

TAMPEREEN YLIOPISTO

Johtamiskorkeakoulu

ASUKASLÄHTÖINEN ARVIOINTI LÄHIÖIDEN
PERUSKORJAUSHANKKEISSA -
ESIMERKKINÄ MAUNULAN RYHMÄKORJAUSHANKE

Ympäristöpolitiikka ja aluetiede

Pro gradu -tutkielma

Joulukuu 2012

Emmi Oksanen

Tampereen yliopisto Johtamiskorkeakoulu, ympäristöpolitiikka ja aluetiede
Tekijä: OKSANEN, EMMI
Tutkielman nimi: Asukaslähtöinen arviointi lähiöiden peruskorjaushankkeissa - esimerkkinä Maunulan ryhmäkorjaushanke
Pro gradu tutkielma: 72 sivua, 16 liitesivua
Aika: Joulukuu 2012
Avainsanat: asukaslähtöinen arviointi, asukaslähtöisyys, arviointi, peruskorjaaminen, ryhmäkorjaaminen, putkiremontti

Suomen lähiökerrostaloissa on tulevana vuosina ja vuosikymmeninä tehtävä mittavia peruskorjaushankkeita. Koska lähiöt on pitkälti rakennettu 1950–1970-luvuilla, ne ovat nyt tulleet ikään, jossa ne tarvitsevat erilaisia korjaustoimenpiteitä. Tässä tutkielmassani käsittelen asukkaiden osallistumista peruskorjaushankkeisiin asukaslähtöisen arvioinnin menetelmän kautta. Työni liittyy Aalto-yliopiston Yhdyskuntasuunnittelun tutkimusryhmän hankkeeseen *Asukaslähtöinen arviointi lähiöiden peruskorjauksissa – Maunulan ASLA-malli*, joka kuului ympäristöministeriön lähiöohjelmaan (2008–2011). Tutkimuskohteena on Helsingin Maunula, jossa on käynnissä ryhmäkorjaushanke eli usea taloyhtiö teettää putkiremontin yhdessä. Tutkimuskysymyksenäni on: millaisia konkreettisia mahdollisuuksia asukkailla on osallistua putkiremontin kaltaiseen peruskorjausprosessiin?

Työssäni tarkastelen myös sitä, mitkä asiat vaikuttavat asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin remonttiprosesseissa, tietoa, jota asukaslähtöisen arvioinnin avulla saatiin sekä menetelmän onnistumista. Asukaslähtöisen arvioinnin tarkoituksena on kytkeä asukkaat ja heidän tarpeensa remonttiprosessiin, jotta usein hankalat peruskorjaushankkeet voisivat olla vuorovaikutteisempia ja onnistuneempia. Aineistoa kerättiin teemahaastattelulla sekä asukaslähtöisen arvioinnin menetelmään kuuluvalla työpajalla sekä kyselyllä, joita analysoin pääosin teemoittelulla.

Tutkimuksen yhtenä päätuloksena saatiin selville, että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet riippuvat suuresti heidän omasta aktiivisuudestaan. Taloyhtiön tarjoamat osallistumismahdollisuudet asukkaille saattavat olla hyvin suppeat – lähinnä yhtiökokouksiin ja infotilaisuuksiin osallistuminen. Aktiiviset asukkaat voivat kuitenkin käyttää myös muita tapoja osallistua. Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia rajoittaa muun muassa se, että keskustelu ja päätöksenteko remontiin liittyvistä päätöksistä ei ole avointa, heidän mielipidettään ei oteta huomioon tai se, että asukas ei ole osakas eli omista asuntoaan.

Asukaslähtöisen arvioinnin yhteydessä saatiin selville, että asukkaat pitävät tärkeimpänä asiana onnistuneen peruskorjausprosessin kannalta hintaa ja erityisesti laatua, seuraavaksi tärkeimpänä tiedonkulkua ja kolmanneksi tärkeimpänä remonttiprosessin kehittämistapoja. Asukaslähtöinen arviointi jäi menetelmänä asukkaille jonkin verran vieraaksi, ja menetelmää toteutettaessa pitääkin kiinnittää erityistä huomiota sen pohjustamiseen. Ryhmäkorjaushankkeen suhteen korostettiin sekä sen hyviä että huonoja puolia.

Kuten aiemmissakin tutkimuksissa, myös tässä todettiin putkiremonttien olevan usein ristiriitoja aiheuttava ja asukkaille henkilökohtainen, arkielämään ja talouteen vaikuttava asia. Tämän vuoksi myös tulevaisuudessa on tärkeä edelleen kehittää tapoja, joilla asukkaat voidaan peruskorjaus- ja perusparannushankkeissa ottaa paremmin huomioon ja joilla voidaan vahvistaa heidän osallistumistaan remonttiprosesseihin.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto.....	4
1.1. Lähiöiden rakennuskannan peruskorjauksen tarve	5
1.2. Ryhmäkorjaushanke Maunulassa	6
1.3. Tutkimuskysymykset	11
1.4. Asukkaiden toimintatila peruskorjausprosessiin osallistumisessa	12
2. Tutkimuksen tausta-asetelma	14
2.1. Korjausrakentamisen käsitteet ja lähiöiden rakentamisen historia	14
2.2. Putkiremontti prosessina, toteutusmenetelmät ja asukkaiden osallistuminen toteuttamiseen	17
2.3. Osallistumiseen liittyvät käsitteet ja asukaslähtöinen arviointi.....	21
3. Työssä käytetty aineisto ja tutkimusmenetelmät	26
4. Asukkaiden osallistuminen putkiremonttiprosessiin sekä asukaslähtöiseen arviointiin – aineiston anti	32
4.1. Ryhmäkorjaushankkeen valmistelu, odotukset ja mielialat	32
4.2. Asukkaiden aktiivisuus	37
4.3. Asukkaiden konkreettiset mahdollisuudet osallistua remonttiprosessiin.....	40
4.4. Tiedonkulku taloyhtiöissä	47
4.5. Asukaslähtöisyys – mitä se on?.....	48
4.6. Lomakekysely	51
5. Kuka saa osallistua ja miten - tulosten tarkastelua	58
6. Päätelmiä ja ehdotuksia	65

1. JOHDANTO

Suomen lähiökerrostalot ovat tulleet siihen ikään, että niissä on parhaillaan sekä tulevana vuosina ja vuosikymmeninä tehtävä suuria peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteitä, kuten putki-, julkisivu- ja hissiremontteja. Erilaiset korjaushankkeet, erityisesti putkiremontit, ovat asukkaille raskaita ja vaikuttavat suuresti heidän elämäänsä muun muassa taloudellisesti sekä arkielämän sujuvuuden kannalta. (Virtanen ym. 2005, 6.) Lähiöissä asuu Halmeen ym. (2001, 7) mukaan noin miljoona ihmistä eli viidesosa väestöstä (Karjalainen 2004, 5), joten nämä korjaushankkeet tulevat koskettamaan isoa joukkoa ihmisiä. Tämän vuoksi asukkaat tulisi ottaa erilaisia remontteja toteutettaessa nykyistä paremmin huomioon ja kehittää erilaisia keinoja, joilla remonttiprosesseista saadaan enemmän asukaslähtöisiä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia niissä vahvistettua.

Pro gradu -työni liittyy Aalto-yliopiston Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutusryhmän hankkeeseen Asukaslähtöinen arviointi lähiöiden peruskorjauksissa – Maunulan ASLA-malli. Hanke kuului ympäristöministeriön lähiöohjelmaan (2008–2011) ja siinä kehitettiin asukaslähtöisen arvioinnin toimintamallia osaksi lähiöiden asuinkerrostalojen peruskorjaushankkeita. Ajatuksena oli, että kytkemällä asukkaat ja heidän tarpeensa korjaushankkeeseen ne voivat olla vuorovaikutteisempia ja onnistuneempia. Työskentelin itse hankkeessa sen toteutuksen ajan, toukokuusta 2010 joulukuuhun 2011, ja osa tämän tutkimuksen teksteistä pohjautuu hankkeen loppuraporttiin (Roininen & Oksanen 2012) kirjoittamiini osiin.

Tutkimukseni keskiössä on Helsingin Maunulan kaupunginosassa toteutettava ryhmäkorjaushanke, joka on Suomessa vielä uusi tapa toteuttaa peruskorjauksia. Maunulan ryhmäkorjaushankkeessa usea taloyhtiö teettää putkiremontin yhdessä. Putkiremontti on asukkaille erityisen rasittava prosessi, sillä se on taloudellisesti mittava panostus, ulottuu ihmisen omaan kotiin ja vaatii usein muuton väliaikaiseen asuntoon remontin ajaksi. Tässä luvussa pohjustan ensin tarvetta peruskorjaushankkeille, jonka jälkeen käsittelen työni tutkimuskohdetta Maunulaa sekä sen ryhmäkorjaushanketta. Lopuksi esittelen tutkimuskysymykseni sekä niiden yhteydessä käyttämäni toimintatilan käsitettä.

1.1. Lähiöiden rakennuskannan peruskorjauksen tarve

Pääosa Suomen asuinkerrostaloista on rakennettu 1950–1970-luvuilla, lähiörakentamisen ollessa voimakkainta 1960–1970-luvuilla. Nyt kerrostalot ovat tulleet siihen ikään, jossa ne tarvitsevat mittavia peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteitä. Korjaustarpeet kohdistuvat toisaalta rakennuksen vaipan eri osiin kuten kattoon, julkisivuihin, parvekkeisiin tai ikkunoihin, ja toisaalta vesi- ja viemärilinjoihin. Lisäksi tarvitaan koko ajan kehittyvään tiedonsiirtoon liittyviä teknisiä uudistuksia esimerkiksi toimivia internetyhteyksiä varten. Korjaustarpeiden syklit vaihtelevat esimerkiksi sen mukaan, milloin talo on rakennettu. 1960-luvulla tai sen jälkeen rakennetuissa asuinkerrostaloissa rakennuksen vaippa kaipa peruskorjausta 25–35 vuoden iässä ja putkistot noin 50 vuoden iässä. Vanhemman rakennuskannan kohdalla on käytetty enemmän erilaisia rakennustekniikoita ja materiaaleja, joten peruskorjaussyklien hajontakin on suurempaa. (Virtanen ym. 2005, 6, 11–12.)

Kyseessä on suuren luokan korjaustarve. Korjausvelkaa on valtavasti ja se kasvaa tulevana vuosikymmeninä edelleen, koska rakennuskanta kuluu nopeammin kuin sitä korjataan. (Talouselämä 2012). Esimerkiksi putkiremonttien korjaustarve alkoi kasvaa 1990-luvun puolessavälissä, on kolminkertaistunut vuodesta 2000 vuoteen 2010, ja tulee edelleen kaksinkertaistumaan vuodesta 2010 seuraavan kymmenen vuoden aikana. 2000-luvun loppupuolella putkiremontteja tehtiin enemmän kuin putkia asennettiin uusiin kerrostaloihin. (Paiho ym. 2009, 22.)

Erilaisiin peruskorjaushankkeisiin on kuitenkin varauduttu huonosti. Vaarana on, että korjausoperaatioista tulee kohtuuttoman rankkoja, hallitsemattomia ja kalliita. Varsinkin asunto-osakeyhtiöt ovat toteuttaneet korjaushankkeita hitaalla tahdilla, ja niille suunnatuista tukitoimista huolimatta vuokratalojen korjausvolyyymi on ollut suurempi. (Virtanen ym. 2005, 6, 9.) Tämä johtuu usein siitä, että asunto-osakeyhtiöissä korjauksiin liittyvä päätöksenteko on hitaampaa ja vaikeampaa kuin vuokrataloissa. Asukkaiden ikärakenne, kulutusvalinnat, varallisuus tai korkea työttömyysaste voivat vaikuttaa kielteisesti korjaushaluihin, vaikka kyseessä olisivatkin välttämättömät kiinteistön kunnostustoimenpiteet. (Eskola ym. 2000, 39.)

Asukkaita ei oteta kunnolla huomioon mittavissa korjaushankkeissa, vaikka ne usein vaikuttavat asukkaiden arkeen ja talouteen merkittävästi. Koska putkiremontti on varsin monimutkainen ja moniulotteinen hankeprosessi, joka kaikkein merkittävimmin vaikuttaa asukkaiden arkielämään,

siitä saadut kokemukset ovat hyödyllisiä myös muita perusparannushankkeita, esimerkiksi vaativia julkisivukorjauksia ajatellen. (Virtanen ym. 2005, 6–8).

Tutkimusten mukaan peruskorjausprosessit ovat onnistuneempia, kun asukkaat ovat saaneet osallistua ja heidät on otettu prosessissa huomioon (mm. Soimakallio 1992; Hynynen 2000). Korjausrakentamisessa onkin päästävä tuotantokeskeisestä toimintamallista asukaslähtöiseen toimintatapaan, joka tuottaa kestäväää lisäarvoa sekä asuinkiinteistöille että niiden asukkaille. Korjausrakentamisen kehittämisessä on keskitytty toistaiseksi teknisten menetelmien, ei niinkään asukaslähtöisten prosessien kehittämiseen. Sitä kuitenkin tarvitaan, koska vain sitä kautta saadaan poistettua hankkeisiin usein liittyvää salailua ja epäluuloisuutta, jotka saattavat ohjata korjaushankkeita enemmän kuin tosiasiat. (Virtanen ym. 2005, 12.)

1.2. Ryhmäkorjaushanke Maunulassa

Ryhmäkorjaaminen on korjausrakentamisen saralla uusi asia, ja Maunulan hanke ensimmäisiä Suomessa toteutettuja ryhmäkorjaushankkeita. Aihe on ollut tämän vuoksi myös esillä mediassa (mm. Huotelin 2010; Salmela 2012; Yle 2012). Ideana on saada erilaisia etuja, kun remontit tehdään yhteisenä hankkeena. *Ryhmäkorjaaminen* tarkoittaa sitä, että vähintään kaksi taloyhtiötä toteuttaa jonkin peruskorjaushankkeen, tässä tapauksessa putkiremontin, yhdessä. Vaikka myös esimerkiksi vuokrataloyhtiön usean asuinkiinteistön yhtäaikainen korjaaminen voidaan käsittää ryhmäkorjaamisena, tässä tutkimuksessa tarkoitan käsitteellä nimenomaan erillisten asunto-osakeyhtiöiden yhteistoimintaa. Seuraavaksi esittelen ryhmäkorjaamisen periaatteita, joiden perustana käytän nimenomaan Maunulan ryhmäkorjaushanketta. Pohjamateriaalina olen käyttänyt tekemiäni haastatteluita sekä Maunulan ryhmäkorjaushankkeen tiimoilta syntynyttä materiaalia (esim. Virkamäki & Kykkänen 2008).

Olennaista ryhmäkorjauksen mahdollisuutta pohdittaessa on se, että samalla alueella sijaitsevat taloyhtiöt ovat yhteydessä toisiinsa ja selvittävät, onko niillä yhteisiä korjaustarpeita. Selvitystyötä voi myös tehdä jokin tietty taho. Mikäli yhteisiä korjaustarpeita ilmenee, taloyhtiöiden voi olla hyödyllistä toteuttaa remontti yhdessä. Remontin voi saada näin edullisemmin, koska etua saadaan tavallista korjaushanketta suuremmasta volyymista (esimerkiksi materiaalien tilaamisesta isoina erinä). Myös työn laatu on isommassa peruskorjausprojektissa oletettavasti parempi, koska kyseessä on urakoitsijallekin tavanomaista isompi hanke, jota sillä ei ole varaa tehdä huonosti. Lisäksi työn

aikana tapahtuu oppimista, minkä johdosta esimerkiksi linjasaneerauksissa seuraava porraslinja pystytään remontoimaan nopeammin kuin edellinen.

Kun taloyhtiöt ovat kiinnostuneita peruskorjauksen toteuttamisesta ryhmäkorjaushankkeena, laaditaan alueellinen ryhmäkorjausohjelma, jossa selvitetään muun muassa alueen taloyhtiöiden korjaustarpeet. Jos yhteisiä korjaustarpeita löytyy, perustetaan ryhmäkorjaushanke, esimerkiksi sellaisten taloyhtiöiden kesken, jotka haluavat toteuttaa putkiremontin yhdessä. Nämä taloyhtiöt muodostavat ryhmäkorjaustoimikunnan, jonka jäseniksi kutsutaan edustajat jokaisesta taloyhtiöstä ja jolle valitaan puheenjohtaja. Ryhmäkorjaustoimikunta valmistelee peruskorjaushanketta taloyhtiöiden hallituksille. Taloyhtiöt ovat mukana hankkeessa aina vaihe kerrallaan. Olennaista on, että taloyhtiö pystyy eroamaan ryhmästä aina jokaisen vaiheen (esimerkiksi urakoitsijan kilpailuttamisen) jälkeen, mikäli mukana oleminen ei ole taloyhtiölle enää edullista. Maunulan ryhmäkorjaukseen liittyy myös hankkeen toteuttaminen projektinjohtourakkana, eli hanketta koordinoi erillinen projektipäällikkö (rakennuttajakonsultti), jonka taloyhtiöt ovat palkanneet johtamaan rakennushanketta puolestaan (Paiho ym. 2009, 17).

Ryhmäkorjauksiin liittyy myös muita intressejä kuin edellä mainitut edut. Kuten aiemmin todettu, korjausrakentamisen tarve on suuri. Asunto-osakeyhtiöiden taloudelliset resurssit toteuttaa remontteja ovat usein kuitenkin huonot, ja asukkailla on taipumus myöntyä remontteihin vasta pakon edessä. Asuinkiinteistöjen kunto ja arvo pysyvät kilpailukykyisinä, jos ryhmäkorjaamisesta saatavat kustannushyödyt houkuttelevat asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan remontteja suurilukuisemmin kuin aiemmin. Myös hankkeiden urakoitsijat eli erilaiset rakennusalan yritykset saavat hoitaakseen isompia hankkeita ja hyötyvät taloudellisesti. Kuviossa 1 on esitelty ryhmäkorjaamisesta mahdollisesti saatavia hyötyjä.



Kuvio 1. Ryhmäkorjaamisen vahvuudet ja hyödyt (Virkamäki 2008).

Ideaalitulanteessa ryhmäkorjaaminen tuottaa kuvassa esitettyyn tapaan hyötyjä kaikille osapuolille. Aina ei kuitenkaan ole näin, ja taloyhtiölle voi olla myös haitaksi toteuttaa jokin remontti osallistumalla ryhmäkorjaushankkeeseen. Ryhmäkorjaushankkeen volyymi saattaa esimerkiksi suosia isoja rakennusliikkeitä ja sulkea pois pienempiä tekijöitä. Ryhmäkorjaushankkeessa mukana oleminen tuo myös kustannuksia projektinjohtourakkamallin myötä. Hankkeen toteuttamisen tahti voi myös tarkoittaa sitä, että yhteisessä aikataulussa pysymisen vuoksi päätöksenteolle ei jää taloyhtiöissä tarpeeksi aikaa. Tässä tutkimuksessa ei kuitenkaan ole tarkoitus analysoida tarkemmin ryhmäkorjaamisen hyviä ja huonoja puolia, vaan keskittyä hankkeeseen nimenomaan siitä näkökulmasta, miten se vaikutti osaltaan asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin oman taloyhtiönsä remonttiprosessissa. Seuraavaksi kuvailen ryhmäkorjaushankkeen muotoutumista Maunulassa.

Maunulan ryhmäkorjaushanke sai alkunsa keväällä 2007 Maunulan aluefoorumista, jossa keskusteltiin taloyhtiöiden mahdollisuudesta toteuttaa putkiremontteja yhdessä. Ryhmäkorjaamista alettiin viedä eteenpäin Maunula-seuran toimesta. Asiaa tuli kehittämään Kotialue Oy, joka MAP (Maunulan alueellinen putkikorjausmalli) ja MAP II (mallin pilotointi) -hankkeillaan selvitti taloyhtiöiden halukkuutta ryhmäkorjaukseen, kartoitti taloyhtiöiden korjaustilannetta sekä työsti alueellisen ryhmäkorjausohjelman.

Hankkeen muokkaamisen ja muotoutumisen jälkeen ryhmäkorjaushanketta ajamaan perustettiin ryhmäkorjaus-toimikunta. Vuoden 2010 alussa hankkeelle valittiin rakennuttajakonsultti, joka toimii hankkeen projektipäällikkönä, 2010 kesällä suunnittelija ja vuonna 2011 urakoitsija.

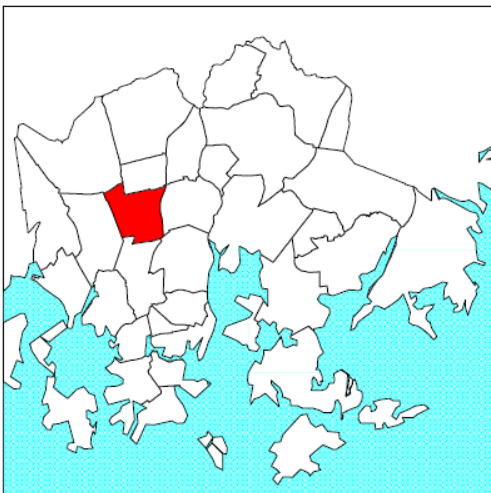
Tässä tutkimuksessa ryhmäkorjaukseen osallistuviin taloyhtiöihin lasketaan lisäksi kuudes taloyhtiö, jonka putkiremontin urakkavaihe päättyi jo alkuvuodesta 2011. Eriaikaisesta urakoinnista huolimatta taloyhtiö oli mukana ryhmäkorjauksessa muun muassa siten, että sen putkiremontissa testattiin hankkeessa käytettävää projektinjohtourakointia. Oheisessa kartassa (kuvio 2) esitetään hankkeessa mukana olevien taloyhtiöiden sijoittuminen Maunulassa. Ensimmäisten kohteiden urakointi alkoi syyskuussa 2011 ja viimeisten kohteiden on tarkoitus olla valmiita vuoden 2013 aikana.



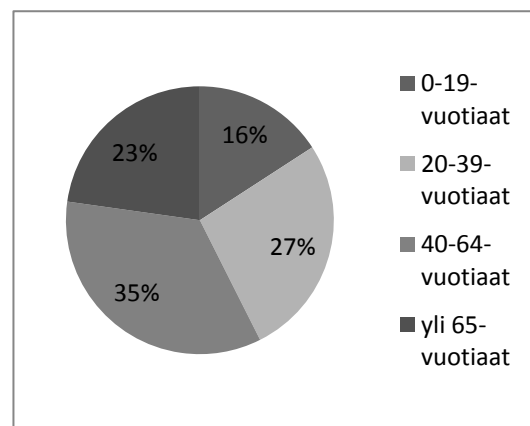
Maunula oli Helsingin ensimmäisiä lähiöitä. Kaupunginosa on 1,3 neliökilometrin kokoinen alue, joka sijaitsee Maunulan peruspiirissä Pohjois-Helsingissä (kuvio 3). Maunulassa oli parhaimmillaan 12 000 asukasta, mutta nyt asukasluku on vakiintunut seitsemääntuhanteen. Entinen puutaloalue alkoi 1950-luvulla muuttua kerrostalovaltaiseksi, ja nykyinen Maunula on rakennettu pitkälti 1950–

1970-luvuilla. 1950-luvulla rakennettua ”vanhaa Maunulaa” pidetään erityisen viehättävänä alueena: asuinkerrostaloja suunnittelivat tunnetut arkkitehdit, ja museovirasto on nimennyt alueen valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. (Helsingin kaupungin tietokeskus 2010, 108; Helsingin kaupunginkirjasto.)

Maunula on siis hyvin kerrostalovaltaista aluetta – kerrostaloja alueen talotyypeistä on 93 prosenttia. Aluetta kuvaa myös vuokra-asuntojen suuri määrä, 60 prosenttia. Omistusasuntoja on vastaavasti 30 prosenttia asuntokannasta. Väestö Maunulassa on melko ikääntynyttä (kuvio 4): yli 65-vuotiaita on 23 prosenttia eli lähes neljäsosa asukkaista ja 40–64-vuotiaita suurin osuus, 35 prosenttia. Reilu neljäsosa asukkaista on 20–39-vuotiaita ja pienin osuus, 16 prosenttia, 0–19-vuotiaita. (Helsingin kaupungin tietokeskus 2010.)



Kuvio 3. Helsingin peruspiirit vuodelta 2008, Maunulan peruspiiri merkitty tummalla. Helsingin kaupungin tietokeskus 2008.



Kuvio 4. Maunulan asukkaat ikäluokittain. Luvut: Helsingin kaupungin tietokeskus 2010.

Kaupunginosassa toimii Maunula-seura, joka keskittyy alueen kehittämiseen. Alueella on myös vahva paikallismedia: neljä kertaa vuodessa jaettava Maunulan sanomat sekä omat internetsivut. Maunulassa on myös alueaktiivien voimin toimiva Mediapaja, jossa asukkaat voivat muun muassa käyttää tietokonetta ja internetiä. Maunulassa on myös järjestetty aluefoorumeita vuodesta 1996. (Maunulan kotisivut.) Maunulalla on pitkä historia erilaisista kehittämishankkeista, mikä on tutkimuksen kannalta toisaalta hyvä ja toisaalta huono asia. Positiivista on, että oli olemassa alueen kehittämiseen sitoutuneita paikallisaktiiveja, jotka auttoivat tutkimuksen toteuttamisessa esimerkiksi jakamalla tietoa. Yhä uudet ja uudet hankkeet saattavat kuitenkin kyllästyttää ja väsyttää asukkaita, eivätkä he välttämättä jaksakaan enää kiinnostua uusista projekteista ja osallistua niihin. Maunulan ryhmäkorjaushanke kuitenkin teki alueesta otollisen kohteen peruskorjaushankkeiden arviointiin liittyvälle tutkimukselle.

1.3. Tutkimuskysymykset

Työssäni keskityn siis putkiremontteihin, mutta samat asiat ovat sovellettavissa erilaisiin peruskorjaus- ja perusparannushankkeisiin. Putkiremonteista tekee kuitenkin erityisen mielenkiintoisen se, että ne hankaloittavat asukkaiden elämää selvästi. Remontti keskittyy talon sisätiloihin ja asukkaan yksityiseen tilaan, kotiin. Remonttiin kuluu paljon aikaa, minkä vuoksi useat joutuvat etsimään väliaikaisen asunnon, sekä paljon rahaa, mikä tekee niistä asukkaille taloudellisesti tärkeitä. Asukkaat myös usein pettyvät putkiremonttiin, koska se heikentää arjen laatua: yleisimmät tyytymättömyyden syyt ovat pölyn leviäminen, asunnon suojaaminen ja remontin hinta-laatusuhde (Helsingin Sanomat 2011).

Putkiremontit ovat myös monimutkaisia prosesseja, jotka vaativat tavallisilta asukkailta asiantuntijuutta. Päätöksentekoa varten tietoa tarvitsee kartuttaa remontin tarpeesta, eri menetelmävaihtoehdoista, teknisistä yksityiskohdista, kustannuksista ja eri valintojen vaikutuksista kustannuksiin. Kiinnostava aspekti on myös se, että putkiremontti on aina ennakoiva toimenpide, joka tulee toteuttaa ennen kuin putkiston ongelmat nousevat konkreettisina esiin. Ei voida yksimielisesti todeta selkeää aikaa, jolloin taloyhtiö on putkiremontin tarpeessa – usein putket pyritään korjaamaan ennen kuin ne pettävät, jolloin remontti jouduttaisiin tekemään kiireellä ja kalliilla. Mielenkiintoista onkin pohtia, kuka päättää, että remonttiin ryhdytään, milloin siihen ryhdytään ja millä menetelmällä remontti tehdään. Ovatko putkiremontit vain isoja hankkeita, jotka jyräävät tavalliset asukkaat alleen, vai voivatko asukkaat vaikuttaa asioihin? Jos voivat, niin mihin, millä tavoin ja missä määrin? Tutkimuskysymyksenäni on:

Millaisia konkreettisia mahdollisuuksia asukkailla on osallistua putkiremontin kaltaiseen peruskorjausprosessiin?

Tähän liittyy läheisesti myös toinen kysymys, jota pohdin tässä tutkimuksessa: *mitkä tekijät vaikuttivat asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin Maunulan putkiremonttiprosessissa?* Pohdin näitä kysymyksiä toimintatilan käsitteen avulla. Mikä on asukkaiden toimintatila remonttiprosessiin osallistumisessa? Millä tavoin he voivat vaikuttaa remonttiprosessissa, ja mitkä asiat vaikuttavat puolestaan tähän? Mihin kaikkeen asukkaat saavat vaikuttaa, mihin eivät? Koska kyseessä oli ryhmäkorjaushanke, halusin tietää myös, miten se vaikutti asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin.

Koska tässä tutkimuksessa käytettiin asukaslähtöisen arvioinnin menetelmää, oli oleellista käsitellä myös, mitä uutta tietoa asukkaiden ja eri toimijoiden näkökulmista sen avulla saatiin. Millaisia mielipiteitä ja näkemyksiä asukkailla oli peruskorjaushankkeisiin liittyvistä asioista, mitä he pitivät tärkeänä, millaisia huomioita he tekivät? Näitä asioita tarkastelen tutkimuskysymykseni avulla: *mitä uutta tietoa asukaslähtöisestä arvioinnista saatiin?*

Asukaslähtöisen arvioinnin tuottaman tiedon lisäksi pohdin tässä työssä myös menetelmän toimivuuteen liittyvää kysymystä: *millaiset tekijät nousivat tärkeiksi, kun selvitettiin, onnistuiko Maunulan asukaslähtöinen arviointi?* Miten asukkaat suhtautuivat menetelmään? Missä asioissa menetelmä toimi hyvin, mitkä olivat sen haasteita? Asukaslähtöisen arvioinnin toimivuus oli olennainen asia, koska menetelmä on melko uusi, eikä siitä ole vielä paljon kokemuksia.

1.4. Asukkaiden toimintatila peruskorjausprosessiin osallistumisessa

Hahmottaakseni kokonaiskuvaa asukkaiden osallistumismahdollisuuksista ja niihin vaikuttavista asioista remonttiprosesseissa käytän toimintatilan käsitettä. Sitä on käytetty eri tavoin soveltaen erilaisissa yhteyksissä (mm. Leino 2006; Kotakorpi 2008; Haila 2009). Itse tarkoitan toimintatilalla tässä tutkimuksessa sitä mahdollisuuksien avaruutta (Haila 2004, 88; Haila & Dyke 2006, 4), jonka ehdoilla asukkaat voivat osallistua remonttiprosessiin. Mitkä tekijät määrittävät ja rajaavat asukkaan toimintatilaa? Mitkä osallistumiskeinot ovat heille mahdollisia, mitkä eivät, ja minkä vuoksi?

Toimintatila muokkautuu koko ajan asukkaan oman toiminnan vaikutuksesta, ja asiaa voikin pohtia myös sen kautta, miten asukkaat voivat laajentaa omaa toimintaansa, toiminnan mahdollisuuksia (Leino 2006, 26). Yksittäisen asukkaan toiminta voi vaikuttaa myös muihin asukkaisiin näyttämällä muita toiminnan mahdollisuuksia kuin mihin on totuttu ja saamalla näin ehkä muutkin käyttämään näitä mahdollisuuksia (Kotakorpi 2008, 13).

Toimintatila käsittää sisäpuolen, ulkopuolen sekä näiden välisen valikoivasti läpäisevän rajapinnan. Sisäpuolella ovat asukkaasta itsestään riippuvat tekijät, ulkopuolella asukkaasta riippumattomat. (Haila 2009, 162.) Tämän tutkimuksen kohdalla asukkaan toimintatilaa sisäpuolelta muovaavat ennen kaikkea hänen oma kiinnostuksensa korjaushanketta kohtaan, joka vaikuttaa siihen, onko hän aktiivinen vai passiivinen ja millä tavoin osallistuu remonttiprosessiin. Asukkaan omat näkemykset voivat vaikuttaa siihen, miten ponnekkaasti hän haluaa ajaa niitä esimerkiksi taloyhtiön päätöksentekotilanteissa - hän saattaa vaikkapa oman huonon taloudellisen tilanteensa vuoksi haluta

lykätä remontin toteuttamista. Myös se, millainen asukas on kyseessä, on toimintatilaan sisäpuolelta vaikuttava tekijä: taloyhtiönsä hallituksen jäsenen pitääkin osallistua ja tietää remonttiin liittyvistä asioista, ja hän voi myös vaikuttaa asioihin enemmän kuin niin sanottu rivasukas – osakkaan, joka asuu muualla, voi olla vaikea päästä paikalle esimerkiksi taloyhtiön infotilaisuuksiin.

Toimintatilaa ulkopuolelta muovaavia tekijöitä ovat ensinnäkin itse remonttiprosessi, sen eteneminen ja aikataulut, taloyhtiön tarjoamat osallistumismahdollisuudet ja se, miten taloyhtiö ottaa asukkaansa remonttiprosessissa huomioon. Tähän liittyen ulkopuolisia asioita ovat myös ne tarjotut materiaalit ja lisäkorjaukset, joista asukas saa oman asuntonsa kohdalla valita. Myös ryhmäkorjaushanke tässä tapauksessa voidaan nähdä asukkaan toimintatilan ulkopuolisena asiana. Asukkaan toimintatilaan vaikuttaa ulkopuolelta myös se, mikä remontti on kyseessä, millä menetelmällä se toteutetaan ja talon kunto eli itse kiinteistön korjaustarve.

Asukkaan todelliset osallistumismahdollisuudet toteutuvat toimintatilan sisä- ja ulkopuolen välisellä rajapinnalla, missä asukkaan oma toiminta kohtaa sen ulkoiset ehdot (Haila 2009, 162). Asukas voi kuitenkin osallistumalla päätöksentekoon vaikuttaa esimerkiksi siihen, ryhdytäänkö remonttiin ollenkaan tai siihen, millä menetelmällä se toteutetaan – mikä puolestaan vaikuttaa siihen, miten remontti vaikuttaa asukkaiden arkielämään.

2. TUTKIMUKSEN TAUSTA-ASETELMA

Tässä luvussa esittelen tutkimukseni lähtökohtia. Aluksi avaan korjausrakentamisen käsitteitä ja paneudun lähiörakentamiseen sekä lähiöiden kehittämiseen. Käsittelen myös putkiremonttiprosessin vaiheita, sitä, miten asukkaat eri vaiheissa tulisi ottaa huomioon sekä erilaisia menetelmiä toteuttaa putkiremontti. Lopuksi keskityn osallistumiseen käsitteenä sekä työni aiheena olevaan asukaslähtöiseen arviointiin.

2.1. Korjausrakentamisen käsitteet ja lähiöiden rakentamisen historia

Puhuttaessa peruskorjauksista on tarpeen selventää osin epäselvääkin käsitteistöä. Peruskorjaus ja perusparantaminen ovat molemmat korjausrakentamista, mutta tarkoitusperiltään ne poikkeavat toisistaan. *Peruskorjauksella* tarkoitetaan suhteellisen suurta hanketta, jossa korjataan tai uusitaan esimerkiksi kiinteistön (piha-alueet ja rakennukset) rakenteita, järjestelmiä tai laitteita. Tyypillisiä peruskorjauskohteita asuinkerrostaloissa ovat ulkoseinät, parvekkeet, ikkunat, sekä lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät – toisin sanoen putket. Peruskorjauksessa jokin asia siis korjataan sen alkuperäistä kuntoa vastaavaksi. *Perusparantamisesta* puolestaan puhutaan silloin, kun kiinteistön laatutasoa muutetaan alkuperäistä paremmaksi. Tarkoituksena on kiinteistön pitäminen ajanmukaisena, ja perusparannushankkeet liittyvät esimerkiksi hissin rakentamiseen tai painovoimaisen ilmanvaihdon vaihtamiseen koneelliseksi. (Taloyhtio.net). Näiden käsitteiden käyttö ei ole kuitenkaan ollut kovin johdonmukaista, ja arkikielessä peruskorjauksella ja perusparantamisella onkin usein tarkoitettu samaa asiaa eli vanhan asuntokannan korjaamista, korjausrakentamista (Eskelinen 1998, 2).

Koska peruskorjaamisen tarpeessa ovat nimenomaan lähiökerrostalot, on syytä valottaa lähiöiden rakentamisen historiaa. Suomalaisen lähiöaatteen voi katsoa syntyneen 1940-luvulla. Lähiöperiaatteessa oli kyse kaupungin rakenne- ja laajenemismallista. Suomessa siihen vaikutti muun muassa yhdysvaltalaisen Clarence A. Perryn idea lähiöistä (neighbourhood unit) (1929) ja englantilaisen Ebenezer Howardin idea puutarhakaupungeista (1965), jotka molemmat oli tarkoitettu korjaamaan suurkaupungin asumisoloja. Perryn lähiö oli kiinteän, jatkuvan kaupunkirakenteen toiminnallisesti jäsenelty osa, jolle asetettiin tiettyjä vaatimuksia koosta, rajautumisesta, palveluista ja liikenteestä. Howardin puutarhakaupungin idea oli yhdistää kaupungin ja maaseudun parhaat puolet. Tietyn rakenteen ja asukasmäärän omaava puutarhakaupunki oli

Howardin suunnitelmissa emäkaupungista erillinen, omavarainen yksikkö, joka liittyi siihen julkisiin liikenneyhteyksiin. Eri toiminnot (asuminen, teollisuus) oli sijoitettu ympyrän muotoiseen puutarhakaupunkiin vyöhykkeittäin keskustan ympärille, ja kaupunkia ympäröi laaja maatalousvyöhyke. (Hurme 1991, 8, 13, 35, 174.)

Suomessa lähiöperiaatteen leviämiseen vaikutti Otto-Iivari Meurman, joka toimi Suomen ensimmäisenä asemakaava-opin professorina. Hän kehitti sanan asumalähiö, joka oli tiettyyn kaupunkisuunnittelujärjestelmään kuuluva yksikkö. Meurmanin mukaan kaupungin tuli koostua asumakunnista, jotka jakautuivat asumalähiöihin, jotka edelleen jakautuivat asumasoluihin. (Hurme 1991, 7-8, 174; Meurman 1947.)

Tilanne Suomessa lähiöaatteen saapuessa määräsi pitkälti lähiöiden rakentamisen kehityssuunnan. Toisen maailmansodan jälkeen maaltamuuton ja väestönkasvun seurauksena tarvittiin asuntoja paljon ja nopeasti. Asuntopulaan vaikutti myös muun muassa sodan aiheuttamat tuhot rakennuskannalle. Jälleenrakentaminen kuitenkin tarjosi kielteisistä lähtökohdista huolimatta tilaisuuden kaupunkisuunnittelun ja -rakentamisen kehittämiseen. (Hurme 1991, 174–175.)

Teknisesti suuressa roolissa lähiöiden rakentamisessa oli rakennustoiminnan teollistuminen, erityisesti elementtitekniikan kehittäminen. Elementtitekniikalla pyrittiin siirtämään tuotantoa mahdollisimman paljon työmaalta tehtaalle. Tällä tähdättiin parempaan kannattavuuteen, kun voitiin säästää sekä materiaaleja että työtä. Elementtitekniikan avainsanoja olivat moduulimitoitus ja sarjatuotanto. Usein rakennuksen kantavina rakenteina olivat paikalla valetut rakennuksen päädyt ja seinälinjat, joihin ripustettiin elementit. Muodoltaan elementit olivat esimerkiksi kerroksen korkuisia, neliömäisiä ruutuja, kerroskorkeutta lyhyempiä nauhoja tai pystysuuntaisia levyjä. (Pirttilä, Vikström & Osara 1989, 11–13; Hurme 1991, 73.)

Elementtirakentaminen tarkoitti myös sitä, että kun 1940- ja 1950-luvuilla asuinkerrostalot tehtiin pääasiassa muuraamalla tiilestä, 1950-luvun loppupuolella astui kuvaan voimakkaasti myös betoni. Aluksi talot olivat puolielementtitaloja, joiden holvit ja kantavat seinät valettiin paikalla. Kun elementtitekniikka kehittyi, siirryttiin täyselementtirakentamiseen. (Pirttilä, Vikström & Osara 1989, 11–12.)

Lähiörakentamisen päävaiheena voi pitää vuosia 1965–1974, jolloin rakentaminen oli huipussaan. Asuntotuotanto oli suurimmillaan vuonna 1974, jolloin Suomessa käytettiin Japanin ja Sveitsin

jälkeen kolmanneksi eniten valmisbetonia asukasta kohti maailmassa. (Lankinen 1998, 6; Nippala & Jaakkonen 1993, 24; Pirttilä, Virkström & Osara 1989, 12.) 1970-luvun jälkeen lähiörakentaminen hidastui ja 1980-luvulla se oli pääasiassa täydennysrakentamista ja pientalovaltaisten asuinalueiden rakentamista. 1990-luvulla rakennusmassojen koko pieneni selvästi. (Roivainen 1999, 12; Lankinen 1998, 6.)

Suomalaista lähiörakentamista luonnehtii siis aluerakentaminen, rationalisointi, standardointi ja elementtirakentaminen (Hurme 1991, 177). Johtuen alkuvaiheen asuntopulasta sekä myöhemmin suuresta rakennusvolyymista, tasovaatimukset esimerkiksi ympäristön suhteen eivät olleet keskeisiä eikä rakentamisen laadusta voitu pitää tarpeeksi huolta. Valmistus- ja työtapavirheet ovatkin 1960–1970-lukujen kerrostaloissa yleisiä. (Hurme 1991, 175; Pirttilä, Virkström & Osara 1989, 13.)

Sanalla lähiö ei ole nykyään tiettyä, tarkkaa määritelmää. Edellä mainitun Otto-Iivari Meurmanin asumalähiön määritelmä on rajatumpi kuin arkinen lähiön käsite. Yleisesti lähiöistä puhuttaessa viitataan kaupunkirakenteesta erilleen rakennettuihin kerrostalovaltaisiin asuntoalueisiin, joiden suunnittelussa, toteutuksessa ja markkinoinnissa on hyödynnetty lähiöideaa. Tämä väljä käsite kuitenkin pitää sisällään hyvinkin erilaisia asuinalueita. (Roivainen 1999, 11.) Riitta Hurme (1991, 177) toteaa, että sana lähiö yleistyi tarkoittamaan kiinteästä kaupunkirakenteesta erilleen rakennettua, varsinaisesta kaupungista riippuvaista asuntoaluetta, jonka olemassaolo perustui varsinaisen kaupungin työpaikkoihin ja palveluihin sekä joukkoliikenneyhteyksiin. Markku Lankinen (1998) puolestaan on katsonut lähiöitä tutkiessaan parhaaksi olla sitoutumatta käsitteen liian tiukkaan määritelmään. Hänen tutkimuksessaan kohteiksi valittiin alueita, joissa toteutuivat ainakin useimmat seuraavista suomalaisiin lähiöihin liitetystä ominaisuuksista: ovat pääosin 1950–1980-luvuilla yhtenäisen suunnitelman mukaan rakennettuja; muodostavat ainakin jossain määrin muusta yhdyskunnasta erottuvia alueita; ovat tarkoitettuja lähinnä asumiseen; ovat yleensä keskustan ulkopuolelle rakennettuja; ja ovat kerrostaloalueita tai kerros- ja pientaloalueiden seka-alueita. (Lankinen 1998, 5.)

Käsitykset lähiöistä ovat vaihdelleet ajan myötä. Alkuaikoina, 1950-luvun loppupuolelta 1960-luvun alkuun, lähiöt nähtiin positiivisesti: urbaanina mahdollisuutena, modernin ja kaupunkimaisen elämäntavan lupauksena. (Roivainen 1999, 111.) Uudet lähiöt tarjosivat tilavia, moderneja asuntoja ja puhdasta, luonnonläheistä asumista (Broman 1994, 55). Lähiöitä on kuitenkin myös kritisoitu lähes koko niiden olemassaolon ajan (Kunelius 2000, 8). Lähes heti, kun lähiöitä alettiin rakentaa, niitä esimerkiksi pidettiin ankeina ja alakuloisina asuinympäristöinä (Ilmonen 1994, 19) ja

lähiöasukkaiden ajateltiin kärsivän eristäytyneisyydestä ja yksinäisyydestä lähiyhteisöjen sosiaalisten suhteiden puuttuessa (Seppänen 2001, 18; Kortteinen 1982, 11, 15, 23). Lähiöt on myös nähty paikkoina, joissa syrjäytyneet ihmiset asuivat. Tässä oli mielenkiintoista se, että itse lähiöt nähtiin syrjäytyneinä paikkoina, vaikka niiden asukkaat eivät kokeneet itseään syrjäytyneiksi (Kortteinen 1982). Lähiö-sanaa on usein myös pidetty suorastaan synonyyminä ongelma-alueelle (Broman 1994, 55).

Kritiikin myötä lähiöitä on myös kehitetty 1970-luvulta alkaen (Karjalainen 2004, 6). Alussa painotettiin sosiaalisen ympäristön kehittämistä, myöhemmin fyysisen ympäristön kehittämistä ja korjausrakentamista (Kokkonen, Seppänen & Haapola 2009, 2). Tultaessa 1990-luvulle varsinkin vanhimpien lähiöiden rakennusten ja fyysisen ympäristön korjaustarpeet alkoivat kasvaa, ja niitä alettiin painottaa kehittämisessä. Lähiöiden sosiaaliset ongelmat tulivat kiinnostuksen kohteiksi 1990-luvun laman seurauksena. (Viirakorpi 1997, 6, 10; Karjalainen 2004, 6.) Suomessa on ollut kolme valtakunnallista lähiöohjelmaa: ensimmäinen vuosina 1995–1999, toinen 2000–2003 ja viimeisin 2008–2011 (Kokkonen, Seppänen & Haapola 2009, 5).

2.2. Putkiremontti prosessina, toteutusmenetelmät ja asukkaiden osallistuminen toteuttamiseen

Putkiremontti on monivaiheinen prosessi, joka alkaa esivalmistelusta. Tämä vaihe käynnistyy usein niin, että taloyhtiössä aletaan asukkaiden kesken käydä epämuodollista keskustelua remontin tai remonttien tarpeesta. Myöhemmin asiasta keskustellaan järjestäytyneemmin taloyhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksissa. Usein taloyhtiö kiinteistön kuntoa selvittääkseen teettää asiantuntija-arvion (kuntoarvion tai perusteellisemman kuntotutkimuksen), joiden perusteella voidaan tehdä pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS). Ihanteena on, että taloyhtiö valmistelee, suunnittelee ja toteuttaa remonttinsa suunnitelmallisesti tämän korjaussuunnitelman pohjalta. Esivalmisteluvaihe kestää yleensä vuosia, joissain taloyhtiöissä jopa kymmeniä vuosia. (Virtanen ym. 2005, 13; Taloyhtio.net.)

Esivalmistelun jälkeen seuraa suunnitteluvaihe, joka sisältää hanke-, luonnos- ja toteutussuunnittelun. Taloyhtiö valitsee putkiremontille suunnittelijan. Hankesuunnittelussa määritellään remontin laatu, laajuus, kustannukset ja aikataulu. Kustannusten kannalta tärkeimmät päätökset, kuten laatutasovaatimukset, tehdään tässä vaiheessa. Koska putkiremontti on laaja hanke, jolloin rakennuksessa yleensä joudutaan tekemään suuria purkutöitä, on samassa yhteydessä usein

edullista ja kätevää peruskorjata tai -parantaa muitakin kohteita. Näitä voivat olla esimerkiksi lämmitys-, ilmanvaihto- tai sähköjärjestelmät tai tietoliikenneyhteydet. Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään myös mahdollisuudet ja rajoitukset käyttää vaihtoehtoisia korjausmenetelmiä. Lisäksi tehdään kustannussuunnitelma ja laaditaan aikataulu hankkeen toteuttamiselle. (Virtanen ym. 2005, 13; Taloyhtio.net.)

Luonnos- ja toteutussuunnitteluvaiheessa tehdään ratkaisut eri ideoiden ja vaihtoehtojen välillä ja laaditaan toteutuksen yksityiskohdat, muun muassa suunnitelmat teknisistä ratkaisuista ja kustannuksista. Toteutussuunnittelua tehdään myös remontin toteutusvaiheessa: sillä ratkaistaan myöhemmin korjausrakentamisen aikana huomattavat korjaustarpeet. Suunnitteluvaiheen kesto riippuu työn laajuudesta, mutta on yleensä muutamia kuukausia. (Virtanen ym. 2005, 13; Taloyhtio.net)

Toteutusvaihe käynnistyy, kun taloyhtiö valitsee urakoitsijan toteuttamaan tehtyjä suunnitelmia. Toteutuksen eli urakoinnin vaiheita ovat muun muassa suojaus, purkutyöt, asennustyöt, putkien eristäminen, LVIS-työt (lämpö, vesi, ilma, sähkö), vedeneristystyöt, pinnoitusten tekeminen, kalusteiden asennus ja siivous. Urakoinnin aikana järjestetään työmaakokouksia, joissa käsitellään hankkeen etenemistä ja esiin tulleita ongelmia. Putkityöt tehdään asunnoissa linjoittain, eli päällekkäiset asunnot ovat remontissa samaan aikaan. Toteutusvaihe kestää yleensä 6–14 viikkoa kussakin linjassa. (Virtanen ym. 2005, 14.) Tulee kuitenkin huomioida, että tässä putkiremonttia ja sen kestoa on käsitelty putkiremontin perinteisen toteutustavan mukaan. Se, millä menetelmällä putkiremontti tehdään, vaikuttaa kuitenkin suuresti urakointivaiheen keston. Eri menetelmistä kerron lisää myöhemmin tässä luvussa.

Viimeinen vaihe eli käyttö alkaa vastuun siirtyessä vastaanottotarkastuksessa urakoitsijalta takaisin kiinteistön omistajalle. Takuutarkastukset tehdään tästä vuoden ja kahden jälkeen, jonka jälkeen päätetään kohteen lopullisesta valmistumisesta ja takuun palauttamisesta urakoitsijalle. (Virtanen ym. 2005, 14.)

Putkiremontin vaikutuksia asukkaisiin voidaan myös tarkastella vaiheittain remonttiprosessin etenemisen mukaan, kuten Katja Virtanen ym. (2005) ovat tehneet Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet -esitutkimuksessaan. Virtanen ym. (2005, 41) toteavat, että asukkaiden kokemukset ja tarpeet ovat yksilöllisiä. Kokemukset myös muokkaantuvat ajan myötä hankkeen edetessä. Itse korjausprosessi on merkittävin vaikuttaja, mutta se ei ole asukkaille selkeä, vaan epämääräinen, hajanainen ja hallitsematon järjestelmä – se on ammattilaisten määrittämä eikä

sopeudu ihmisten elämään. Asukkaat ovat prosessille alisteisia ja kokevat olevansa voimattomia vaikuttamaan sen etenemiseen. Asukkaille putkiremontin tekee erityisen merkittäväksi se, että kyse on heidän yksityisimmän alueensa, kotinsa, arvaamattomasta muuttumisesta. Myös vieraiden ihmisten (työmiesten) tunkeutuminen yksityisalueelle aiheuttaa yksilöstä riippuen erilaisia reaktioita. (Virtanen ym. 2005, 41.)

Esivalmisteluvaihe on kriittinen putkiremontin perustan luomisen kannalta. Mitä parempi yhteisymmärrys ja tasavertaisuus asukkaiden kesken vallitsee, sitä helpompi hanketta on viedä eteenpäin. Huonoilla käytännöillä voidaan aiheuttaa asukkaille epätietoisuutta, huolta ja riitaa. Esimerkiksi remontista keskustelu vain sisäpiirissä eriarvoistaa asukkaita ja heidän tietämystään hankkeen valmistelusta. Jos esivalmisteluvaiheessa edetään liian nopeasti, hankkeesta tulee helposti hallitsematon, eikä asukkaille esimerkiksi jää aikaa perehtyä päätöksenteossa tarvittaviin asioihin. Huono tiedottaminen aiheuttaa enemmän epäilyksiä ja vastustusta kuin saa asukkaat remontin kannalle. Näiden käytäntöjen sijaan tulisi taloyhtiöllä olla yhteinen visio kotitalon korjaamisesta ja kehittämisestä; keskustelun tulisi olla avointa ja taloyhtiön järjestää tiedotustilaisuuksia; remontin tarve tulisi perustella asukkaille selkeästi ja vaihtoehdot esittää havainnollisesti ja ylipäättään remontin valmistelussa tulisi olla järjestelmällinen ja selkeä ote. (Virtanen ym. 2005, 41–42.)

Suunnitteluvaihe ei usein juuri näy asukkaille. Taloyhtiön hallitus, isännöitsijä ja suunnittelijat tekevät yhteistyötä, mutta muita asukkaita vaihe ei varsinaisesti koske. Tiedottaminen on kuitenkin tärkeää, sillä mitä paremmin suunnittelun etenemisestä tiedotetaan, sitä luottavammin asukkaat suhtautuvat hankkeeseen. Suunnitteluvaihe on asukkaille vaikea, mikäli remontissa edetään kiireessä ja tehdään hätäisiä ratkaisuja, asioiden ymmärtäminen ja päätösten tekeminen kärsii rakennusalan ammattikielestä, talon asukkaiden asiantuntijuutta ei hyödynnetä, tai remontin rahoitusmallit ovat joustamattomia. Hyviin käytäntöihin suunnitteluvaiheessa puolestaan kuuluu muun muassa se, että suunnitteluun käytetään tarpeeksi aikaa. Näin kaikki osapuolet voivat valmistautua hankkeeseen hyvin. Asukaskyselyillä saadaan kartoitettua asukkaiden tavoitteita ja toiveita remontille, mutta kyselyistä pitää myös antaa palautetta ja tuloksista kertoa, jotta asukkaat tietävät perustelut ratkaisuille. Hallituksen ja asiantuntijoiden tulee (esimerkiksi asukasilloissa) kertoa hankkeesta, perustella ratkaisujaan ja auttaa asukkaita tarpeen mukaan. Säännöllinen ja tehokas tiedottaminen pitää asukkaat kärryllä hankkeen etenemisestä. (Virtanen ym. 2005, 41, 43.)

Toteutusvaiheen onnistuminen riippuu pitkälti urakoitsijan vuorovaikutustaidoista. Mikäli urakoitsija on taitamaton, epäluotettava ja joustamaton, eikä asukkaan ja urakoitsijan välillä ole

selkeitä sopimuksia toimintatavoista, aikatauluista ja muutostöistä, aiheutetaan paljon harmia asukkaille ja taloyhtiölle. Aukkaat myös kantavat huolta, mikäli heidän omaisuuttaan ei ole turvattu kunnolla ja pettyvät, jos remontin viimeistelyn laatu on heikkoa. Sen sijaan olisi hyvä, jos urakoitsija on kokenut, joustava ja luotettava ja hyödyntää oppimaansa hankkeen aikana. Urakoitsijan tulee myös olla tavoitettavissa, ja asukkaiden tulee voida ottaa tiettyyn henkilöön yhteyttä. Ajantasainen tiedottaminen aikatauluista ja edistymisestä antaa asukkaille mahdollisuuden varautua ja toimia odotetulla tavalla, esimerkiksi tyhjentää asuntonsa. Käsityön laadukas jälki on tärkeää, koska asukkaille kaikki kodin yksityiskohdat ovat merkittäviä. (Virtanen ym. 2005, 41, 44.)

Asukkaiden kiinnostus putkiremonteissa kohdistuu valmiisiin tuloksiin. Maksava asukas odottaa hyvää jälkeä, ja että remontoitu kylpyhuone tai keittiö todella on valmis vastaanottotarkastuksen jälkeen, eikä mitään tarvitse enää korjata tai muuttaa. Kipupisteitä käyttövaiheessa ovatkin esimerkiksi se, että remontin valmistumisesta alkaa vielä jatkuva korjauskierre, tai että kodin uusin ominaisuuksiin ei opasteta, jolloin niitä ei osata hyödyntää tai niiden ylläpitoa laiminlyödään. Myös toiminnalliset muutokset voivat vaikuttaa totuttuihin rutiineihin ja aiheuttaa käytettävyysoongelmia. Hyvien käytäntöjen mukaan remontin aikataulu pitää ja asumisviihtyvyys paranee remontin ansiosta. On myös tärkeää, että kotitalon arvo säilyy (tai kasvaa) ja että asumiskustannukset ovat alueellisesti kilpailukykyiset myös remontin jälkeen. (Virtanen ym. 2005, 42, 45.)

Yksi olennaisimmista asioista putkiremonteissa on myös se, millä menetelmällä remontti toteutetaan. Menetelmiä on erilaisia, mutta usein vastakkain ovat niin sanottu perinteinen menetelmä että uudet menetelmät. Menetelmän valinta aiheuttaa usein erimielisyyksiä taloyhtiöissä yleensä selvästi eritasoisten kustannuksiensa vuoksi.

Perinteisestä menetelmästä puhutaan, kun vanhat putket poistetaan ja tilalle asennetaan uudet putket. Voidaan myös tehdä niin, että vanhat putket poistetaan, ja uudet asennetaan vaihtoehtoiseen paikkaan, tai remontti voidaan tehdä näiden kahden tavan yhdistelmänä. Putkien paikan vaihto on usein vähemmän raskasta, koska se vaatii vähemmän purkamista. Kun putket vaihdetaan uusiin, niiden suunnittelukäyttöikä on 50 vuotta, kuten uudisrakentamisessakin. (Markelin-Rantala & Rautiainen 2008, 18.)

Viime aikoina markkinoille on kuitenkin tullut myös muita menetelmiä putkiremontin toteuttamiseen. Näissä menetelmissä vanhoja putkia ei korvata uusilla, vaan ”uudistetaan” sisäpuolelta ja vanha putki jätetään paikoilleen. Kyseessä voivat olla pinnoitusmenetelmät, joissa

putket pinnoitetaan ja vanha putkisto toimii edelleen putkiston kuormia vastaanottavana osana, tai sujutusmenetelmät, joissa uusi pinnoitus muodostaa uuden, kantavan putken vanhan sisään (Markelin-Rantala & Rautiainen 2008, 18). Nämä menetelmät ovat kuitenkin vielä verrattain uusia, ja niihin liittyvät kokemukset ja tutkimustieto ei ole kattavaa, vaikka karttuukin jatkuvasti vuosi vuodelta. Lina Markelin-Rantalan ja Liisa Rautiaisen vuonna 2008 julkaiseman tutkimuksen mukaan pinnoitusmenetelmistä ei ole vielä tarpeeksi tutkimustietoa, jotta voitaisiin olla varmoja niiden suunnittelukäyttöästä tai soveltuvuudesta eri materiaaleista tehtyihin putkiin. Käyttöikäarviot vaihtelevat 10 ja 25 vuoden välillä. (Markelin-Rantala & Rautiainen 2008, 3, 18–19.) Pinnoitusmenetelmien käytön puolesta puhuu niiden helppous ja alhaiset kustannukset. Kun putkia ei tarvitse vaihtaa uusiin, ei tarvitse purkaa rakenteita, pelkkä putkien pinnoitus käy nopeammin kuin niiden vaihtaminen, ja putkiremontin kustannukset ovat alhaisemmat kuin perinteisellä menetelmällä toteutettaessa.

Uusista menetelmistä on toki tehty erilaisia tutkimuksia. Niistä saatavilla oleva tieto on kuitenkin hyvin eritasoista, eikä pinnoitusmenetelmillä vielä ole yhtenäisiä tuotevaatimuksia tai valvontamenettelyjä. Tästä johtuen on ymmärrettävää, että taloyhtiöissä ei aina päästä putkiremontin toteutusmenetelmästä yksimielisyyteen. Selvää tutkimustietoa perinteisen putkiremontin tai pinnoitusmenetelmien paremmuudesta ei ole. Menetelmän valintaan vaikuttavat monet asiat, kuten se, kumpi vaihtoehto on rakennuksen elinkaaren kannalta tarkoituksenmukaisempi (Markelin-Rantala & Rautiainen 2008, 18–19). On kuitenkin huomattava, että pinnoitusmenetelmissä tapahtuu kehitystä jatkuvasti ja lisää tietoa saadaan koko ajan.

2.3. Osallistumiseen liittyvät käsitteet ja asukaslähtöinen arviointi

Osallistuminen on varsin laaja ja moniulotteinen käsite. *Osallisuudessa* on kysymys kuulumisen tunteesta ja jäsenyydestä (Sassi 2002, 59). Osallisuus viittaa kuulumiseen johonkin: yhteiskuntaan tai yhteisöön. Yleisimmillään osallisuus koskettaa yksilön asemaa ja suhdetta yhteiskuntaan – kulttuuriin ja vallitseviin arvoihin, paikalliseen yhdyskuntaan, sen politiikkaan ja hallintoon. (Bäcklund, Häkli & Schulman 2002, 7, 9.) Kun osallisuus ymmärretään laajasti, se voi olla osallistumista, osallistamista tai valtaistamista. Syvimmässä merkityksessään osallisuus sisältää vaatimuksen sitoutumisesta. Osallisuutena voidaan pitää myös kansalaistottelemattomuutta, kuten turkistarhaamisen vastustajien toimintaa, jossa osanottajia yhdistää ideologinen sitoutuminen. (Koskiahho 2002, 36–37.)

Osallistuminen puolestaan liittyy demokraattisiin käytäntöihin, kuten äänestämiseen ja kansalaistoimintaan (Sassi 2002, 59). Konkreettisimmin osallistumisessa on kyse kansalaisten oikeuksista ja velvollisuuksista itseään ja lähipiiriään koskevassa päätöksenteossa (Bäcklund, Häkli & Schulman 2002, 7). Yhteiskunnallinen osallistuminen syntyy vapaaehtoisesti, ja osallistujien motiivit voivat olla ideologisia, kulttuurisia, taloudellisia ja sosiaalisia. Osallistumiselle onkin ominaista juuri vapaamuotoisuus ja omaehtoisuus. Osallistuminen voi olla pitkäaikaista, mutta se voi myös olla spontaania lyhytaikaista reagointia jonkin tavoitteen saavuttamiseksi tai tietyn ongelman vastustamiseksi. (Koskiahho 2002, 37.)

Osallistamista on se, että kansalaisia vaaditaan tai kehoitetaan osallistumaan, esimerkiksi tiettyihin yhteiskunnallisiin hankkeisiin. Valtion tai kuntien käynnistämät osallisuushankkeet voidaan luokitella osallistamiseksi. Olennaista osallistamisessa on, että osallistumisen tarve on syntynyt muualla kuin osallistujien mielessä. Kuitenkin se saattaa olla heidän etujensa mukaista. (Koskiahho 2002, 37.)

Osallistumisessa tärkeä aspekti on vaikuttavuus: onko esimerkiksi kyse todellisesta vaikuttamisesta vai lähinnä oikeudesta sanoa oma mielipide (Bäcklund, Häkli & Schulman 2002, 9). Ongelma erilaisissa hankkeissa asukkaiden osallistumisen – tai osallistamisen – suhteen on kuitenkin se, että asukkaiden on todettu olevan yllättävän passiivisia. Passiivisuuden on katsottu johtuvan kiireen lisäksi asukkaiden uskonpuutteesta oman vaikutusvaltansa suhteen, kyvyttömyydestä kommunikoida hallinnon kanssa. On myös pohdittu, johtuuko asukkaiden passiivisuus siitä, että tarjotut osallistumisen ja vaikuttamisen kohteet ja keinot eivät vastaa asukkaiden toiveita. (Viirikorpi 1997, 47; Bäcklund & Korhonen 1998, 19–20.)

Terttu Pakarinen (2002, 89) tuo esiin osallistumisen ylistämisen vastapuolen: osallistujana asukas on tavallaan tuomittu harrastamaan asumistaan. Pakarisen mukaan elämän ymmärtäminen vain asumisena on latteaa ja arkipäiväistä. ”Asukas” on sanana myös kaksijakoinen: toisaalta sana pelkistää elämän moninaisuuden vain asumiseksi, toisaalta sana tekee ihmiset tasa-arvoisiksi: kaikkihan ovat asukkaita. Pakarinen myös toteaa asukasosallistumisen joissakin tapauksissa muodostuneen kliseiseksi rituaaliksi. Hänen mukaansa osallistuminen on jo itsessään paradoksi: mitä mieltä on osallistua omaan elämäänsä – eikö sen vain voisi elää. (Pakarinen 2002, 89–90.)

Osallistuminen liittyy tässä tutkimuksessa asukkaiden osallistumiseen ensinnäkin oman taloyhtiönsä putkiremonttiprosessiin ja toiseksi asukaslähtöiseen arviointiin. Asukaslähtöisen arvioinnin

taustaideana on asukkaiden liittäminen putkiremontteihin arviointiosallisuuden kautta. Keskeistä menetelmässä on arvioinnin käsite, jota avaan seuraavaksi.

Arviointi on arvon määrittämistä. Arvon määrittämiseksi tarvitaan kriteeri sille, mikä kussakin tapauksessa on arvokasta. (Aalto-Kallio, Saikkonen & Koskinen-Ollonqvist 2009, 22.) Arviointitoiminnalla tarkoitetaan näin ollen jonkin prosessin, suunnitelman, ohjelman tai yksittäisen hankkeen arvottamista ja kehittämistä. Sillä voidaan pyrkiä myös tuottamaan tietoa päätöksenteon pohjaksi. Varsinainen tutkimuksellinen arviointitoiminta alkoi maailmalla 1960-luvulla yhteiskunnallisten uudistusliikkeiden (esimerkiksi naisten tasa-arvoliike, ympäristöliike) ja niiden esittämän yhteiskuntakritiikin kautta. Esimerkiksi ympäristöliike vaikutti siihen, että alettiin arvioida ihmisen toiminnan vaikutuksia ympäristöön. Suomessa arviointitoiminnan ja -tutkimuksen yleistymiseen ovat vaikuttaneet muun muassa ympäristövaikutusten arviointi (YVA), Suomen EU-jäsenyys sekä 1990-luvun lama, joka synnytti keskustelun julkisen varojen tehokkaammasta käytöstä. (Roininen 2012, 47–49.)

Arvioinneista on muodostunut yhä merkittävämpi osa myös alue- ja yhdyskuntasuunnittelun kentällä, johon tämänkin tutkimuksen voi laskea kuuluvaksi. Alue- ja yhdyskuntasuunnittelulla tarkoitetaan suppeammin määriteltynä fyysistä maankäytön suunnittelua (muun muassa kaavoitusta), laaja-alaisemmin määriteltynä myös aluesuunnittelua ja alueiden kehittämistä. Arviointien lisääntyminen alalla johtuu siitä, että suunnitteluinformaatiota on enemmän tarjolla ja sen merkitys on kasvanut, suunnittelulta vaaditaan enemmän avoimuutta ja läpinäkyvyyttä, ja päätösvaltaa on hajautettu alueiden ja yhdyskuntien suunnittelussa ja päätöksenteossa. (Roininen 2012, 21, 86.)

Arviointia on erilaista, mutta tässä nostan esiin toimintatutkimuksellisen ja käyttäjälähtöisen arvioinnin, jotka liittyvät tähän tutkimukseen. Toimintatutkimuksellinen arviointi perustuu näkemykseen, että arviointiprosessin kautta on mahdollista aktivoida siihen osallistuvia tahoja osallistumaan johonkin heitä koskevaan kehittämisprosessiin (tässä tapauksessa oman taloyhtiön putkiremonttiin). Arviointiprosessin aikana osallistujille kertyy uusia näkökulmia ja he oppivat asioita, mikä puolestaan lisää heidän ymmärrystään siitä, miten he voivat vaikuttaa arvioitavan asian kehittämiseen. Ajatuksena on, että tämän lisääntyneen ymmärryksen kautta osallistujat myös innostuvat vaikuttamaan asiaan aktiivisesti. Toimintatutkimuksellisella arvioinnilla pyritään siis asioiden aktiiviseen muuttamiseen tai kehittämiseen, ei vain raportoimiseen. (Roininen 2012, 68.)

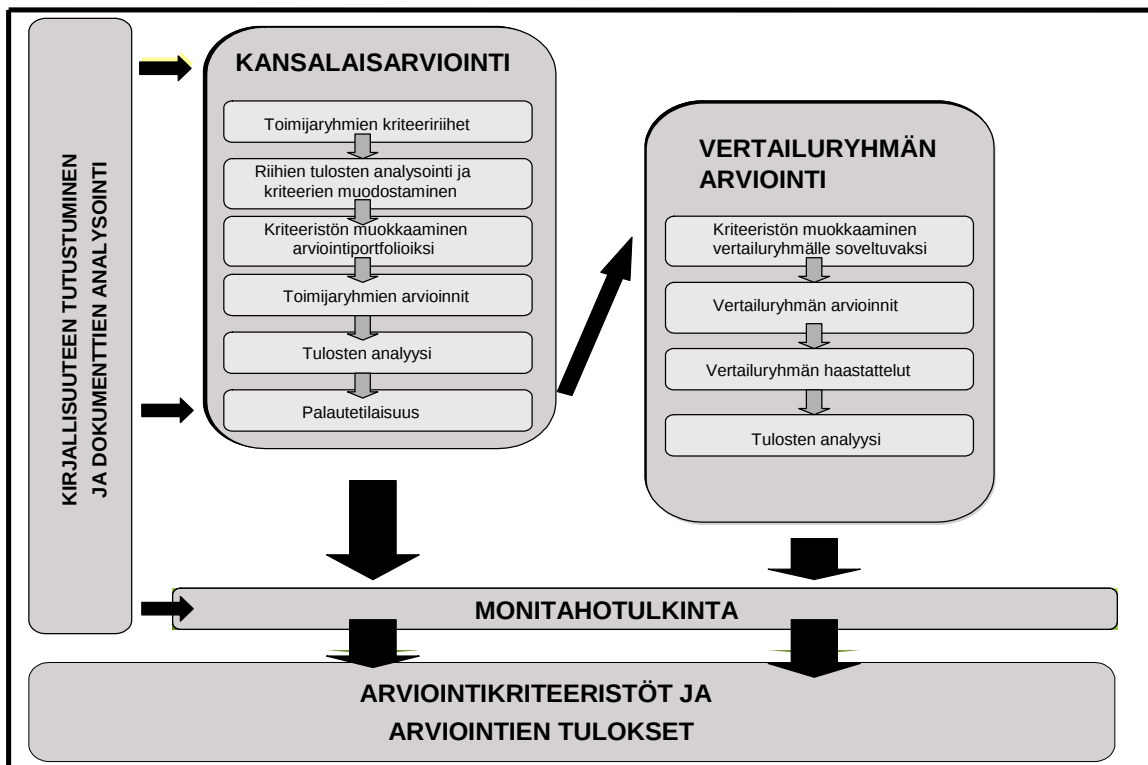
Käyttäjälähtöisen arvioinnin (johon asukaslähtöisen arvioinnin menetelmäkonsepti pohjautuu) perusajatus on, että arviointien arvo määrittyy niiden hyödyntämisen ja käytön pohjalta. Perinteisesti arviointien hyödyntämistä tarkastellaan vasta jälkikäteen, vaikka todellisuudessa hyödyntämismahdollisuudet määrittyvät jo ennen arviointiprosessin käynnistymistä. Käyttäjälähtöinen arviointi painottaakin sitä, että arvoinnit on suunniteltava alusta asti niiden hyödyntämistä ja käyttöä ajatellen. Arviointiin haetaan kokonaisvaltaisempaa näkökulmaa, jossa tulisi yhdistää arvioinnin filosofia ja arviointikäytännöt. Käyttäjälähtöisessä arvioinnissa näkökulma on oletettujen käyttäjien oletetuissa käyttötavoissa ja tarpeissa, ja käyttäjät on määriteltävä mahdollisen konkreettisesti alusta alkaen. (Roininen 2012, 175.)

Asukaslähtöinen arviointi, jota tässä tutkimuksessa käytettiin, on menetelmä, jota on kehitetty 2000-luvulla useissa Aalto-yliopiston Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutusryhmän hankkeissa (mm. Roininen, Horelli & Wallin 2003; Roininen ym. 2007; Peltonen ym. 2011). Siinä arvioinnin tavoitteet ja kohde määrittyvät asukkaiden intressien pohjalta ja tarkoitus on, että arviointi jatkuu koko toteutusajan. (Peltonen ym. 2011, 96–97; Roininen & Oksanen 2012, 55.)

Asukkaiden arviointiosallisuus edellyttää asukkaiden osallistamista arvioimaan peruskorjaushankkeen suunnittelua, valmistelua ja niistä tehtäviä päätöksiä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tätä varten asukkailla tulisi olla 1) mahdollisuus arvioida jo suunnittelun ja valmistelun tuottamia asiakirjoja, 2) mahdollisuus antaa palautetta tehdyistä päätöksistä, 3) mahdollisuus osallistua toiminnanaikaiseen prosessin arviointiin eli väliarviointiin, 4) mahdollisuus antaa palaute prosessin päätyttyä eli osallistua loppuarviointiin sekä 5) mahdollisuus osallistua jatkuvasti käynnissä olevaan keskusteluun suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin agendasta. (Peltonen ym. 2011, 97; ks. myös Roininen 2012, 88.)

Asukaslähtöisen arvioinnin prosessia ja sen etenemistä on kuvattu kansalaisarvioinnin nimellä kuviossa 5. Prosessiin sisältyy arviointitapaukseen liittyvän kirjallisen aineiston analysointi, kansalaisarviointi, vertailuryhmien arviointi ja näiden yhteinen monitahotulkinta. Asukaslähtöinen arviointi alkaa eri toimijaryhmien kriteeririihillä, joissa muodostetaan toimijaryhmäkohtaiset arviointikriteerit. Nämä kriteeristöt saatetaan arviointiportfolioiden muotoon, tämän tutkimuksen kohdalla kyselylomakkeiksi. Varsinainen arviointi tapahtuu tämän portfolion, eli kyselyn, pohjalta. Arviointi tuottaa tuloksina sekä asukaslähtöisesti rakennetun arviointikriteeristön että varsinaiset arviointitulokset. (Peltonen ym. 97–98; ks. myös Roininen & Oksanen 2012, 57.) Tässä tutkimuksessa tuli ottaa huomioon, että Maunulan ryhmäkorjausprosessi jatkui vielä

asukaslähtöisen arvioinnin toteuttamisen jälkeen, eikä siinä siis päästy arvioimaan prosessin onnistumista jälkikäteen.



Kuvio 5. Asukaslähtöisen arvioinnin eteneminen. (Peltonen ym. 2011, 99; Roininen ym. 2007, 37.)

3. TYÖSSÄ KÄYTETTY AINEISTO JA TUTKIMUSMENETELMÄT

Tutkimuskysymyksiin vastatakseni tarvitsin tietoa sekä Maunulan ryhmäkorjaushankkeesta että asukkaiden suhtautumisesta peruskorjaushankkeisiin, sekä yleisesti että ryhmäkorjauksen tapauksessa. Aineistooni sisältyy eri toimijoiden haastatteluita, asukaslähtöisen arvioinnin työpajan (ns. kriteeririihen) aineistot sekä Maunulan asukkaille jaettu kysely. Keräämäni aineistoa analysoin teemoittelemalla ja käyttäen hyväksi haastattelurunkojen kysymyksiä.

Aluksi halusin saada kuvan ryhmäkorjaushankkeesta sekä siitä, millainen ilmapiiri hanketta ympäröi. Haastattelin kesällä 2010 viisi ryhmäkorjaushankkeen toimijaa, jotka olivat Maunulassa ja ryhmäkorjaushankkeen parissa vaikuttavia tai vaikuttaneita ihmisiä: hanketta valmistellut henkilö; hankkeen projektinjohtaja; ryhmäkorjaustoimikunnan puheenjohtaja; alueaktiivi, taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtaja, joka oli mukana kehittelemässä hanketta; sekä alueaktiivi ja Maunula-seuran puheenjohtaja, joka oli myös mukana kehittelemässä hanketta. Haastatteluissa käsiteltiin heidän näkemyksiään Maunulan ryhmäkorjaushankkeesta ja asukkaiden osallistumisesta putkiremontin kaltaisiin peruskorjaushankkeisiin. Syksyllä 2010 kolmelle ryhmäkorjaushankkeen toimijalle tehtiin vielä ryhmähaastattelu, jossa käsiteltiin syvemmin samoja aiheita. Aineistoja henkilöhaastatteluista ja ryhmähaastatteluista analysoin yhdessä, ja numeroin haastatellut arvotussa järjestyksessä numeroin H1-H5.

Marraskuussa 2010 toteutettiin asukaslähtöisen arvioinnin työpaja eli niin sanottu kriteeririihi. Työpaja liittyi luvussa 2.3 esitettyyn asukaslähtöisen arvioinnin menetelmäkonseptiin, ja siinä muodostettiin kriteereitä onnistuneelle peruskorjausprojektille. Se järjestettiin Maunulassa aluefoorumin yhteydessä. Tämän ajateltiin vaikuttavan positiivisesti osallistujamäärään, ja lisäksi asukkaita houkuteltiin tilaisuuteen Maunulan sanomien välissä jaettavalla kutsulla. Paikalle saapui kuitenkin vähän väkeä, noin 15 henkeä. Voidaankin pohtia, vaikuttiko työpajan järjestäminen aluefoorumin yhteydessä tai aluefoorumeissa käsitelty aihe pikemminkin negatiivisesti – kenties asukkaat, jotka eivät halunneet osallistua aluefoorumiin, eivät vaivautuneet paikalle myöskään työpajaan.

Työpaja saatiin pienestä osallistujamäärästä huolimatta toteutettua hyvin. Osallistujat jaettiin kolmeen ryhmään: aluekehittäjät, ryhmäkorjauksessa mukana olevien taloyhtiöiden asukkaat sekä

muiden taloyhtiöiden asukkaat. Jokaisen osallistujan tuli kirjoittaa lapuille onnistuneen peruskorjaushankkeen (esimerkiksi putkiremontin) ominaisuuksia eli kriteereitä. Seuraavaksi he muodostivat ryhmissä näistä eri ominaisuuksista 3-6 yleistä teemaa, jotka laittoivat lopuksi tärkeysjärjestykseen. Aluekehittäjät muodostivat kriteereistä seuraavat teemat (tärkeysjärjestyksessä): 1. Alue tietoinen (että hanke vireillä); 2. muuhun aluekehittämistarpeeseen sopeutuva; 3. muunneltavuus / yleispätevyys aluekehityksen kannalta; 4. oppiva prosessi ja toistettavissa oleva tuote; sekä 5. ristiriitaisten tavoitteiden hallinta. Ryhmäkorjauksessa mukana olevien taloyhtiöiden asukkaiden ryhmälle tärkeitä olivat 1. Tarveselvitys, asukkaat ja osakkaat mukana; 2. Viestintä, vaikutusmahdollisuudet; 3. Aikataulu; 4. Laatu, ammattilypeys; sekä 5. Rahoitus. Muiden kuin ryhmäkorjaus-talojen asukkaiden ryhmän teemat olivat: 1. Hyvä tiedotus ennen, aikana ja jälkeen; 2. Kohtuullinen hinta/laatu; 3. Väistöjärjestelyt hankkeen aikana ok; 4. Ajanmukaiset ja hyväksytyt ratkaisut; 5. Pätevät toimijat; 6. Aikataulut; 7. Yksityisomaisuuden suojelu; sekä 8. Asukkaiden/osakkaiden osallistumismahdollisuudet. Työpajan tuloksina saatuja kriteerejä käytettiin myöhemmin maunulalaisille osoitetussa asukaskyselyssä.

Keväällä 2011 haastateltiin kahta edustajaa urakoitsijalta, joka sillä hetkellä urakoi yhtä taloyhtiötä Maunulassa (ja joka myöhemmin valittiin toteuttamaan myös ryhmäkorjaushankkeen urakointi). Haastattelussa käytiin läpi asioita, joita urakoitsijan edustajat pitivät ryhmäkorjaushankkeessa tai peruskorjaushankkeissa yleensä tärkeinä, ja heidän näkemyksiään hyödynnettiin kriteereinä kyselylomakkeessa työpajan annin lisäksi. Haastateltavat nostivat tärkeäksi asiaksi viestinnän ja erityisesti sen, että se toimii asukkaiden suuntaan. Tähän liittyen heidän mielestään oli olennaista, että tiedotus ei katkea, vaikka tiedon lähde vaihtuisikin, esimerkiksi urakan eri vaiheissa. Viestintä tulee myös suunnitella hyvin, koska sitä on eritasoista (koko alue, osa-alue, taloyhtiö, asukas). Haastateltavat kokivat myös tärkeäksi valjastaa viestinnässä käytettävä internetpohjainen palvelusovellus paremmin hyötykäyttöön. Sekä viestinnän että ylipäättään hankkeen sujumisen kannalta pidettiin tärkeänä sitä, että projektissa on valittu tietty henkilö, joka vastaa vuorovaikutuksesta asukkaiden kanssa.

Urakoitsijan edustajat korostivat myös valmistelun tärkeyttä, koska asukkaan tulee olla tietoinen remonttiin liittyvistä asioista. Tämä oli heidän mukaansa oleellista myös sen vuoksi, että asukkaan virheet voivat aiheuttaa urakoitsijalle hankaluuksia. Peruskorjausprojektin tulisi olla myös hyvin organisoitu: esimerkiksi alue jaettu loogisesti eri osa-alueisiin, joilla pidettäisiin omat työmaakokoukset. Projektin organisointiin liittyen haastateltavat kokivat hyväksi sen, että koko hankkeella olisi sama pääsuunnittelija. Peruskorjausprojektissa on urakoitsijoiden mielestä myös

hyvä olla selvyys siitä, kuka on niin sanotusti pomo eli projektinjohtaja, ja tällä henkilöllä tulee olla tarpeeksi valtaa, jotta työt sujuvat.

Keväällä 2011 haastateltiin myös kahta Maunulan asukasta, joille tein teemahaastattelun uudelleen vuonna 2012. Nämä asukkaat olivat ottaneet yhteyttä ASLA-hankkeen tutkijoihin hankkeen toteutusaikana tuoden esiin huomioita putkiremonttiprosesseista ja Maunulan ryhmäkorjauksesta, minkä vuoksi heidän näkemyksiään haluttiin selvittää haastattelulla. Koska näihin asukkaisiin oli jo oltu yhteydessä, pidin heitä sopivina henkilöinä myös asukkaiden näkökulmaa kartoittavia teemahaastatteluita varten. Huomionarvoista on siis, että haastateltujen asukkaiden valintaa ei tehty tarkalla tai ”neutraalilla” menetelmällä, vaan he valikoituivat oman aktiivisuutensa perusteella. Asukkaista käytän aineiston tarkastelussa koodeja A1 ja A2.

Ensimmäisissä asukkaiden haastatteluissa keskusteltiin peruskorjaushankkeen tärkeistä ominaisuuksista, ja teemahaastattelussa keskityttiin tarkemmin heidän kokemuksiinsa ja näkemyksiinsä omien taloyhtiöidensä remonttiprosesseista ja asukkaiden osallistumisesta niihin. Ensimmäisen asukkaan taloyhtiö ei ole mukana ryhmäkorjaushankkeessa, ja siinä oli tehty putkiremontti niin sanotulla hybridiratkaisulla eli perinteistä ja pinnoitusmenetelmää yhdistäen. Toisen asukkaan taloyhtiö on mukana ryhmäkorjaushankkeessa, ja remontin urakointi oli haastattelun aikaan vasta tulossa.

Molempien asukkaiden taloyhtiöissä oli remonttiprosessin yhteydessä ristiriitoja. Asukkaan 1 taloyhtiössä erimielisyydet liittyivät remontin toteutusmenetelmien valintaan, ja tähän liittyen taloyhtiön hallitus vaihdettiin kaksi kertaa: Koska alkuperäinen hallitus suosi perinteistä menetelmää putkiremontin toteuttamisessa, valittiin uusi hallitus, joka oli pinnoitusmenetelmien puolella. Jonkin ajan kuluttua kuitenkin valittiin jälleen uusi hallitus, joka ei enää ajanut remontin toteuttamista pinnoitusmenetelmillä. Toisen asukkaan taloyhtiössä erimielisyyksiä ei esiintynyt asukkaiden välillä vaan asukkaan itsensä ja ryhmäkorjaushankkeen edustajien välillä. Asukas 1 ei ollut koskaan ollut taloyhtiön hallituksessa, asukas 2 oli ollut ennen.

Alkusyksystä 2011 toteutettiin kysely Maunulan asukkaille. Kyselyssä asukkailta kysyttiin taustakysymysten lisäksi, mitä asioita he pitävät tärkeinä peruskorjausprosesseissa, kuten putkiremonteissa. Kriteereinä (eli vaihtoehtoina) kyselyssä käytettiin edellisen syksyn työpajassa muodostettuja hyvän peruskorjausprosessin ominaisuuksia, jotka oli jaoteltu kolmen teeman alle.

Asukkaat saattoivat kyselyssä antaa myös sanallisia perusteluita mielipiteilleen sekä lisätä listan jatkoksi omasta mielestään tärkeitä, mutta lomakkeelta puuttuvia kriteereitä.

Kyselyyn oli mahdollista vastata sekä internetissä että paperilomakkeella. Maunulan kotisivuille laitettiin linkki nettilomakkeeseen ja paperilomakkeita jaettiin Maunulan sanomien välissä. Yhteensä paperilomakkeita tehtiin 1600 kappaletta, joista asukkaiden koteihin jaettiin 1477 kappaletta ja Maunulan mediapajalle asukkaiden vapaasti täytettäväksi jätettiin 123 kappaletta. Paperilomakkeita pyrittiin jakamaan muiden taloyhtiöiden lisäksi mahdollisimman moneen ryhmäkorjaushankkeessa mukana olevaan taloyhtiöön (kuvio 6). Vastauslomakkeita palautui yhteensä 186 kappaletta, joista kirjelomakkeita oli 150 kappaletta ja nettilomakkeita 36 kappaletta. Tyhjiä paperilomakkeita palautetuista oli 5 kappaletta. Kyselyn vastausprosentti oli 10 eli hyvin alhainen. Palkinnoksi kyselyyn vastaamisesta arvottiin vastaajien kesken kymmenen kahden elokuvalipun pakettia.

Sanallisia perusteluita vastauksille oli mainittu 105 lomakkeessa 181:sta. Voidaan siis päätellä, että asukkailla oli aiheesta paljon sanottavaa. Mikäli joku oli täyttänyt kyselyn vain palkinnon toivossa, hän tuskin oli viitsinyt uhrata siihen paljon aikaa ja perustella tekemiään valintoja monisanaisesti. Joissakin lomakkeissa oli vain lyhyet, toteavat sanalliset kommentit. Useissa lomakkeissa sanalliset vastaukset kuitenkin olivat pitkiä: niissä tuotiin esiin miksi kriteereitä pidettiin tai ei pidetty tärkeinä, kerrottiin omista kokemuksista ja perusteltiin vastauksia niillä, kritisoihtiin huonosti toimivia asioita, kerrottiin laajempia mielipiteitä ja näkemyksiä peruskorjaushankkeista yleensä, sekä tuotiin esiin lomakkeesta puuttuvia aiheita ja ehdotuksia. Kyselyn tuloksia esitellään seuraavassa luvussa (luku 4). Tarkemmat, kriteerikohtaiset taulukot asukkaiden vastauksista yksittäisiin kriteereihin ovat työn liitteenä.



Kuvio 6. Suuntaa-antava kartta siitä, mihin taloihin kyselyt Maunulassa jaettiin.

Haastattelut eri toimijoille olivat puolistrukturoituja teemahaastatteluja ja ne kestivät keskimäärin reilun tunnin. Ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden teemahaastattelurunko oli suurilta osin samanlainen jokaisen haastateltavan kohdalla. Myös molempien asukkaiden teemahaastattelurunko oli samanlainen. Ryhmäkorjaushankkeen toimijoilta ja asukkailta kysyttiin kuitenkin pitkälti eri asioita.

Analysoin teemahaastattelut teemoittelulla, toisin sanoen etsimällä ja nostamalla aineistosta esiin tutkimusongelmaa valaisevia keskeisiä aiheita eli yhteisiä teemoja. Niitä muodostetaan useimmiten aineistolähtöisesti eli etsimällä eri haastatteluja yhdistäviä tai erottavia seikkoja. Myös teorialähtöinen teemoittelu on mahdollista, jolloin teemoittelua ohjaa jokin viitekehys tai teoria. (Eskola & Suoranta 1998, 175; Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.) Kyselyä tarkastelin laskemalla erilaisia prosenttimääriä taustatietojen lisäksi eri teemoista, joita asukkaat olivat pitäneet

tärkeinä peruskorjaushankkeissa. Asukkaiden perusteluja lomakevastauksilleen eli avointen kysymysten vastauksia tarkastelin yhdessä haastatteluaineiston kanssa.

Kyselyvastauksissa tulee ottaa huomioon se, että vastaajien ei voi katsoa edustavan Maunulan asukkaiden yleistä mielipidettä, koska kyselyvastaajat eivät edusta oikeassa suhteessa Maunulan todellista asukasjakaumaa esimerkiksi vuokralaisten ja osakkaiden osalta. Lisäksi kyselyyn ovat todennäköisesti vastanneet sellaiset asukkaat, jotka ovat jollain tavalla kiinnostuneita peruskorjaushankkeista. Käytän kuitenkin kyselyyn vastanneiden asukkaiden sanallisia vastauksia haastattelusitaattien lomassa juuri sen vuoksi, että he ovat asiasta kiinnostuneita, kuten myös haastatellut henkilöt. Kaikkien vastaajien arviot eri teemojen ja niiden alla olevien kriteerien tärkeydestä peruskorjaushankkeissa käsittelen erikseen kyselyvastausten tarkastelun yhteydessä.

4. ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN

PUTKIREMONTTIPROSESSIIN SEKÄ ASUKASLÄHTÖISEEN ARVIOINTIIN – AINEISTON ANTI

Tässä luvussa käsittelen aineistosta esiin nousseita asioita. Keskityn ensin haastatteluaineistosta sekä kyselylomakkeen sanallisista perusteluista nouseviin teemoihin, ja lopuksi esittelen Maunulan asukkaille tehdyn kyselyn tuloksia.

4.1. Ryhmäkorjaushankkeen valmistelu, odotukset ja mielialat

Ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden haastattelut tehtiin melko aikaisessa vaiheessa, ennen hankkeen suunnitteluvaihetta, joten haastattelussa keskityttiin muun muassa hankkeen valmisteluun ja heidän odotuksiinsa hanketta kohtaan. Ryhmäkorjaushankkeelta odotettiin ennen kaikkea onnistumista. Tähän liittyi muun muassa se, että taloyhtiöt hyötyvät hankkeesta taloudellisesti ja että hanke sujuu, kuten on suunniteltu ja ilman suuria ongelmia. Yksi haastateltava toivoi hanketta voivan monistaa toteutettavaksi myös muualla Suomessa. Yksi haastateltava korosti onnistumisen tärkeyttä senkin vuoksi, että hanke on pilotti.

H2: ”Mä odotan ensinnäkin, että se menee aikataulussaan laadullisesti oikein, ja että nää taloyhtiöt ihan oikeesti niin hyötyy siitä sekä tuota niin harmien vähäisyytenä että kustannustehokkuutena.”

Kahden haastateltavan näkemykset siitä, miten taloyhtiöt ottivat ryhmäkorjaushankkeen vastaan, olivat näkökulmaltaan erilaisia: toinen korosti taloyhtiöiden kiinnostusta ylipäättään, toinen positiivista tai negatiivista suhtautumista. Ensimmäisen mukaan asia riippui täysin siitä, oliko putkiremontti taloyhtiössä ajankohtainen - mikäli putkiremontti oli jo tehty tai talo rakennettu 1970–1980-luvuilla, hanke ei hänen mielestään koskenut ja kiinnostanut taloyhtiöitä mitenkään. Sillä hetkellä mukana olleet taloyhtiöt olivat haastateltavan mukaan kuitenkin olleet aktiivisesti hankkeessa mukana. Hän totesi myös, että suurin osa ihmisistä siirtäisi mieluummin remontin tulevaisuuteen ja antaisi isännöitsijän hoitaa sen. Toisen haastateltavan mukaan taloyhtiöt suhtautuivat hankkeeseen kahdella tavalla (osa innokkaasti, osa epäilevästi), jolloin asiasta piti käydä keskustelua sopuun pääsemiseksi.

H2: ”Ensinnä se oli tuota niin sellasta epäilevää, toiset oli tietysti innoissaan, näinhän nää yleensäkin menee, toiset oli innoissaan että jes, tää on hyvä asia, toiset epäili, ja sitten siinä oli paljon keskustelua ennen kuin löydettiin sitten yhteistä säveltä, yhteistä linjaa.”

Ilmapiiri ryhmäkorjauksessa mukana olevissa taloyhtiöissä oli hankkeen toimijoiden mukaan joko positiivinen tai ristiriitainen. Yksi haastateltava totesi taloyhtiöiden olleen mukana ryhmäkorjaushankkeessa hyvällä mielellä ja toivorikkaina: olettaen että kaikki menee suunnitelmien mukaan. Kaikki haastateltavat toivat kuitenkin esille sen, että asukkaita on taloyhtiöissä ollut sekä ryhmäkorjaushankkeen puolesta että sitä vastaan. Kaksi heistä toi esiin myös asukkaiden epäluulot siitä, että hankkeessa toimittaisiin epärehellisesti. Yksi haastateltava kaipasi taloyhtiöiden hallituksiin nuorempaa, ”idealistista” väkeä. Kommentista oli luettavissa oletus, että nuoremmat ihmiset suhtautuisivat erilaisiin remonttihankkeisiin myönteisemmin kuin vanhemmat.

H1: ”Sit voi olla sellasia ihmisiä, jotka vastustaa ylipäättään putkiremonttia. On yksityisiä ihmisiä, että eihän meidän talossa putkiremonttia tarvita, et tää on huijareiden puuhaa.”

H2: ”Siellä on ollu hyvin kipakoita keskusteluja, (...)”

H3: ”Siellä on aktiiveja... Ja sitten siellä on... (...) Siis sillä tavalla ihmisiä, jotka eivät ylipäänsä... Ymmärrä, mitkä tämän toimenpiteen niinkun edut ovat. Siis asunto-osaakeyhtiöhän on semmonen epäilyksen rakennelma, jossa aina pelätään, että joku vetää välistä.”

H4: ”Yhtiöissä on aktiivisia ihmisiä ja sitten on vastarannan kiiskiä.”

Asukkaiden suhtautumisesta ryhmäkorjaushankkeeseen kysyttiin kahdelta haastateltavalta. Toinen oli sitä mieltä, että asukkailla ei juuri ole mielipidettä nimenomaan ryhmäkorjaushankkeesta, koska kiinnostus kohdistuu oman talon ja asunnon putkiremonttiin. Toinen haastateltava katsoi, että osa asukkaista on aina kaikenlaisia remonttihankkeita vastaan, mutta ne, jotka ymmärtävät, mistä ryhmäkorjaushankkeessa on kysymys, suhtautuvat siihen myönteisesti. Molemmat kuitenkin korostivat asukkaiden tärkeimmän mielenkiinnon kohteen olevan raha. Rahan meno oli toisen haastateltavan mielestä joillain asukkailla syy suhtautua kielteisesti remonttiin.

H1: ”Oman taloyhtiöni asukkaita ei kiinnosta ryhmäkorjaus, vaan niitä kiinnostaa se oma putkiremontti. (...) Ryhmäkorjauksesta voidaan kertoa, mutta ei sitä kommentoida. Keskustelu väistämättä menee rahaan.”

H2: ”Suurin osa on tota niin ymmärtää ne periaatteet ja sitten tuota niin... Niitä jotka ei muutenkaan ymmärrä mitään. (...) kaikki lähtee niin joka tapauksessa rahasta. Kaikki lähtee

rahasta. Ja tuota niin... Ne, jotka eivät halua tavallaan niinkun sitoa siihen taloyhtiöön rahaa syystä tai toisesta, joko sitä ei ole tai on pääomasijoittaja tai mitä tahansa muuta... Niin tai ei halua siihen niinkun pistää fyrkkaa kiinni, niin tota... Kyl sieltä tulee sitä onkoilua sitten. Mutta sitten kun ymmärretään että mistä on kysymys, että on pakko pitää se taloyhtiö kunnossa et se yleensäkin toimii, ja katsottava ei ainoastaan omalta kannalta vaan myöskin sen yhtiön kannalta, niin... Kyl ne on menneet sitten niinkun läpi ja homma on viety eteenpäin ja..."

Taloudelliset kysymykset tulivat ilmi myös kyselyyn vastanneiden maunulalaisten vastauksissa, kun he perustelivat kyselylomakkeessa tehtyjä valintojaan. Remontin hintaa itsessään ei kuitenkaan pidetty tärkeimpänä tekijänä, vaan enemmän korostettiin sitä, että rahalla täytyy saada myös laatua. Laatua painottavat perustelut kietoutuivat usein muihin tekijöihin, kuten suunnitteluun, tekijöiden pätevyyteen sekä remontin kestävään lopputulokseen, jotta uusia korjauksia ei tarvita.

"Toisaalta laatu on tärkeää joten pelkkään hintaan ei voi tuijottaa."

"Hinta-laatu-suhde on tärkein tekijä, koska korjauksien täytyy olla laadukkaita, jottei niitä tarvitse uusia hyvin pitkään aikaan."

"Peruskorjaukset ovat työläitä ja kalliita joten ne pitää tehdä huolella ja laadukkaasti. Hinta toki tärkeä mutta laatu tärkeämpi."

"Tärkeintä on tehdä oikeita asioita, kustannustehokkaasti, mutta laatua riskeeraamatta."

"Laatu ja kustannusten hallinta tärkeitä."

"Laatu on todella tärkeää ja varsinkin hintavissa hinnoissa pitää saada luottaa siihen, että laatu on hintansa värtti"

"Hinta ei ole ainoa kriteeri vaan mitä sillä saadaan."

Ryhmäkorjaustoimijoiden haastatteluissa nousi useassa kohdassa esille jo aiemmin mainittu näkemys, jonka mukaan kaikki ovat ryhmäkorjaushankkeen kannalla, kunhan ovat fiksuja ja ymmärtävät, mistä hankkeessa on kysymys. Ryhmäkorjaushankkeella ei siis nähty olevan huonoja puolia, vaan sitä pidettiin kaikille taloyhtiöille aina myönteisenä asiana.

H2: "On tuota niin, tai ihmiset on saanut puretuks sen tavallaan niinku sisäisen paineensa ja he ovat saaneet riittävästi informaatiota tavallaan kun heidän mielestään luotettavalta taholta, niin kyllä se on yleensä on sitten niinkun lähteny liikkeelle."

H4: "Yleensä sitten suuri enemmistö tän edun tai hyödyn näkee ja tekee viisaita ratkaisuja. Siellä on yllättävän paljon tietämystä kuitenkin. Infotilaisuuden jälkeen (...) niin reaktiot on ollut tosi positiivisia."

Sama asia liittyi myös hankkeen eteenpäin viemiseen taloyhtiöissä. Kahden haastateltavan mukaan tahot, jotka ymmärtävät kokonaisuuden ja hankkeen hyödyt, ovat vieneet asiaa eteenpäin taloyhtiöissä.

H2: ”Mut sitten siellä on myöskin isännöitsijöitä, jotka hirveen aktiivisesti vie niinku asioita eteenpäin, ne näkee ne kokonaisuudet ja näkee ne tällaset niinkun ryhmän edut ja näin päin pois, (...).”

H3: ”Siis taloyhtiöt, joissa on voimakkaita vaikuttajia, ne ovat saaneet niinkun taloyhtiön ymmärtämään toiminnan mielekkyyden. Siis aika tyypillinen suomalainen auktoritatiivinen johtamismalli. Mut tota... Taloyhtiöt, jotka... Joissa ei ole ketään niinkun siis vastuunkantajaa (...) Ne mieluiten lykkäävät kaikkia toimenpiteitä mahdollisimman pitkälle.”

Vahvat vaikuttajat taloyhtiöissä olivat ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden mukaan myös yksi syy taloyhtiöille jättäytyä pois hankkeesta (heikko hallitus ryhmäkorjaushankkeen puolustamisessa tai vahva hallitus sen vastustamisessa). Taloyhtiöitä oli jättäytynyt hankkeen ulkopuolelle myös kustannussyistä tai siksi, että ryhmässä toimiminen katsottiin monimutkaiseksi. Ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden mukaan yhdessä taloyhtiössä oli päätetty siirtää putkiremontti tulevaisuuteen, koska sen toteuttamiseen ei katsottu olevan rahaa. Toisessa taloyhtiössä oli todettu, että asuntojen samankaltaisuuden vuoksi remontti on yksinkertainen toteuttaa myös itse, ilman ryhmässä toimimisen monimutkaisuutta. Eräs taloyhtiö päätti tehdä putkiremontin pinnoitusmenetelmällä, jolloin perinteisellä menetelmällä toteutettava ryhmäkorjaus oli automaattisesti poissuljettu vaihtoehto. Myös juuri toteutettu muu remontti mainittiin syynä sille, että jossakin taloyhtiössä ei haluttu aloittaa uutta, rahaa vievää remonttia. Yhden haastateltavan mukaan remonttiin ryhtymisessä ratkaisevaa on asukkaiden taloudellinen tilanne.

H3: ”Olennaista on ihmisten varallisuus. Rikkaat ihmiset, ne pystyy ostaan laadun rahalla. Mutta köyhillä ihmisillä ei oo varaa teettää remonttia, jollon... Niiden intressi on se, että sitä ei tehdä, vaan että se siirretään tulevaisuuteen.”

Asukas 1 ei vielä asunut nykyisessä taloyhtiössään, kun remontista alettiin keskustella. Aktiivisessa roolissa putkiremontin eteenpäin viemisessä oli kuitenkin taloyhtiön isännöitsijätoimisto. Asukkaasta oli kummallista, että jo projektin alussa mukaan tuli urakoitsija, ”isännöitsijän luottofirma”, jonka kanssa isännöitsijä tekee yhteistyötä putkiremonteissa. Lopullinen päätös remonttiin ryhtymisestä tehtiin kuntotutkimuksen perusteella. Myös asukkaan 2 taloyhtiössä remonttiasiaa hoiti isännöitsijä. Putkiremontin tarpeesta ilmoitti vesivahinko kahden asunnon välillä, ja jonkin aikaa tämän jälkeen taloyhtiö päätti lähteä mukaan ryhmäkorjaukseen. Asukas oli

sitä mieltä, että ryhmäkorjaushanke onnistuttiin ”myymään” taloyhtiölle tehokkaasti osittain vesivahingon vuoksi. Päätös remonttiin ryhtymisestä tehtiin normaalisti yhtiökokouksessa.

A1: ”Niin siis sehän tietysti tehtiin kuntotutkimuksen perusteella. Eli, eli että ensin oli tutkittu ne putket, (...) niin arvioitiin, että että nyt niinkun kannattaa käynnistää se suunnittelu.”

A2: ”Mun käsitykseni on se, että se oli ihan näiden [ryhmäkorjaushankkeen edustajat] (...), ne ilmesty meidän kellariin vaan ja kyl se lähti aika lailla siitä. Sikäli oli otollinen sauma heille, et meillä oli sattunu (...) aikasemmin semmonen vesivahinko kahden asunnon välillä, joka tuli yhtiölle kyl maksaan jonkun verran. Että se oli siis niinkun ensimmäinen ja ainoa varotus siitä, et taloyhtiön putket voi ruveta prakaileen. Ja sen takia se tuli hedelmälliseen maaperään se näiden konsulttien vierailu (...).”

Asukkaan 1 mukaan hänen taloyhtiössään muut asukkaat suhtautuivat ajatukseen putkiremontista positiivisesti. Tämä kuitenkin johtui lähinnä siitä, että aikaisessa vaiheessa remonttia esitettiin melko alhaisia kustannusarvioita (jotka tosin eivät lopulta toteutuneet). Asukas 2 kertoi taloyhtiönsä asukkaiden olleen ymmällään tulevasta putkiremontista, koska selkeä kokonaiskuva remonttiprosessista puuttui.

A1: ”Öö, varmaan ne aluks suhtautu silleen suht niinkun toiveikkaasti, koska siinä ilmoitettiin niitä hinta-arvioita jo aika varhain. Eli sillon kun mä muutin tänne (...) niin sillon mä sain käsiini semmosen... öö, tiedotteen, missä niinkun puhuttiin tai joku yhtiökokouskutsu, missä mainittiin, että se olis ollu niinkun... No, käytännössä puolet siitä mitä se nyt lopulta tuli maksamaan, et... Et sillon se tuntu semmoselta et ahaa, ei tää nyt oo mikään hirvee kustannus. (...) et kyl mä tän nyt voin maksaa sitten kun se tulee.”

A2: ”No ne oli hyvin hiljasia ja, heh, ymmällään, tota, mikä on tietysti aika ymmärrettävää. (...) yleisö oli kyllä hyvin hiljaa, ja tietenkin joku joskus jotain kysy, mutta mitään sellasta niinkun selkeätä kuvaa koko tästä prosessista tai putkiremontista niin... Mä epäilen, ettei kovin monelle yhtiön asukkaalle kyllä selvinny.”

Ryhmäkorjaushankkeeseen asukkaat eivät suhtautuneet yhtä positiivisesti kuin hankkeen toimijat. Myös asukas 1 oli seurannut ryhmäkorjaushanketta, vaikka hänen taloyhtiönsä ei ole siinä mukana. Molemmat olivat sitä mieltä, että taloyhtiöt eivät todellisuudessa hyödy ryhmäkorjaamisesta taloudellisesti. Asukkaan 2 mukaan konsulttikustannusten lisäksi taloyhtiö joutuu ryhmäkorjauksen osana maksamaan remontista suuremman hinnan kuin jos taloyhtiö olisi toteuttanut sen itse. Hän perusteli tätä sillä, että koska urakka on suuri, urakoitsijaa kilpailuttaessa tarjouksia saadaan vain harvoilta, isoilta rakennusliikkeiltä. Sen sijaan jos taloyhtiö tekisi remontin yksin, se voisi saada useampia ja edullisempia tarjouksia myös pienemmiltä tekijöiltä. Molemmat asukkaat perustelivat

kantaansa myös muiden taloyhtiöiden toteutuneilla remonttikustannuksilla, joita vertasivat tietoihin ryhmäkorjaushankkeen kustannuksista taloyhtiöille. Lisäksi asukas 2 totesi remonttiprosessia hoidetun ainakin hänen taloyhtiönsä kohdalla huonosti sekä taloyhtiön että ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden toimesta.

A2: *"(...) jos sä tarjoot tämmösen kolme-neljä vuotta kestävän putken, jossa on viis-kuus-seittemän taloyhtiötä, mä en tiedä kuinka monta taloyhtiötä siinä sillen urakkatarjousten pyytämisvaiheessa oli, niin tota onhan se ihan selvää, ettei joku [pienempi yhtiö], jolla on niinkun työmiehet pariin urakkaan, niin eihän se voi tarjota tommosta, sitoutua kolmeks... Niin, että lopputulos oli sitten se, että kaks Pohjoismaiden suurinta suunnilleen tuota niin oli ainoat, jotka teki tarjouksen. (...) niin joka tapauksessa me ei missään tapauksessa voitu saada halvinta, markkinoilta halvinta mahdollista urakkatarjousta. Vaan siinä oli ihan kunnon ison talon lisät (...)."*

A2: *"No sehän on nyt meillä toistaseks ollu vaan sitä suunnittelua, että remontti ei oo alkanu ollenkaan, niin siitä ei osaa sanoo mitään, mutta tästä nyt on jo varmaan selvästi käynny ilmi, että kyllä mun yleisarvosanani prosessin vaiheista ja sitten siit sisällöstä, jota siellä on jauhettu, niin kyllä se on heikko."*

A1: *"No tietysti sillen kun siitä alun perin kuuli, sillen kun meidän remontti ei ollu mitenkään alkanu, niin ni sitä mun mielestä ehdotettiin meidänkin hallitukselle, et voisko täst olla jotain hyötyä, ja siihen suhtautu positiivisesti. Mutta nyt kun se on niinkun ollut käynnissä ja tota, tutustunu siihen enemmän, niin se on kyllä rahastusta ikävä kyllä. Koska ei siitä ole mitään rahallista hyötyä niille taloyhtiöille."*

Yhdeltä ryhmäkorjaushankkeen toimijalta kysyttiin eri tahojen välisen yhteistyön sujumisesta ryhmäkorjauksessa. Hänen vastauksestaan oli luettavissa, että hankkeen valmistelun ja etenemisen sekä taloyhtiön päätöksenteon rytmit eivät sovi kovin hyvin yhteen, mikä haittaa asioiden sujuvaa hoitamista. Haastateltava totesi, että uutta asiaa eli ryhmäkorjausta hoidettaessa ja kehitettäessä edetään hankkeen toimesta nopeasti, mikä ei puolestaan taloyhtiöiltä aina onnistu.

H5: *"(...) yritykset ja taloyhtiöt on aika staattisia. Niillä on omat murheensa ja prioriteettinsa. Hyvin se on mennyt sinänsä, mutta se on sellaista jatkuvaa vääntöä."*

4.2. Asukkaiden aktiivisuus

Ryhmäkorjaushankkeen toimijoilla ei ollut kovin positiivinen näkemys tai miellyttäviä kokemuksia asukkaiden aktiivisuudesta ryhmäkorjaushankkeessa. He arvelivat ryhmäkorjaushankkeessa aktiivisten asukkaiden osuudeksi 5–10 prosenttia kaikista ryhmäkorjaustalojen asukkaista. Suurin osa haastateltavista oli sitä mieltä, että asukkaat eivät juuri ole olleet aktiivisia putkiremontin ja sen

myötä ryhmäkorjaushankkeen suhteen. Yksi haastateltava oli sitä mieltä, että hallituksessa olevien ihmisten aktiivisuus on olennaista, ei muiden asukkaiden. Hänen mukaansa asukkaat eivät edes pyri aktiivisuuteen, koska ovat antaneet vastuun päätöksenteosta taloyhtiön hallitukselle. Toisen haastateltavan mukaan asukkaiden mukaan saanti remonttiprosessiin on vaatinut asukkaiden aktivoimista muiden toimesta.

H1: ”No, hallitusten, niiden avainhenkilöiden täytyy olla aktiivisia. Asukkaita lähinnä informoidaan, koska asukkaat on delegoinu sen vastuun hallitukselle, isännöitsijälle. He ei pyri olemaan aktiivisia yleensäkään.”

H3: ”Siis... Jos mä vastaan siihen, niin vähemmän aktiivisia kuin olisin odottanut. (...) Porukkaa on jouduttu aika pitkälle raahaamaan mukaan. Siis se on ulkopuolisten toimijoiden aktiivisuus on saanut heidät liikkeelle. Ei heidän omat aktiivisuus... Eikä heidän oma toimintansa.”

Yksi haastateltava kuitenkin näki asukkaiden aktiivisuutena jo aiemmin mainitut epäluulot sekä asukkaiden jakaantumisen ryhmähankkeen puolustajiin ja vastustajiin, joista jälkimmäiset olivat hänen mukaansa olleet erityisen aktiivisia, mutta jäivät usein päätöksentekotilanteissa alakynteen. Haastateltava mainitsi esimerkkinä aktiivisuudesta myös asukkaiden keskenään muodostamat ryhmät, jotka ajavat tiettyä asiaa. Toisen haastateltavan mukaan asukkaat ovat olleet aktiivisia normaaleissa, taloyhtiön omissa päätöksentekotilanteissa kuten yhtiökokouksissa. Näin hänen mielestään pitäisikin olla (sekä oman taloyhtiön remontin että ryhmäkorjaushankkeen suhteen), eikä asukkaita muuten tarvitse aktivoida.

H2: ”Se on sellanen, tota niin... Tosiaankin niin, on joitakin siis aivan mahtavia tällasia manipulaattoreita, jotka pystyy sekoittamaan koko yhtiökokouksen ja yhtiö.. Tuota niin informaatiotilanteen, jos ei niitä pidä sitten niinku ihan oikeasti aisoissa. Ja ne useasti ajaa jotain tällaista ihan pientä asiaa. Tai sitten vastustaa kaikkee. Tai epäilee, että... Nyttén tuota hallitukset tai ryhmäkorjaustoiminta, et se on joku salaliitto niinkun osakkaita vastaan, tai tämmösiäkin on. (...) Mutta kyllä sitten niin pikku hiljaa kun joudutaan informaatiosta informaatioon viemään, sitten ihmiset kypsyy siihen ja sit se alkaa niinkun meneen, nyt on päätöksenteon aika ja siellä useesti sitten niin jakaantuu kahtia tää homma, homma tuota niin... Manipulaattoreilla on kymmenen ja toisella puolen yheksänkymmentä, niin ne on hyvin selviä ne ratkaisut.”

H2: ”Kyllä ne sitten kun ne tulee tonne informaatiotilaisuuteen ja päätöstilaisuuteen, niin kyllä siellä on, on siellä selkeesti myöskin sellaisia klikkiytymiä, ja tuota niin... Eli klikkiytymä on jo aktiivisuutta. Ja... Niitä on joku porukka, joka vie jotain yksityiskohtaista asiaa, yrittää viedä läpi ja saada päätökseen, ja sitten on... Niitä jotka kuuntelee sen kokonaisuuden ja tekee sen perusteella sitten päätöksen. Että kyllä siellä ihan aktiivista toimintaa on ollut. Jos sulle heitetään kolkyttonnin lasku noin vaan eteen, et sä et tiedä mitään mitä siitä on, niin kyl säkin muutut aktiiviseksi.”

H4: ”Kyllä se pitää kumuloitua niihin yhtiön päätöksentekotilaisuuksiin ja sitten sinne henkilökohtaisiin päätöksiin. En tiedä miten muuten niitä tarvii aktivoida.”

H4: ”Ei ne sen rk-hankkeen suuntaan mitenkään erityisesti toimi. Ne toimii sen taloyhtiön sisällä niissä omissa päätöksentekotilanteissa.”

Asukkaiden mielenkiinto erilaisiin hankkeisiin, joilla kehitetään jotain asiaa alueella, kuten ryhmäkorjaushankkeessa putkiremonttien toteuttamista, katsottiin olevan hyvin pientä. Ryhmäkorjaushankkeen toimijat eivät uskoneet asukkaita kiinnostavan erilaiset kehittämishankkeet ylipäättään. Yksi haastateltava tosin mainitsi, että ihmisiä luonnollisesti kiinnostaa remontin lopputulos omassa asunnossa.

K: Luuletko, että asukkaat on ylipäättään kiinnostuneita erilaisista kehittämishankkeista?

H3: ”En usko.”

H4: ”En tiedä kehittämishankkeista, mutta lopputuloksesta ihan varmasti.”

H5: ”No ei, ei rivasukkaat oo.”

Asukkaiden aktiivisuus oli myös molempien haastateltujen asukkaiden taloyhtiöissä ollut vähäistä. Asukkaan 1 taloyhtiössä aktiivisuus kuitenkin lisääntyi selvästi, kun osa asukkaista alkoi puhua pinnoitusmenetelmien käyttämisestä remontissa, asukkaan 2 mukaan taloyhtiön muut asukkaat olivat olleet remonttiprosessissa melko passiivisia. Asukas 1 totesi lisäksi olleensa itsekin ennen passiivinen asukas, mutta aktivoituneensa perehdyttyään asioihin ja todettuaan vaihtoehtoisen toteutusmenetelmän putkiremontissa paremmaksi.

A1: ”et ei ne asukkaat niinkun hirveesti osottanu semmosta kiinnostusta, mä ymmärsin että... kun ei ei siellä yhtiökokouksessakaan, yhtiökokouksissa käynyt niin hirveesti ihmisiä, ja sitten tosiaan se hyvin kritiikittömästi meni läpi niinkun se, se alustava suunnitelma, (...) Alussa oli passiivisia, sitten kun tuotiin lisää informaatiota niin sitten oli paljon enemmän sitä aktiivisuutta.”

A1: ”Ja miten minäkin siihen, koska mähän olin semmonen passiivinen, mä olin just hyvä tyyppiesimerkki passiivisesta, joka... En edes käynyt yhtiökokouksissa kun vasta sit (...) ja uskoin niitä suunnittelijoiden vakuutteluja, että tämä on se oikea tie tämä perinteinen ja... Ja sitten vasta kun tosiaan niinku, tavallaan ärsyyntyneenä siihen [toisen asukkaan] agitointiin niin otin yhteyttä siihen suuntaan ja sitten.. Alko valjeta se, et hei, et enhän mä oikeestaan tiedä täst talotekniikasta mitään, (naurua) et nyt kannattais vähän perehtyy, ja... Sit mä tajusin, että kylhän se sopii tänne.”

A2: ”Ja siis muu yhtiökokoushan oli ihan harvinaisen hiljasta, hallitusta myöten.”

Asukas 1 oli siis tietämätön putkiremonttiin liittyvistä asioista ennen kuin remontin tullessa otti itse asioista selvää. Hän totesikin putkiremonttiasioiden vaativan kunnollista perehtymistä. Asukas 2 puolestaan oli sitä mieltä, että niin sanottu tekninen nippelitieto ei kosketa ”tavallista asukasta”, joten siihen ei tulisi keskittyä. Asukkaiden näkemysten eroon vaikuttavat toki heidän omat kokemuksensa: asukas 1 oli tiiviisti mukana ajamassa toista menettelytapaa remontin toteuttamiseen, jolloin tietoa mielipiteiden perustelemiseen tarvittiin enemmän kuin asukkaan 2 tapauksessa, jossa tiedonpuute liittyi muihin, laajempiin asiakokonaisuuksiin.

A1: ”Niin siis sillon kun vaan lyödään semmosta tiedotetta eteen, missä on suunnitelmien niinkun yhteenvedot, niin eihän siinä nyt ihan tämmönen tota... Ikinä aiheeseen tutustumaton ni mitä siihen voi sanoo sitten. Et et jos semmonen lyödään eteen, et kyl se vaatii sen vuoden mittasen perehtymisen varmaan, että voi niinku jollain varmuudella sitten ottaa kantaa.”

A2: ”No minusta tota, se, sehän tietysti sen hankkeen toteuttaminen vaatii monessa vaiheessa sitä nippelitietoakin, mutta eihän asukkaille tarttis, mun mielestä se asukkaille kommunikointi voisi keskittyä kaikkeen muuhun kun siihen nippelitietoon. (...) Ei se oo tarpeen asukkaille semmonen. Kun sitä muun muassa sitä menettelyäkin kuvataan niin kauheesti niinku sen suunnittelunhankinnan ja urakoinnihankinnan ja kaiken, mikä on se hankintamenettely, millä ne hankitaan. Ei se niin kauheesti kiinnosta asukasta, et miten se urakoitsija hankitaan ja kilpailutetaan ja näin pois päin.”

4.3. Asukkaiden konkreettiset mahdollisuudet osallistua remonttiprosessiin

Osallistuminen ja ristiriidat taloyhtiöissä

Molemmat asukkaat osallistuivat aktiivisesti oman taloyhtiönsä putkiremonttiprosessiin ja olivat tekemisissä muiden taloyhtiön asukkaiden kanssa. Molempien kohdalla osallistuminen oli aktiivisinta remontin päätöksentekovaiheessa. Asukkaan 1 kohdalla remonttiprosessin voi sanoa olleen riittävä, koska sen yhteydessä taloyhtiön hallitus vaihtui kaksi kertaa. Asukas 1 osallistui putkiremonttiprosessiin monin tavoin, kuten perusti taloyhtiölle kotisivut ja keskustelupalstan sekä oli yhteydessä muihin asukkaisiin. Lisäksi asukas kertoi putkiremontin suunnittelijan tarjonneen lisävaihtoehtoja kylpyhuoneiden pohjapiirustuksiin hänen ehdotuksensa pohjalta. Asukas piti tätä hyvänä, mutta toisaalta kummallisena, sillä urakka oli käynnissä ja osa asunnoista jo remontoitu, eivätkä lisävaihtoehdot näin ollen olleet tarjolla kaikille. Omasta osallistumisestaan hän kuitenkin mainitsi olennaisimpana asiana vaikuttamisen muiden asukkaiden mielipiteisiin.

A1: ”Niin siis tähän niinkun... Mielipiteenmuokkausprosessiin oikeestaan siis tässä pinnotuksessa, niin tota... No aluks mun ei oikeestaan niin hirveesti tarvinnu tehdä, et mä lähinnä olin siinä, siinä vaan osallistuin niihin juttutuokioihin (...) tietysti sit kun alko se semmonen kunnon käihin ja se

vääntäminen, ni siinä mä yritin sit niinku vielä pitää sitä, et et voitais nyt pysyy tässä, tässä mikä kuitenkin miellytti sit sitä valtaosaa, jotka äänesti sen, et nyt tehään se pinnotus, niin ni siinä mä sit aloin enemmän nähä vaivaa. Ja tietysti siinä (...) mä myös tein niinku semmoset taloyhtiön nettisivut, (...) mä tein ton yhen naapurin kanssa sen keskustelupalstan myöskin sinne taloyhtiön sivuille, missä sitten käytiin sitä vääntöä myös. Ja sitten niin olin puhelinyhteydessä, sähköpostiyhteydessä osakkaisiin ja yritin niinkun selventää tätä koko ihmeellistä, monimutkaista... Tämmöstä sotkua mikä siinä sit oli, et kun niitä väitteitä vaan sinkoilee ja eri ihmiset sanoo eri asioita, niin miten, miten osakas voi niinkun muodostaa mielipidettä. (...) Että todella paljon tuli tehtyä hommia silloin.”

Asukkaan 2 taloyhtiössä ei ollut vastaavanlaisia ristiriitoja, mutta hän suhtautui itse epäilevästi ryhmäkorjaushankkeeseen. Hän kertoi osallistuneensa taloyhtiön yhtiökokouksiin ja ryhmäkorjaushankkeen infotilaisuuksiin, joissa oli kyseenalaistanut hankkeen mielekkyyttä. Hän oli myös keskustellut remonttiprosessiin liittyvistä asioista vapaamuotoisesti muiden asukkaiden sekä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan kanssa.

A2: ”Mähän haastoin sen [ryhmäkorjaushankkeen edustajan] tarinoita siäl yhtiökokouksessa aika montakin kertaa, tein ikäviä kysymyksiä ja...”

A2: ”No siinä pihalla, porraskäytävissä oon jutellu, mut ei oikeestaan muuta, nehän on ihan lyhyitä semmosii, aika kommentteja.”

Molempien asukkaiden taloyhtiöissä esiintyi siis ristiriitoja remonttiprosessin yhteydessä. Asukkaan 1 taloyhtiössä ne liittyivät remontin toteutusmenetelmään; vastakkain olivat perinteinen remontti sekä pinnoitusmenetelmien käyttö. Asukas 2 kertoi ristiriitoja esiintyneen hänen itsensä ja ryhmäkorjaushankkeen edustajien välillä, ei taloyhtiön sisällä. Asukkaan 2 aktiivisuuteen vaikutti myös päätös muuttaa pois taloyhtiöstä ennen remontin urakoinnin alkamista. Myöhemmin asukas pyörsi päätöksensä, mutta aikana, jolloin ajatteli muuttavansa pois, hän ei osallistunut yhtiökokouksiin tai infotilaisuuksiin remontin tiimoilta.

A1: ”No ne lähti vasta sitten siitä... Siitä kun se pinnotusidea alko levitä, eli eli tota... Sitä ennen se oli ollu hyvin yksimielistä tai passiivista se, se suhtautuminen (...) Niin sittenhän ne alko ne erimielisyydet, koska se hallitus, joka nyt joutu sitten väistymään, niin se ei niinku suhtautunu siihen silleen alistuvasti, vaan tota alko sit pyrkiä siihen takas siihen tota valta-asemaan, ja... Ja se on sitten se yksityiskohtia täynnä oleva tarina, (...).”

A2: ”Mäkään en niinkun taloyhtiöiden osakkaiden kanssa millään lailla siitä oo kinannu, mutta niiden konsulttien kanssa mä joskus silloin alkuun. Mut sithän mä jäin pois niin että en mä (...) osallistunu koko hommaan ollenkaan.”

Taloyhtiöiden tarjoamat osallistumiskeinot

Molemmat asukkaat olivat sitä mieltä, että taloyhtiö ei juuri tarjonnut erityisiä keinoja asukkaille osallistua putkiremonttiprosessiin. Asukas 1 kuvaili hallitustyön olleen sulkeutunutta koko remonttiprosessin läpi, ja asukas 2 kertoi taloyhtiössään osallistumiskeinoiksi tarjotun perinteiset yhtiökokoukset ja infotilaisuudet. Asukas 2 mainitsi taloyhtiön lisäksi teettäneen asukkailla kyselyn putkiremonttiin liittyen. Hän piti kyselyä hyvänä, mutta pettyi siihen, ettei sitä huomioitu remonttiprosessissa mitenkään. Lisäksi asukkaat saivat kyselystä lyhyen ja ylimalkaisen yhteenvedon vasta pitkän ajan päästä. Asukkaan 2 mielestä vastausten hyödyntäminen olisi kuitenkin ollut tärkeää, sillä taloyhtiössä olisi pitänyt keskustella myös kyselyssä olleista kysymyksistä, kuten onko putkiremontti ylipäättään tarpeellinen, ja jos, millä menetelmällä se tehdään.

A1: ”Se nyt oli tietysti aika semmosta itsenäistä se työskentely, että... Että tota ei siinä niinkun ollu oikeestaan semmosta, et olis mitenkään ojennettu kättä osakkaille (...) Niin sehän oli hyvin sulkeutunutta se hallitustyö sillon, kun oli tää varsinainen kähinä, että ei siinä todellakaan ollut nyt kovin normaalia tää taloyhtiön toiminta. (...) Eikä siinä urakan aikana myöskään ollu mitään semmosta niinkun, et se oli ihan täys hiljaisuus hallituksen taholta ja sit vaan oltiin sen urakoitsijan, [nimi,] kanssa yhteydessä kaikesta.”

A2: ”Niin, se oli pahin kyllä, se oli pahin moka kyllä, että sitä kyselyä ei lainkaan tota. Siis sitäkään tietoo ei oo olemassa, et mitä mieltä asukkaat oli ylipäänsä koko putkikorjauksen ajotuksesta, että olis siihen tarpeellista ryhtyä ylipäänsä. (...) Niin se nyt olis ollu niinkun ensimmäinen asia, että asukkailta olis kysytty että, et arvioitko tarpeelliseksi ryhtyä koko touhuun.”

A2: ”Esimerkiks yhtään hetkeä ei ollu konsultit harkinnu sitä, että tehdäänkö perinteinen remontti vai joku uus tekninen ratkasu tai niiden yhdistelmä. Mutta kun mä kysyin sillon ensimmäisessä yhtiökokouksessa muistaakseni sitäkin, että onko hetkeäkään harkittu muuta kuin perinteistä putkiremonttia. Niin vastaus oli että ei. Että se valittiin heti. Ei mitään selvityksiä.”

Kahdelta ryhmäkorjaushankkeen toimijalta kysyin, mitkä heidän mielestään ovat taloyhtiöiden osakkaiden parhaat osallistumisen tavat ryhmäkorjausprosessissa. Toisen haastateltavan mukaan paras tapa oli asian ymmärtäminen, joka hänen mukaansa mahdollistaa asukkaan tulemisen aktiiviseksi jäseneksi. Toinen haastateltava korosti hyvien remontin toteuttajien (kuten suunnittelija, projektinjohtaja, urakoitsija) valintaa. Hän piti parhaana osallistumistapana tarjottuihin keinoihin, kuten infotilaisuuteen, osallistumista.

H3: ”Asian ymmärtäminen.”

K: Mitä tää ymmärtäminen tuo mielestäsi siihen osallistumiseen?

H3: ”Sen, että jokainen asukas sen jälkeen voi niinkun omalta osaltaan enemmän olla talon aktiivinen jäsen, kun hän tietää, minkä takia jotain tehdään. Siis tähän saakka asukkaathan on olleet sellaisia... Lauma, jota johdetaan. Mut siinä on mahdollisuus niinkun tietää, se muuttaa asukkaiden niinkun... Osallistumisen talon hallintaan.”

H4: ”No, saapuu paikalle infotilaisuuteen. Ja jos on kysyttävää, niin kysyy.”

Asukas 1 ei oman osallistumisensa lisäksi keksinyt muita keinoja, miten asukkaiden olisi hänen mielestään pitänyt saada osallistua putkiremonttiprosessiin. Syynä voi olla kuitenkin se, että hän itse oli ollut aktiivinen ja oma-aloitteinen prosessissa. Hän toi kuitenkin esiin materiaalivalinnat ja piti hyvänä sitä, että asukkaat olivat saaneet valita itse muun muassa kylpyhuoneen kalusteet. Asukas 2 puolestaan olisi kaivannut taloyhtiöltä asukkaiden perehdyttämistä yleisiin asioihin sekä avointa keskustelua, joka hänen mielestään oli jäänyt remonttiprosessissa puuttumaan. Hän toivoi taloyhtiöltä myös asukkaiden ”herättelemistä” ja piti tässä hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän roolia olennaisena.

A2: ”No kyllä, kyl musta hallitus olis voinu järjestää siis yhtiökokousten lisäksi erityisesti siinä alkuvaiheessa jonkunlaista semmosta niinku opastusta, sanotaan, koulutusta. (...) olis pitäny niinkun vapaamuotoisesti, ainaki yks tai kaks semmosta hyvin niinku avointa, ilman niitä tunnin konsulttiesitelmiä, niin tota, olis pitäny järjestää semmosii tilaisuuksii. (...) Että olis ollu tarpeen että yhtiön hallitus olis niinku asukkaille, osakkaille omassa keskuudessa vähän niinku semmosta vapaata keskustelua sallinu, mutta. (...) pitäis olla joko yhtiön hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä semmonen niin tomera tyyppi, että se sais niinkun sen kansan hereille ja vähän, vähän niinkun perehtymään asiaan ja käymään keskustelua ja noin.”

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien tärkeys

Voidaan sanoa, että vaikka kaikki haastateltavat eivät pitäneet asukkaiden osallistumista remonttiprosessiin erityisen tärkeänä, asukkaita pidettiin tärkeänä vähintään siinä määrin, että heidät tulee huomioida remonttiprosessissa. Myös kyselyyn vastanneet asukkaat pitivät vaikutusmahdollisuuksiaan tärkeinä. He perustelivat tätä remontin kalliilla hinnalla, osakkaan oikeuksilla sekä remontin henkilökohtaisuudella (että kyseessä on oma koti). Siihen, mihin asukkaan tulisi saada vaikuttaa, vaihteli vastauksissa oman asunnon materiaalivalinnoista remontin toteuttamispäätökseen.

”Osakkailla tietysti oikeus olla päättämässä ratkaisuihin joka vaiheessa.”

”Asukkaat on otettava huomioon koko projektin ajan ja heillä tulee olla vaikutusvaltaa mm. valittaviin kaakeleihin ym.”

”Asukkailla on oltava vaikutusmahdollisuus siihen mitä ja miten remontteja tehdään. He ovat ne, jotka joutuvat elämään tehtyjen remonttien kanssa.”

”Vaikutusmahdollisuus on tärkein, sillä totta kai omaa ”pesää” haluaa laittaa itse ja varsinkin osakkaana vaikuttaa.”

”Asukkaathan taloissa asuvat, joten heidän mielipiteensä tällaisessa projektissa on mielestäni erittäin tärkeää.”

Kyselyvastauksista löytyi kuitenkin myös näkemyksiä, jotka jonkin verran kritisivat asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Nämäkin kommentit kyllä puolsivat asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia, mutta ”kohtuudella”. Kyselyvastaajat korostivat sitä, että koska erilaisia mielipiteitä on runsaasti, ei niitä kaikkia yksinkertaisesti voi ottaa huomioon. Kaksi vastaajaa perusteli näkemyksiään asiantuntemukseen luottamisella.

”On kyse sen laajuudesta erikoisurakasta, että ihan jokaisen asukkaan näkemystä ei voida huomioida vaan on luotettava kunkin alan ammattilaisen tietotaitoon.”

”Jokaisella omia mielipiteitä joita ei voida aina sovittaa yhteiseen ”muottiin”.”

”Asukkaiden tiedot ja kokemukset peruskorjauksesta vaihtelevat. Heitä tulee kuulla, mutta jokaisen yksittäisen asukkaan toiveita tuskin voidaan ottaa huomioon.”

”Kohtuudella asukkaita pitää kuunnella, mutta koskaanhan ei voi kaikkia miellyttää.”

”Mielestäni asukkaiden liiallinen vaikuttaminen valittuihin ratkaisuihin ei välttämätöntä, olettaen että taloyhtiön hallituksella riittävä asiantuntemus.”

Asukkaiden tasavertaisuus osallistumisessa remonttiprosessiin

Haastatellut asukkaat kokivat, että osallistumista yritettiin joissain tapauksissa hillitä tai jopa estää. Asukas 1:n mukaan joidenkin asukkaiden oikeutta osallistua päätöksentekoon haluttiin rajata eri perustein, mutta tätä tapaa käytettiin vain omien tarkoituksien ajamiseen. Asukas 2 oli sitä mieltä, että ryhmäkorjaushankkeen edustaja taktikoi ja ”puudutti” asukkaat puhumalla pitkään yksityiskohtaisista asioista, mikä vaikeutti mielipiteiden ilmaisemista ja muista aiheista keskustelemista. Molemmat asukkaat mainitsivat myös, että niin sanottujen tavallisten asukkaiden on yleensä vaikea ottaa kantaa asiantuntijan itsevarmasti esittämiin asioihin ja mielipiteisiin.

A1: *"(...) No sen voi tietysti mainita, että se semmonen mielipiteenmuokkaus, niin siinä käytettiin sitä, että jos joku ei ole osakas, niin hän ei ole sopiva olemaan hallituksessa. (...) Tai jopa, että hän oli osakas, mutta asui muualla, niin sekin oli jotenkin semmonen, mitä jostain syystä he kokivat, et voi käyttää lyömäaseena tätä ihmistä vastaan, et hän on niinku tämmönen ulkopuolinen tai hän on joku, jolla ei ole taloudellista vastuuta. Mut sitten taas, sanotaan mennään vuosi eteenpäin, niin sitten hallituksessa, joka on yksimielinen, onkin puheenjohtajana henkilö, joka ei ole osakas, ja siitä ei oo mitään rutinoita. Ja siis kuitenkin sama porukka, joka käytti sitä samaa niinkun epäilyttävyyden lisäämiseen, on täysin hiljaa tästä, et nyt puheenjohtaja on pelkkä asukas. Niin se oli semmonen, et et pyrittiin luomaan jotain ihmeellistä eriarvosuutta siinä."*

A2: *"(...) se luennoi tunnin semmosista putkiremontin yksityiskohdista, et miten.. minkälaisia venttiileitä, minkälaisia laitteita ja missä järjestyksessä ja näin pois päin, ja... sitten kun ihmiset oli tunnin istunu siellä yhtiökokouksessa, niin ei siäl kukaan enää jaksanu eikä halunnu mitään kysyä."*

A1: *"Et sitten kun ne on ne asiantuntijakommentit semmosia niin itsevarmasti esitettyjä, niin ei siihen uskalla silleen sanoo mitään."*

A2: *"Ei kyl se niin on varmaan aika useinkin, et kyllä ne tavalliset asukkaat osakkaat, kyl ne aika hiljaisia on tämmösissä... Siis viel normaali yhtiökokous, mis puhutaan niinku pihan istutuksista tai saunavuoroista tai näin pois päin, niin ihmiset vielä uskaltaa avata suunsa, mutta kun siellä on viisikuus konsulttia jossain tilassa selostamassa, pari tuntia ensin selostaa niitä piirustuksiaan, niin kyl siellä on aika hiljasta väkeä siellä salissa. Ei siellä moni kyllä suutaan avaa. Mitä sä luulet, se on aivan tavallinen tapaus. Siinäkin varmaan tietenkin jos on koulutettua väkeä niin kuin jossain rivitaloyhtiössä, niin se tunnelma voi olla ihan toinen, mutta."*

Kaikkia asukkaita ei siis kohdeltu putkiremonttiprosessissa samalla tavalla. Eniten eri haastatteluissa nousi esiin se, että muilla kuin taloyhtiöiden osakkailla ei ole osaa remonttiprosessiin. Ryhmäkorjaushankkeen toimijat olivat sitä mieltä, että muiden asukkaiden näkemykset huomioidaan, mikäli ne ovat yhteneväisiä osakkaiden näkemysten kanssa, tai päätettäessä taloyhtiön yleisistä tiloista, sillä niitä käyttävät kaikki. Aukasta kuunnellaan myös, jos hänellä on koulutuksensa tai ammattinsa puolesta asiantuntijuutta ja siten apua remonttiprosessissa.

H2: *"Ei asukas oo mikään toimija, se on osakas. (...) Se saa osallistua, mutta ei päättää."*

H1: *"Yleisissä tiloissa asukkaiden mielipide painaa enemmän, koska se perustuu käyttöön. Kun taas... yksittäisessä asunnossa osakas, joka maksaa, niin on päätöksentekijä."*

H2: *"Mutta asukkaiden mielipiteet otetaan huomioon, jos ne mätsää osakkaiden mielipiteiden ja päätösten kanssa."*

H1: *"Jos on asiantuntemusta hallituksen ulkopuolelta, ne kannattaa napata mukaan."*

H1: ”Jos taloyhtiössä asuu vaikka arkkitehti, niin osakas pitää sitä lisäarvona. Eli jos asukas pystyy tuomaan lisäarvoa suunnittelulle, silloin sitä kuunnellaan.”

Vuokralaisten aseman remonttiprosesseissa nähtiin olevan lähes olematon. Toisaalta vuokralaisten ei edes oletettu olevan kiinnostuneita taloyhtiön asioista, yleensä sen vuoksi, että heillä ei ole ”rahat pelissä”. Osa ryhmäkorjaushankkeen toimijoista oli sitä mieltä, että vuokralaiset myös tietävät hyvin, että heillä ei ole sananvaltaa eivätkä sitä kaipaakaan. Yksi heistä totesi, että asuntonsa omistavat asukkaat luonnollisesti palaavat takaisin omaan kotiinsa. Vuokralaisen puolestaan ajateltiin harvoin palaavan asuntoon, koska hänen on helpompi muuttaa kokonaan pois kuin vaivautua muuttamaan väliaikaisesti muualle ja takaisin. Poikkeuksena tähän nähtiin työpaikan läheisyys tai se, jos talo on esimerkiksi arkkitehtuuriltaan erityinen. Ryhmäkorjaushankkeen toimijat painottivat sitä, että tämä on asianlaita, eivätkä he ota kantaa siihen, onko se hyvä vai huono asia.

H3: ”Se [vuokralaisten osallistuminen] on keinotekoista. Se on hyvinkin keinotekoista. Koska tota... Suomessa vuokralaisen asema on aika olematon.”

H1: ”Mihin se vuokralainen vaikuttaisi oikeesti?”

H2: ”Se ei vaikuta yhtään mihinkään.”

H1: ”Jos vuokralainen asuu vaikka jugend-talossa, mulla on intressiä palata siihen, koska en saa samanlaista. Mutta lähiöissä eri asia, voi saada samanlaisen. Miksi muuttaisin kaksi kertaa, mikä on riesa. Muutan kerran vain, pois.”

H2: ”Ellei ole sidottu muihin asioihin, kuten että on työpaikka lähellä tai muuta tällöistä.”

Asukas 1 oli samaa mieltä vuokralaisen huonosta asemasta ja totesi vuokralaisen tiedonsaannin riippuvan pitkälti tiedonkulusta vuokralaisen ja asunnon omistajan välillä. Ryhmäkorjaushankkeen toimijat olivat sitä mieltä, että asunnon omistaja voi ottaa vuokralaisen näkemykset huomioon esimerkiksi remontin materiaalivalinnoissa, mikäli ratkaisut ovat neutraaleja eivätkä nosta remontin hintaa.

A2: ”Niin tietysti he [vuokralaiset] jäivät tota, yhtiökokouksiinhan he ei saa kutsua tietenkään ollenkaan ja näin pois päin. Ja ku yhtiökokoukset kuitenkin on aika tärkeitä, siis tietysti kaikkein tärkeimpiä oikeestaan niinkun tiedonsaantikanavia. No ei se vuokralainen itekään tietenkään ole samanlailla kiinnostunu, et se, naapureiltahan se vois kysellä asioista ja noin, mutta... Eihän se, eihän se nyt mitenkään yleensä voi olla osakkaan tavoin niin kiinnostunu siitä yhtiön hoitamisesta, kun se on siinä vaan vuokralainen. (...) Tietysti jo se tiedonsaantikin on omistajan ja vuokralaisen

suhteesta kiinni, mut varsinkin sit se remontin aikanen asuminen ja sen järjestelyt, (...) Että, et kyllä siinä vuokralainen ihan on niinku lastun laineilla siinä.”

H1: ”Tietysti jokin yksinkertainen asia, joka ei paljoa hätkähdytä... Esim vuokralainen haluaa nimenomaan valkoista kaakelia, mikä ei maksa enempää, niin se voidaan toteuttaa. Mutta kaikki mikä maksaa, aiheuttaa ongelmia.”

4.4. Tiedonkulku taloyhtiöissä

Tiedonkulku taloyhtiöiden ja eri tahojen välillä oli ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden mukaan toiminut keskinkertaisesti. Yksi haastateltava totesi tämän johtuvan siitä, että eri toimijoiden roolit eivät ole olleet selvät. Kaksi haastateltavaa totesi tiedonkulun hoitamisen olevan vaikea asia. Usea haastateltava mainitsi ryhmäkorjaushankkeessa käytettävän internetsovelluksen esimerkkinä tiedonkulun paranemisesta. Rakennuttajakonsultti käyttää viestintäkanavana asukkaille internetpohjaista palvelusovellusta, jota asukkaat voivat käyttää omilla tunnuksillaan. Palveluun tallennetaan remonttiin liittyvää infomateriaalia, ja asukas voi tehdä muun muassa materiaalivalintoja asuntoonsa ja nähdä eri vaihtoehtojen kustannukset ja visuaaliset vaikutukset. Yksi haastateltava toi esiin, että isännöitsijöillä on tärkeä rooli tiedon kulkemisessa asukkaille asti.

K: Miten tiedonkulku on tähän mennessä sujunut taloyhtiöiden ja eri tahojen välillä?

H1: ”Se on se vaikein asia. (...) Ei se tiedonkulku koskaan suju riittävän hyvin, tiedonkulussa on aina kehitettävää.”

H2: ”Siellä on parantamisen varaa nimenomaan, että saadaan se isännöitsijä leikkiin mukaan, kaikki isännöitsijät leikkiin mukaan, jolloin paranee myöskin se viestintä sitten niin asukkaille.”

Asukkaan 2 mukaan hänen taloyhtiönsä hallitus hoiti tiedonkulkua huonosti. Myöskään tiedonkulku ryhmäkorjaustoimikunnasta taloyhtiöihin ei hänen mielestään toiminut. Ryhmäkorjaustoimikunnassa mukana olevien eri taloyhtiöiden edustajien on tarkoitus viedä tietoa toimikunnassa käsiteltävistä asioista omiin taloyhtiöihinsä. Asukas 2 oli kuitenkin sitä mieltä, että asukkaat eivät juurikaan saaneet tätä kautta tietoa toimikunnassa käsitellyistä asioista.

A2: ”Kyl tiedonkulku on ollut tota... Hallitushan ei oo tehny tiedonkulun eteen yhtään mitään. (...) Mut se on, se oli kyllä taloyhtiön perinne jo ennen tätä putkiremonttihanmaakin, että. (...) Mut hallitus ei oo kyllä vaivautunu tiedottamaan edes ilmoitustaululla juuri mistään.”

A2: ”Niistäkin mun mielestä kyllä niistä ryhmäkorjauskokouksista, meiltä tais käydä niinku, isännöitsijä kävi ja yks ja kaks hallituksen jäsentä kävi, et ei mitenkään kovin paljon käyny, mut

niistäkään ni ei me nyt hääviä tietoo saatu. (...) Et en mä usko että semmoset tavalliset osakkaat ni niist ryhmäkorjaushankkeen palavereista juurikaan mitään tiesivät. Muuta kun mitä nyt sitten saattoi jollain paperi-infolla tulla, mutta aika vähän sitäkin tais olla. Semmosta paperilla jaettua infoo niistä.”

Ryhmäkorjaushankkeen toimijat kertoivat tiedotusta toteutettavan Maunulan eri viestintäkanavien kautta (kotisivut, Maunulan sanomat sekä aluefoorumi). Yhden haastateltavan mielestä asukkaiden mukanaolo päätöksenteossa on olennaista ryhmäkorjauksen ja sen kaltaisten hankkeiden etenemisessä. Hän oli myös sitä mieltä, että viestintä toimii paremmin, kun sitä hoitaa hankkeen rakennuttajakonsultti internetsovelluksen kautta. Toinen haastateltava totesi, että runsaskaan tiedottaminen ei aina auta, koska on ihmisistä itsestään kiinni, meneekö viesti perille.

H2: ”Tuota niin.. Nää hankkeethan ei etene jos ei asukkaat oo mukana. Tää on se niin kun se peruslähtökohta, koska yhtiökokoukset tekee joka tapauksessa niin suurimmat haasteet. (...) Ja sen jälkeen kun ollaan saatu nää kaikki... Kaikki tota niin mukaan siihen leikkiin, niin sen jälkeen lähtee suunnitteluvaihe ja sit se onkin jo paljon helpompi, koska on sillä tavalla rakennuttajakonsultin niin... Viestintäjärjestelmässä, se koko... Koko tota niin viestintä, se on siellä hallinnassa ja... Sieltä se toimii hyvin, (...).”

H4: ”Tiedottaahan voi vaikka kuinka paljon, osa tulee luetuksi, osa ei.”

4.5. Asukaslähtöisyys – mitä se on?

Koska tutkimuksen aiheena oli asukaslähtöinen arviointi, käsiteltiin haastatteluissa myös asukaslähtöisyyden teemaa. Ryhmäkorjaushankkeen toimijoilta kysyttiin muun muassa mielipidettä siihen, miten asukkaiden roolia ja asukaslähtöisyyttä saadaan vahvistettua peruskorjausprosesseissa – tai ovatko he ylipäättään sitä mieltä, että tällainen on mahdollista. Moni korosti vastauksessaan asukkaiden tietotason kasvattamista ja viestintää. Yksi haastateltava katsoi asukaslähtöisyyteen liittyvän myös remonttien teettäminen ryhmäkorjauksena, koska silloin on kyseessä projektinjohtourakka, joka on paremmin hallittavissa kuin kokonaisurakka. Kaksi haastateltavaa näki kysymyksen asiakaspalvelun kannalta, ja pitivät tärkeänä viestintää, selkeää kokonaiskuvaa hankkeesta sekä konkreettisia toimia asukkaiden auttamiseen remontissa.

H4: ”Parasta asiakaspalvelua on se, että kun hanke alkaa, niin sulla on esittää selkee kokonaiskuva. Ja että tulee huomioiduks vaikka muuttofirma ja väliaikaisen asumisen palvelu. Pitäis olla varsin konkreettista.”

H5: ”Viestintä, että saa tietää ajoissa, mitä tapahtuu. (...) Viestintäsuunnitelma pitää tehdä ja käyttää kaikki mahdollinen asiantuntemus siinä prosessin alkuvaiheessa. Parasta on se, että sille palkataan projektinjohtaja jo alussa.”

Yksi ryhmäkorjaushankkeen toimija puhui asukaslähtöisyydestä liittyen siihen, miten asukkaita pyritään ottamaan ryhmäkorjaushankkeessa huomioon. Hänen mukaansa asukaslähtöisyys koostuu monesta tekijästä. Ensinnäkin asiat tulee esittää asukkaille esimerkiksi visualisoinnin avulla niin, että he tietävät, mistä maksavat. Toiseksi, asukkaat tulee huomioida tarpeeksi ajoissa, ettei heitä ”heitetä urakoitsijan syliin”. Kolmantena tekijänä hän mainitsi asukkaille tarjottavan internetpohjaisen palvelusovelluksen ja sen, että sovellus avataan asukkaille hyvissä ajoin ennen urakoinnin aloittamista. Lopuksi, urakka käynnistetään taloissa yhteisistä tiloista eikä asunnoista, jotka ovat asukkaille yksityisiä ja siten hankalia paikkoja.

Myös kyselyyn vastanneet asukkaat korostivat vastauksiensa perusteluina remontin henkilökohtaisuutta. Kommenteissa nousi esiin se, että remontti niin sanotusti tunkeutuu asukasta lähelle hänen yksityiseen tilaansa, kotiin, sekä se, kuinka merkittävästi remontti vaikuttaa asukkaan elämän eri osa-alueisiin.

”Erittäin tärkeitä! Asiat koskevat ihmisiä, heidän elämää ja koteja, taloutta ja ympäristöä erittäin läheisesti.”

”Melkein kaikki on tärkeää, kysymys on ihmisten kodeista, pienetkin ongelmat hankaloittavat asumista”

”Jokainen asunto on jonkun koti!”

Asukaslähtöisyyden käsitettä käsiteltiin myös asukkaiden haastattelussa. Asukkaalle 1 asukaslähtöisyys tarkoitti sitä, että asukkaiden toiveet otetaan huomioon, heidän tarpeistaan huolehditaan ja asumishaitat minimoidaan. Asukas 2 totesi asukaslähtöisyyden olevan käsitteenä tuttu, mikäli on ollut tekemisissä aluekehittämiseen liittyvien asioiden kanssa, mutta jäävän arkielämässä ihmisille epäselväksi.

K: Onko tullut ilmi, mitä "asukaslähtöisyys" tarkoittaa, mihin sillä pyritään?

A2: ”Niin, ei se tuolla, mä luulen tuolla Maunulan arkielämässä oo tullu. Sitten jos on näitä raportteja lukuun ja kuunnellu konsulttien ja (...) noita aluefoorumeita käynny kuuntelemassa ja muuta semmosta, niin kyllä se sit on varmaan selvinny se tavote.”

Molemmat asukkaat olivat sitä mieltä, että asukaslähtöisen arvioinnin menetelmä oli hankala aiheen vuoksi. He eivät suhtautuneet menetelmään varauksettoman positiivisesti sen vuoksi, että he kokivat, että ihmisiä on vaikea saada kiinnostumaan putkiremonttiasioista ja siten osallistumaan arviointiin. Asukas 1 toi asian yhteydessä esiin myös sen, miten putkiremonttien toteutusmenetelmien muuttuminen voi tulevaisuudessa vaikuttaa asukaslähtöisyyden käsitteeseen.

A2: ”Ja kyllä mä sen arvaankin, että tota ei ne ihmiset tämmösii, lehden välistä tulee tämmönen lomake ni, ei se kyllä... Ei se kyllä oikeen sytytä tuota, kun tää aihe on vielä melko tava... Siis joka ei hallituksessa oo ollu esimerkiksi, niin tää aihe on aika hankala.”

A1: ”No musta se oli ihan ok, että tietysti toi on hankalaa, koska se aihe on niin tekninen. Niin tota... Et se menee vähän semmoselle yleiselle tasolle jos siitä pyrkii tekeen jotain tommosta laajempaa kyselyä niin... Niin ne lähtökohdat on sit just vähän tota hankala määrittää, että... Et kun on nyt näit uusii menetelmii ja vanhoja, et on tämmönen murrosaika, niin ni miten sen sitten ottaa huomioon, et kun se menetelmien moninaisuus on niinku räjähtäny, että voidaan tehdä semmosia hybridiremontteja ja on jotain moduuleja, niin just se asukasviihtyvyys tai se kärsiminen siitä, niin niinku se ei oo enää se lähtökohta, että että sä joudut jotenkin välttämään sitä pölyä ja muuta ja meteliä, niin niin se on vähän semmosta. Et voi olla täysin erilaisia niinkun kysymyksiä sit jotenkin sen pohjalta. Et onko se pakeneminen se pääasiallinen asia mielessä, mihin sitä muuttaa ja miten voi välttyä hirveiltä vuokrilta, vai et miten pystyy sitten asumaan, kun tehään jotain kevyempää vaihtoehtoo. Ja just kaikki tommoset sosiaalililat, et voi käydä suihkussa jossain. Kai se on sitä asukaslähtöisyyttä just, et otetaan... Ettei jätetä oman onnensa nojaan.”

Muuten asukkaiden oli selvästi vaikea kommentoida asukaslähtöistä arviointia. Molemmat mainitsivat kyselyn osallistumiskeinona arviointiin. Asukas 1 totesi, että hän ei voi kommentoida muuta kuin kyselyä, koska osallistui vain siihen. Kumpikaan asukas ei tuonut kriteerien muodostamisen työpajaa haastattelussa esille. Arviointiin osallistumisen mahdollisuuksien mielekkyydestä (työpaja, kyselylomake paperilla ja internetissä) tai menetelmän hyvistä ja huonoista puolista kysyttäessä vastaukset olivat empiviä ja ilmensivät epävarmuutta.

A1: ”Kai se oli mielekäs kun paperilla tai netissä sai vastata.”

A2: ”No en mä tiedä siis, lähinnä kai se nyt oli tavallisen asukkaan ja osakkaan kannalta, ni se oli kai tää kysely, ei kai ne nyt juuri muihin osallistunu.”

A2: ”En mä siihen niin kauheesti, kyl mä näitä [ASLA-hankkeen loppuraporttia] vähän luin...”

Asukas 1 oli osallistunut arviointiin täyttämällä kyselylomakkeen. Hän totesi olevansa tyytyväinen siihen, että sai arvioinnin kautta antaa palautetta. Hänen kommentistaan on luettavissa myös se, että hän pitää asukaslähtöisen arvioinnin hyvänä puolena sitä, että se ylipäänsä tuo

peruskorjaushankkeisiin ja niiden epäkohtiin liittyviä asioita esille. Hän kuitenkin epäili menetelmän todellista vaikutusta.

A1: ”Niin, olihan se miellyttävä kokemus (...) Että sai vähän antaa palautetta, että tietysti miettii vaan että millanen impakti sillä sit käytännössä on (...) kyl tota kaikki kiinnostaa, mitkä sais niinku näitä tota yksityiskohtii enemmän just esille. Kaiken kansan selattavaks.”

4.6. Lomakekysely

Kyselyn vastaajien ikäjakauma oli 19–92 vuotta. Selvästi eniten vastasivat 45–54-vuotiaat (21 prosenttia vastauksista). Vastaajista 55 prosenttia on yli 50-vuotiaita ja 45 prosenttia alle 50-vuotiaita, joten vastaajissa ei näin ollen suuresti painottunut vanhemmat ihmiset, kuten usein vastaavissa kyselyissä. Vastaukset painoutuivat selvemmin sukupuolen mukaan: naisia vastaajista oli 66 prosenttia ja miehiä 33 prosenttia. Voidaan siis päätellä, että kyselyyn vastaamisessa ahkerimpia olivat 45–54-vuotiaat naiset.

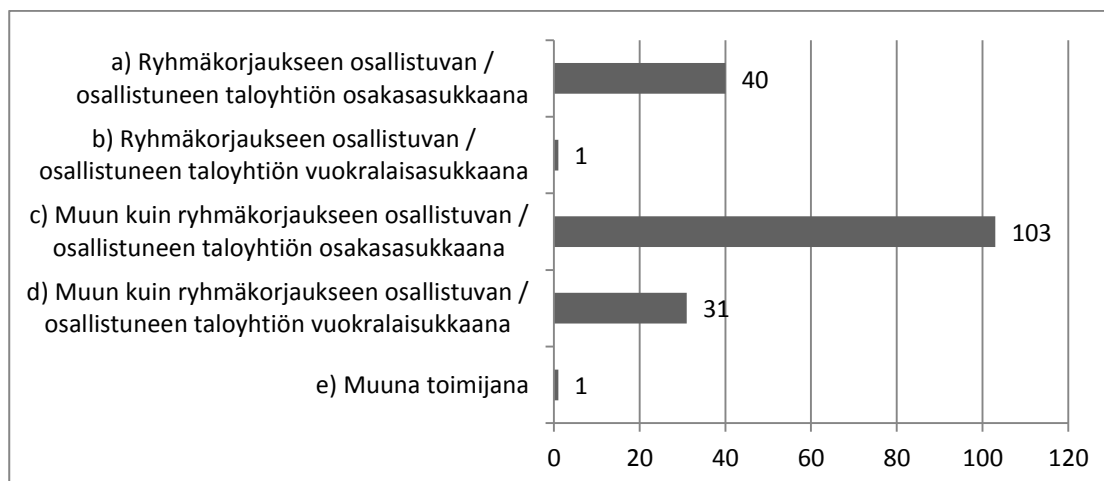
Kyselyyn vastattiin tietyistä taloyhtiöistä selvästi enemmän kuin toisista. Vastausaktiivisuuteen saattaa vaikuttaa oman taloyhtiön tilanne: onko esimerkiksi putki- tai muu remontti tulossa tai juuri toteutettu. Näissä tapauksissa asukkaat ovat todennäköisemmin joutuneet ajattelemaan peruskorjauksiin liittyviä asioita tai kokemaan remontin omassa arjessaan, ja heillä on ehkä asiasta enemmän sanottavaa kuin asukkailla, joiden taloyhtiössä peruskorjausasiat eivät ole ajankohtaisia.

Vastaajia pyydettiin myös kertomaan, missä roolissa he vastaavat kyselyyn. Tällä haluttiin saada selville ensinnäkin vuokralaisten ja osakkaiden määrä sekä toiseksi ne vastaajat, joiden taloyhtiö on tai ei ole mukana ryhmäkorjaushankkeessa. Moni vastaaja oli kuitenkin asemoinut itsensä väärin, eli esimerkiksi merkinnyt itsensä ryhmäkorjaukseen osallistuvan taloyhtiön asukkaaksi, vaikka vastaajan taloyhtiö ei ryhmäkorjaushankkeeseen kuulu. Tällaisissa tapauksissa vastaukset korjattiin vastaamaan todellista asiantilaa (kuvio 7).

Vastaajille oli siis usein epäselvää, onko heidän taloyhtiönsä mukana ryhmäkorjaushankkeessa vai ei. Kaikki osukkaat eivät ole aktiivisesti mukana taloyhtiön päätöksenteossa, ja vuokralaiset oletettavasti tietävät taloyhtiön asioista vielä vähemmän. Ryhmäkorjaushankkeen eri vaiheissa mukana olevat taloyhtiöt myös vaihtelivat, joten tämäkin saattoi aiheuttaa epätietoisuutta: taloyhtiö kenties harkitsi asiaa, mutta päätti olla osallistumatta hankkeeseen, tai oli mukana hankkeessa,

mutta jättäytyi jossain vaiheessa siitä pois. Kyselyssä olisi siis ollut hyvä tarjota myös ”en tiedä” -vaihtoehto tämän kysymyksen kohdalla.

Vastaajien koostumus oli vinoutunut eri vastaajaryhmien välillä. Vastaajien koostumus ei myöskään edusta Maunulan todellista asukasjakaumaa. Yli puolet oli osakasasukkaita taloyhtiöistä, jotka eivät ole mukana ryhmäkorjaushankkeessa (103 vastaajaa). Selvästi vähemmän vastaajia saatiin ryhmäkorjaushankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden osakasasukkaista (40 vastaajaa), vaikka paperikyselyä pyrittiin jakamaan myös niihin taloyhtiöihin, jotka ovat mukana ryhmäkorjaushankkeessa. Vuokralaisasukkaita puolestaan oli vastannut enemmän taloyhtiöistä, jotka eivät osallistu ryhmäkorjaukseen (31 vastaajaa) kuin niistä taloyhtiöistä, jotka osallistuvat (1 vastaaja). Vuokralaisten osuus oli selkeästi pienempi kuin osakkaiden – vastaajista heitä oli vain 18 prosenttia, osakkaita puolestaan 82 prosenttia. Vuokralaisvastaajien alhaista osuutta toki selittää se, että kyselyä jaettiin etupäässä asunto-osakeyhtiöihin, joissa oletettavasti asuu enemmän osakasasukkaita.



Kuvio 7. Minä toimijana asukkaat vastasivat kyselyyn. $N = 176$.

Kyselyssä kartoitettiin myös asukkaiden aktiivisuutta oman taloyhtiönsä tai Maunulan toiminnassa. Vastaajista 22 prosenttia kertoi olevansa parhaillaan tai olleensa aikaisemmin mukana taloyhtiönsä hallituksessa, kuusi prosenttia vastaajista oli toiminut Maunulan kehittämistoiminnassa eli tunnisti itsensä niin sanotuksi aluekehittäjäksi.

Asukkaat vastasivat sitä ahkerammin kyselyyn, mitä pidempään olivat asuneet Maunulassa. Yli puolet vastaajista (51 prosenttia) oli asunut Maunulassa 10 vuotta tai pitempään, 23 prosenttia vastaajista 5-9 vuotta, 21 prosenttia 1-4 vuotta sekä vain viisi prosenttia alle vuoden. Kysyttäessä,

kuinka kauan asukas oli asunut nykyisessä taloyhtiössään, prosenttiosuudet olivat yhteneväiset edellisen kysymyksen vastausten kanssa.

Maunulan ryhmäkorjaushanke oli vastaajille yllättävänkin tuttu: 91 prosenttia vastaajista vähintään tiesi hankkeen olemassaolosta. Tähän kuitenkin saattaa vaikuttaa se, että asukas, joka tiesi hankkeesta tai oli ollut sen kanssa jotenkin tekemisissä, todennäköisemmin tarttui myös kyselyyn. Suurin osa vastaajista (34 prosenttia) oli seurannut asiaa esimerkiksi Maunulan sanomista tai Maunulan internetsivuilta. Lähes kolmasosa (29 prosenttia) vastaajista kertoi olevansa tietoinen hankkeesta. Myös lähes kolmasosa vastaajista oli ollut aktiivinen hankkeen suhteen, eli oli osallistunut joko yhteen (13 prosenttia) tai useisiin (16 prosenttia) hankkeen tiimoilta järjestettyihin tilaisuuksiin. Yhdeksän prosenttia vastaajista ei ollut kuullut asiasta mitään. Mikäli vastaaja oli merkinnyt kysymyksessä useamman kuin yhden vaihtoehdon, muokattiin vastaukset vastaamaan niin sanotusti suurinta aktiivisuutta.

Kyselyn peruskorjaushankkeisiin liittyvät kysymykset oli jaettu kolmeen teemaan: hinta ja laatu, tiedonkulku sekä kehittämistavat. Jokaisen teeman alla vastaajille esitettiin lista kriteereitä, jotka olivat aiemmin muodostettu kriteeririihen sekä haastattelujen pohjalta. Vastaajaa pyydettiin merkitsemään lomakkeelle, kuinka tärkeinä hän pitää näitä peruskorjaukseen liittyviä asioita asteikolla *tärkeänä – jokseenkin tärkeänä – vähemmän tärkeänä – en osaa arvioida*.

Vastauksista laskettiin, mitä teemaa kokonaisuudessaan pidettiin tärkeimpänä, eli minkä teeman alle oli kertynyt eniten *tärkeänä* -vastauksia. Hinta ja laatu -teeman kriteereitä pidettiin selvästi enemmän tärkeinä (71 %) kuin tiedonkulun (53 %) tai kehittämistapojen (50 %). Eri vastausvaihtoehtojen prosenttiosuudet kussakin teemassa on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät kutakin teemaa.

Teema	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	En osaa arvioida	Yhteensä
HINTA JA LAATU	71 %	24 %	3 %	1 %	99 % *
TIEDON-KULKU	53 %	37 %	7 %	3 %	100 % *
KEHITTÄMIS-TAVAT	50 %	37 %	9 %	5 %	101 % *

**)Prosenttiluvut on taulukossa pyöristetty kokonaisluvuiksi, minkä vuoksi yhteenlaskettu summa voi poiketa 100 prosentista.*

Kun taas tarkastellaan, kuinka moni vastaaja arvotti teemojen kriteerit *tärkeiksi* tai *jokseenkin tärkeiksi*, saadaan sama järjestys, mutta pienemmät erot: hinta ja laatu 95 %, tiedonkulku 90 %, kehittämistavat 87 %. Kyselyssä esitettyjen kriteerien voidaan siis ajatella olleen hyviä ja toimivia siinä mielessä, että ne olivat myös vastaajien mielestä tärkeitä asioita onnistuneen peruskorjaushankkeen kannalta. Tulee kuitenkin huomioda, että näiden teemojen alla oli erilaisia kriteereitä, ja hajontaa esiintyi paljon siinä, mitä yksittäisistä kriteereistä pidettiin tärkeinä. Tarkemmat taulukot yksittäisten kriteerien osalta ovat työn liitteenä.

Hinta ja laatu -teeman alla tärkeimpänä pidettiin projektin kunnollista organisointia, tekijöiden pätevyyttä sekä hinta-laatusuhdetta. Vaikka remontin hinnan uskotaan olevan asukkaille tärkein asia, yksittäisistä kriteereistä hinta (euroa) sai kolmanneksi vähiten *tärkeänä*-vastauksia. Muut vähiten tärkeänä pidetyt kriteerit olivat uusimpien tekniikoiden hyödyntäminen sekä useiden eri rahoitusmallien tarjoaminen asukkaille. Tiedonkulku -teeman kriteereistä tärkeimmiksi nousi viestintä asukkaille kaikissa vaiheissa sekä asukkaiden opastus ja heidän kuulemisensa. Vähiten tärkeänä puolestaan pidettiin sitä, että Maunulan alue on tietoinen peruskorjausprojektista tai että projekti toimii oppimisprojektina osapuolilleen. Kehittämistavoissa selvästi tärkeimpinä kriteereinä pidettiin omaisuuden suojausta ja varkailta turvaamista sekä luotettavia (realistisia) aikatauluja. Vähiten tärkeäksi asiaksi katsottiin projektin kytkeytyminen tavalla tai toisella muuhun alueen kehittämiseen. Muita vähiten tärkeitä kriteereitä olivat myös se, että projekti on toistettavissa tai muille malliksi siirrettävissä oleva tuote sekä väistötilojen eli väliaikaisen muuton mahdollisuuden tarjoaminen.

Myös tässä yhteydessä tulee muistaa, että kyselyn vastaukset tulivat todennäköisesti nimenomaan sellaisilta asukkailta, jotka olivat asiasta kiinnostuneita ja näin ollen motivoituneita vastaamaan. Useilla vastaajilla oli sanallisten vastausten perusteella kokemuksia erilaisista peruskorjaushankkeista omassa taloyhtiössään, ja se näkyi myös asukkaiden itse lisäämien kriteerien kohdalla.

Eri kriteerien arvostelun jälkeen vastaajia pyydettiin lisäämään listan jatkoksi muita tärkeinä pitämiään asioita. Myös ehdotettujen kriteereiden runsaus oli linjassa sen kanssa, kuinka tärkeiksi eri teemat kokonaisuudessaan koettiin: eniten vastaajien ehdottamia kriteereitä tuli teemaan hinta ja laatu, seuraavaksi eniten teemaan tiedonkulku, ja vähiten teemaan kehittämistavat. Nämä kriteerit on koottu teemoittain taulukoihin 2, 3 ja 4. Kriteereitä muokkasin yhdistämällä samaa tarkoittavat kriteerit, muokkaamalla sanamuotoa ytimekkäämmäksi sekä poistamalla ne, jotka oli jo mainittu

kyselyn vaihtoehtoissa. Kriteerit saattoivat liittyä täysin uuteen aihepiiriin, tai olla tarkennuksia jo valmiiksi kyselyssä olleisiin.

Hinta ja laatu -osiossa vastaajien lisäämistä kriteereistä (taulukko 2) on luettavissa se, että heille oli tärkeää remontin hoitaminen rehellisesti: esiin otettiin muun muassa pimeän työvoiman käyttö, selkeästi sovitut vastuut, valvonta sekä päätöksenteon luotettavuus ja puolueettomuus. Useat muut tärkeinä pidetyt asiat liittyivät myös remonttiin liittyvien asioiden hoitamiseen kunnolla: toteutuksen nopeus, kaunis lopputulos, selkeä selostus uusista menetelmistä ja ryhmäkorjauksesta sekä se, että ei tule ylimääräisiä jälkikorjauksia.

Taulukko 2. Vastaajien itse lisäämät kriteerit hinta ja laatu -teeman alla.

HINTA JA LAATU
Ei pimeää työvoimaa, kotimaiset tekijät
Joustavuus korjausten suunnittelussa
Asukkaalle aiheutuvan haitan vähentäminen
Ei liian kallista remonttia halpaan taloon
Ei ylimääräisiä korjauksia jälkikäteen
Käytetyt materiaalit eivät saa olla myrkyllisiä
Sanktioista sopiminen, mikäli ei pysytä aikataulussa
Kaunis lopputulos
Läpinäkyvyys päätöksenteossa
Puolueettomuus päätöksenteossa
Kunnollinen takuu
Kunnolliset vakuutukset
Vastuukysymykset selvillä
Kunnollinen valvonta
Hankkeen oikea ajoitus
Pätevä isännöitsijä
Luotettava isännöitsijä
Selkeä selostus uusien menetelmien hyödyistä/haitoista
Selkeä selostus ryhmäkorjauksen hyödyistä/haitoista
Uusien palvelumuotojen huomioiminen
Uusien asukaspalveluiden (esim. sauna, pesutupa) huomioiminen
Toteutuksen nopeus

Tietyn hintahaitarin antaminen kustannuksille per asukas
Pohjoismaisten esimerkkien hyödyntäminen.

Tiedonkulun teeman alle lisätyt uudet kriteerit (taulukko 3) painottivat eri asioita asukkaiden vaikutusmahdollisuuksissa ja heidän informoinnissaan. Useat kriteereistä olivat periaatteessa samoja kuin valmiissa listassa, mutta yksityiskohtaisempia. Tiedottamisessa esimerkiksi koettiin tärkeiksi muun muassa se, että asukkaita informoidaan oikeaan aikaan: että tietoa saa riittävän ajoissa ja remontin etenemisen eri vaiheissa. Esille otettiin myös vammaisten ja iäkkäämpien asukkaiden huomioiminen mm. tiedottamisen kannalta. Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksissa pidettiin tärkeinä, että myös vuokralaisia kuunnellaan, kaikki osakkaat otetaan yhdenvertaisina huomioon, ja että asukkaat pääsevät vaikuttamaan asuntoihinsa tuleviin materiaaleihin.

Taulukko 3. Vastaajien itse lisäämät, tärkeinä pitämät, kriteerit tiedonkulku -teeman alla.

TIEDONKULKU
Asukaspalautekanavan hallinta
Kaikkien asukkaiden, myös vuokralaisten, kuuleminen päätöksenteossa
Asukkaiden ajantasainen informointi, mm. budjettiseuranta
Asukkaiden informoiminen oikeaan aikaan
Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet materiaalivalintoihin
Helpot kanavat joiden kautta itse ottaa yhteyttä jos on kysyttävää
Myös muiden tiedotuskanavien kuin internetin käyttäminen
Internetin hyödyntäminen asukkaiden keskeiseen viestintään
Kokouksien pitäminen korjaushankkeesta
Meluhaitoista tiedottaminen
Asukkaiden informointi riittävän ajoissa
Oman taloyhtiön remontin hyötyjen jako myös muille
Vammaisten asukkaiden huomioiminen
Useiden tiedotuskanavien käyttö
Korjauksen etenemisen vaiheista tiedottaminen
Osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate

Kehittämistavat-osiossa kriteerit liittyivät asukkaiden huomioimiseen remontin aikana ja remontin toteuttamiseen sekä laajempiin peruskorjaushankkeisiin liittyviin asioihin (taulukko 4). Tärkeinä pidettiin hyvien asumisolosuhteiden huomioimista myös iäkkäämpien ja liikuntarajoitteisten sekä

asunnossaan remontin aikana asuvien asukkaiden kohdalla. Remontin toteuttamiseen liittyen vastaajat nostivat esiin muun muassa siisteyden työmaalla, useiden peruskorjausten tekemisen samanaikaisesti sekä tulevaisuuteen varautumisen (huomioimalla toteutettavassa remontissa mahdolliset tulevat remontit kuten tietoliikenneyhteyksien parantaminen). Laajempia tärkeinä pidettyjä kriteereitä olivat verkostoituminen ja ekoajattelu.

Taulukko 4. Vastaajien itse lisäämät, tärkeinä pitämät kriteerit kehittämistavat -teeman alla.

KEHITTÄMISTAVAT
Hyvien asumisolosuhteiden tarjoaminen myös vanhemmille sekä liikuntarajoitteisille asukkaille peruskorjauksen aikana
Jälkisiivous
Ekoajattelu
Tulevaisuuteen varautuminen (mm. tietoliikenneyhteydet, sähköautot)
Urakoiden pilkkominen ja jaksottaminen
Useiden peruskorjausten suunnittelu ja toteutus samalla
Verkostoituminen
Osakkaan mahdollisuus tehdä peruskorjausta itsenäisesti asunnon muun remontoinnin yhteydessä
Tilapäisten peseytymispaikkojen järjestäminen asukkaille, jotka asuvat asunnoissaan remontin aikana
Siisteys ja järjestys työmaalla

5. KUKA SAA OSALLISTUA JA MITEN - TULOSTEN TARKASTELUA

Tässä kappaleessa palaan tutkimuskysymyksiini ja tarkastelen tutkielmani tuloksia niiden kautta. Tulokset tukivat monia aiempien tutkimusten huomioita liittyen peruskorjaushankkeiden onnistuneeseen toteuttamiseen ja asukkaiden osallistumiseen remonttiprosesseihin. Yhteneväistä oli ainakin se, että putkiremontit ovat raskaita ja asukkaille henkilökohtaisia prosesseja, joissa asukkaat tulee huomioida muun muassa tiedonvälityksen keinoin (mm. Virtanen 2005, 6, 41, 43).

Tutkimuskysymykseni oli, *millaisia konkreettisia mahdollisuuksia asukkailla on osallistua putkiremontin kaltaiseen peruskorjausprosessiin*. Asukkaat ovat peruskorjaushankkeissa aina automaattisesti osallisia, taloyhtiön ja remonttiprosessin ”jäseniä” (Sassi 2002, 59), mutta osallistumisen mahdollisuuksia rajoittaa muun muassa taloyhtiöiden toiminta. Tärkein tulos tähän kysymykseen liittyen oli se, että taloyhtiöiden tarjoamat osallistumismahdollisuudet asukkaille ovat melko suppeat. Taloyhtiöiden, ja tässä tapauksessa myös ryhmäkorjaushankkeen, tarjoamia osallistumismahdollisuuksia olivat lähinnä yhtiökokouksiin ja asian tiimoilta järjestettyihin infotilaisuuksiin osallistuminen. Lisäksi Maunulan ryhmäkorjaushankkeessa käytettyä internetpohjaista palvelusovellusta (jonka kautta asukkaat saavat tietoa remontiin liittyvistä asioista ja voivat tehdä erilaisia omaan asuntoonsa liittyviä valintoja) pidettiin ainakin asukkaiden huomioimisena, ellei suoranaisesti osallistumiskeinona. Taloyhtiöiden tarjoamat osallistumismahdollisuudet eivät varsinaisesti ole osallistamista (Koskiahio 2002, 37), sillä taloyhtiöt eivät erityisesti rohkaise asukkaita osallistumaan, eikä asukkaiden passiivisuus välttämättä haittaa niitä remonttiprosessin etenemisen kannalta.

Tämän lisäksi selvitin, *mitkä tekijät vaikuttivat asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin Maunulan putkiremonttiprosessissa*. Tätä ja edellistä kysymystä pohdin toimintatilan käsitteen kautta: mikä on asukkaiden toimintatila remonttiprosessiin osallistumisessa ja mitkä asiat vaikuttavat siihen. Ulkopuolelta asukkaiden toimintatilaa määrittävät asukkaasta riippumattomat asiat, kuten juuri edellä mainitut taloyhtiön tarjoamat osallistumismahdollisuudet. Yhtiökokoukset ja infotilaisuudet ovat hyvin perinteisiä keinoja asukkaiden osallistumisessa oman taloyhtiönsä päätöksentekoon ja määrittävät pitkälti yhteiseen keskusteluun osallistumista. Internetpohjainen palvelusovellus on uusi keino, joka auttaa tiedottamisessa sekä helpottaa ja selkiyttää asukkaiden tekemiä materiaalivalintoja, joskaan se ei varsinaisesti tue osallistumista päätöksentekoon.

Asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin vaikuttaa eli heidän toimintatilaansa ulkopuolelta määrittää myös se, mistä ja miten taloyhtiön järjestämissä tilaisuuksissa keskustellaan. Jos keskustelu on avointa alusta alkaen, asukkaalla on enemmän mahdollisuuksia osallistua päätöksentekoon. Mikäli tiettyihin asioihin (kuten putkiremontin toteutusmenetelmään tai ryhmäkorjaushankkeeseen osallistumiseen) on keskustelutilaisuuksissa jo selkeä kanta tai niistä on jopa jo päätetty, asukkaan mahdollisuudet osallistua ovat luonnollisesti rajatut. Asukkaiden osallistumismahdollisuuksia rajaa myös se, jos tilaisuuksissa keskustellaan vain tietyistä aiheista, jotka joku muu (esimerkiksi taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja) on päättänyt. Asukkaat saattavat vaikkapa teknisten tietojen sijasta haluta tietoa remontin vaikutuksista omaan arkeensa ja talouteensa, tai kaivata laajempaa keskustelua kiinteistön korjaustarpeista ja -suunnitelmista yleensä. Myös remontin suunnittelijoiden tai urakoitsijan esiintyminen ja toimintatavat esimerkiksi tiedottamisen suhteen määrittävät asukkaan toimintatilaa. Remontista vastaavien henkilöiden, kuten urakan suunnittelijan tai urakoitsijan, esiintyminen voi vaimentaa asukkaiden aktiivisuutta ja osallistumista, jos asukkaan on vaikea ottaa kantaa itsevarmasti perusteltuihin ja itsestäänselvyyksinä esitettyihin asioihin esiintyjän asiantuntijuuden vuoksi.

Tämän tutkimuksen perusteella asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet korostuvat remonttiprosessissa ennen toteutusvaihetta. Esimerkiksi suunnitteluvaiheessa tehdään tärkeitä remonttia koskevia päätöksiä ja oikeastaan sovitaan koko remontin lähtökohdat, kuten mitä kaikkea remontoidaan ja millä menetelmällä, mikä puolestaan vaikuttaa olennaisesti remontin kustannuksiin ja evakko aikaan. Haastatteluaineiston perusteella juuri tämä vaihe onkin taloyhtiöissä erityisen riitainen. Paljon keskustelua aiheuttavia aiheita olivat remontin kustannukset, se, ryhdytäänkö remontiin lainkaan, sekä remontin toteutusmenetelmien valinta.

Sisäpuolelta asukkaiden toimintatilaa muokkaa heidän oma kiinnostuksensa ja aktiivisuutensa. Tärkein huomio tässä oli, että taloyhtiön tarjoamien keinojen lisäksi asukkaat voivat osallistua ja myös osallistuvat remonttiprosessiin myös monilla muilla keinoin kuin taloyhtiön tarjoamin. Omaehtoisuus ja vapaamuotoisuus ovatkin ominaista osallistumiselle (Koskiahho 2002, 37) – keinot tulevat sisältäpäin eivätkä ole jonkin toisen tahon määrittämiä. Aineiston perusteella näitä keinoja olivat keskusteleminen epävirallisesti (kasvokkain, puhelimitse, sähköpostilla) taloyhtiön hallituksen jäsenten, isännöitsijän sekä muiden asukkaiden kanssa; tiedon ja vuorovaikutuksen parantaminen internetin avulla, kuten taloyhtiön nettisivujen ja keskustelupalstan perustaminen; sekä suora yhteydenpito (kasvokkain, sähköpostitse, puhelimitse) muihin hankkeen toimijoihin,

kuten suunnittelijaan tai urakoitsijaan. Aukkaat siis laajensivat toimintatilaansa omalla toiminnallaan (ks. Leino 2006, 26).

Myös asukkaiden tiedot remontiin liittyvistä asioista määrittävät heidän toimintatilaansa sisäpuolelta. Aukkaat voivat olla aktiivisia remonttiprosessiin liittyvän tiedon keräämisessä, kuten tässä tutkimuksessa haastatellut aukkaat olivat olleet. He voivat perehtyä putkiremontin toteutusmenetelmiin, ottaa selvää muiden taloyhtiöiden remonteista ja kustannuksista, keskustella niiden isännöitsijöiden tai hallitusten jäsenten kanssa, tai seurata laajemmin uutisia korjausrakentamisen alalta. Vaikka tätä tiedon kartuttamista ei voi pitää keinona vaikuttaa putkiremontin toteuttamista koskeviin päätöksiin, se kuitenkin vaikuttaa asukkaiden omiin näkemyksiin ja tätä kautta kenties siihen, että asukas ylipäättään haluaa vaikuttaa remontiin liittyviin päätöksiin ja osallistuu prosessiin aktiivisesti. Esimerkiksi asukkaan 1 osallistumismahdollisuuksiin remontin toteutusmenetelmästä päättämisestä vaikutti selvästi se, että hän alkoi itse hankkia asiasta tietoa. Tämän seurauksena hänelle muodostui asiasta mielipide, ja hän uskalsi ottaa kantaa asioihin sekä osasi perustella mielipiteensä.

Aukkaat voivat laajentaa toimintatilaansa myös ryhtymällä ajamaan, joskus yhdessä samaa mieltä olevien asukkaiden kanssa, jotain tiettyä remonttiprosessiin liittyvää asiaa – eli osallistua reagoimalla lyhytaikaisesti tietyn tavoitteen saavuttamiseksi tai ongelman vastustamiseksi (Koskiahho 2002, 37). Tämä voi liittyä esimerkiksi näkemyksiin putkiremontin toteutusmenetelmästä, ryhmäkorjaushankkeeseen osallistumiseen tai remontin toteuttamiseen ylipäättään. Tästä yksittäisten asukkaiden tai asukasryhmien vaikuttamisesta taloyhtiöiden muiden asukkaiden mielipiteisiin haastateltavat puhuivat mielipiteenmuokkauksena tai jopa manipuloimisena. Tämä toiminta nähtiin selkeästi hyvä–paha -asetelman kautta: toisten mielestä he ovat hyvän puolesta pahaa vastaan, toisten mielestä pahan puolesta hyvää vastaan.

Myös asukkaan taloudellinen tilanne vaikuttaa hänen toimintaansa. Kuten Eskolan ym. tutkimuksessa (2000, 39) todettiin, asukkaiden varallisuus voi vaikuttaa korjaushaluihin kielteisesti. Sama nousi esiin tämän tutkimuksen aineistossa, ja erityisesti ryhmäkorjaushankkeen toimijat liittivät asian asukkaan aktiivisuuteen. He olivat sitä mieltä, että varakkaalla asukkaalla ei ole intressiä osallistua remonttiprosessiin, koska hänellä on varaa maksaa remontista koitua lasku. Pienituloinen asukas taas ei halua maksaa remontista, ja sen vuoksi yrittää lykätä sen toteuttamista tai haluaa tehdä sen mahdollisimman halvalla ja ilman lisäkorjauksia. Vaikka asukkaan varallisuus

ei niinkään vaikuta hänen osallistumismahdollisuuksiinsa, saattaa se vaikuttaa siihen, käyttääkö asukas mahdollisia osallistumiskeinoja.

Lisäksi asukkaan osallistumismahdollisuuksiin vaikuttaa hänen mahdollinen oma asiantuntijuutensa. Mikäli asukkaan katsottiin olevan jollain tavalla asiantuntija korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa, sitä pyrittiin hyödyntämään remonttiprosessissa ja hänen näkemyksilleen annettiin arvoa. Muiden, ”tavallisten” asukkaiden toivottiin oikeastaan vain osallistuvan yhtiökokouksiin ja infotilaisuuksiin. Asiantuntijuuden lisäksi vaikuttaa myös se, omistaako asukas asuntonsa eli onko hän vuokralainen vai osakas. Asukkaan ”asema” ja asiantuntijuus määrittävät siis toimintatilaa ulkoapäin. Konkreettisia osallistumismahdollisuuksia nähtiin olevan lähes yksinomaan osakasasukkailla. Vuokralaisasukkaiden osallistumismahdollisuuksia pidettiin sekä haastateltujen asukkaiden että ryhmäkorjaustoimijoiden taholta lähes olemattomina – koska vuokralainen ei omista asuntoaan, hänellä ei katsottu olevan myöskään sananvaltaa asunnon remontointiin. Joidenkin toimijoiden mielestä asukas-sanan käyttäminen oli ongelmallista juuri tämän vuoksi – koska todellisuudessa ainoastaan osakas on se, joka voi osallistua.

Vuokralaisten aseman todettiin olevan peruskorjausprosesseissa huono, mutta toisaalta heidän ei uskottu edes olevan kovin kiinnostuneita taloyhtiön asioista. Remonttiprosessia koskevan tiedon todettiin kulkevan vuokralaiselle todennäköisesti huonosti. Lisäksi vuokralaisten arveltiin useimmiten kaikkoavan remontin alta eli muuttavan pysyvästi muualle, ellei kyseessä oleva talo ole erityinen ja haluttu asuinpaikka esimerkiksi arkkitehtuurinsa vuoksi. Vuokralaisen mielipide esimerkiksi asunnon materiaalivalinnoissa uskottiin voitavan ottaa huomioon siinä tapauksessa, että se sopii asunnon omistajan näkemyksiin.

Lisäksi yksi asukkaan toimintatilaa ulkopuolelta muokkaava asia tässä tutkimuksessa on ryhmäkorjaushanke. Se määrittä asukkaiden osallistumismahdollisuuksia muun muassa siinä, että iso yhteisprojekti vaati tietyssä aikataulussa pysymisen, jolloin taloyhtiöissäkin täytyi tietyt päätökset tehdä melko nopeasti. Tämä voi puolestaan viedä aikaa avoimelta keskustelulta ja asioihin perehtymiseltä taloyhtiön sisällä. Kyseessä ovat siis ryhmäkorjaushankkeen ja taloyhtiöiden päätöksenteon erilaiset rytmit, joiden yhteensovittamisessa näitä ongelmia voi ilmetä.

Asukkaan toimintatilaa muokkaa ulkopuolelta myös tiedottaminen ja se, sujuuko se vai ei. Tiedottamisen haastavuus tai huono taso tuli selkeästi esiin aineistossa: kaikki haastatellut toimijat

olivat sitä mieltä, että tiedottaminen ei toimi tarpeeksi hyvin. Erityisesti toinen haastateltu asukas kertoi huonon tiedonsaannin aiheuttaneen hänelle päänsäryä, ja myös kyselyvastaajille tiedottaminen oli tärkeä asia peruskorjaushankkeissa. Tiedonkulku liitettiin myös remonttiprosessien asukaslähtöisyyteen – toimivan tiedottamisen katsottiin olevan asukkaan huomioimista.

Asukkaiden toimintatilaa ulkopuolelta muokkaava taloyhtiön tarjoama osallistumismahdollisuus on myös kenties toteutettava kysely. Tässä yhteydessä asukkaiden osallistumismahdollisuuksia voidaan heikentää sillä, että heidän mielipiteitään kuullaan, mutta niille ei anneta käytännön merkitystä. Tällaista toimintaa ilmeni toisen asukkaan kohdalla, jonka taloyhtiössä toteutettiin kysely, jonka tuloksista kerrottiin puutteellisesti ja jota ei lopulta hyödynnetty remonttiprosessissa. Tämä liittyy vaikuttavuuteen, joka on tärkeä aspekti osallistumisessa (Bäcklund, Häkli & Schulman 2002, 9) – kuunnellaanko asukasta todella vai vain kuullaan ilman, että asukkaan mielipide vaikuttaa mihinkään. Pelkkä kuuleminen, kuten edellä mainitun asukkaan kohdalla, on omiaan heikentämään asukkaiden epätietoisuutta ja epäluottamusta taloyhtiön hallitukseen ja remontin hoitamiseen.

Tutkin työssäni myös sitä, *mitä uutta tietoa asukaslähtöisestä arvioinnista saatiin*. Päättulos tämän kysymyksen kohdalla oli se, miten tärkeiksi asukkaat arvottivat kyselyssä peruskorjaushankkeisiin liittyvät teemat. Olennaisin huomio kyselyn vastauksista oli se, että asukkaille tärkeintä ei ollut vain hinta, vaan pikemminkin hinta-laatusuhde: vaikka remontin kustannuksia pidettiin tärkeänä asiana, tärkeämpänä pidettiin sitä, että remonttityön lopputulos on laadukas. Kyselyn kolmesta teemasta tärkeimpänä pidettiin hintaa ja laatua, seuraavaksi tiedonkulkua, jonka jälkeen kehittämistapoja. Teemojen väliset erot tärkeysjärjestyksessä eivät kuitenkaan olleet suuret, ja voidaan sanoa, että niitä kaikkia pidettiin selvästi tärkeinä.

Asukaslähtöinen arviointi toi kyselyn kautta esille myös asukkaiden muita näkemyksiä putkiremontin kaltaisiin peruskorjaushankkeisiin. Edellä mainittujen teemojen tärkeysjärjestyksen ja laadun korostamisen lisäksi remonttiprosessi koettiin hyvin henkilökohtaiseksi. Henkilökohtaisuudella perusteltiin myös muita teemoja: koska kyseessä on merkityksellinen asia, kaikki kyselyssä mainitut onnistuneen peruskorjaushankkeen ominaisuudet ovat tärkeitä. Lisäksi kyselyvastauksissa korostettiin asukkaiden osallistumisen ja vaikuttamismahdollisuuksien tärkeyttä remonttiprosessissa, mutta samalla tuotiin esiin sen rajat: vaikka asukkaiden oikeutta vaikuttaa pidettiin suuressa arvossa, huomautettiin myös, että jokaisen mielipidettä ei voida huomioida eikä

jokaiseen asiaan tarvitse saada vaikuttaa. Asukkaille oli selkeästi tärkeää myös se, että remonttiprosessi hoidetaan kunnolla ja rehellisesti, esimerkiksi takuiden, pimeän työvoiman välttämisen ja puolueettoman päätöksenteon suhteen.

Asukaslähtöistä arviointia käytettiin tutkimuksessa tapana kytkeä asukkaat peruskorjaushankkeeseen. Yksi alakysymyksistäni oli, *millaiset tekijät nousivat tärkeiksi, kun selvitettiin, onnistuiko Maunulan asukaslähtöinen arviointi*. Päähuomio tässä oli aiheen hankaluus, jonka haastatellut asukkaat toivat esille. Aiheen katsottiin olevan vaikea, kaukainen ja vieras ”tavalliselle” asukkaalle. Haastatellut asukkaat pitivät itseään tässä poikkeuksena, koska olivat omissa taloyhtiöissään olleet aktiivisia putkiremonttihankkeen yhteydessä ja siksi asiasta kiinnostuneita. Muita ihmisiä aiheen ei uskottu juuri kiinnostavan. Huomionarvoista oli myös se, että asukaslähtöinen arviointi oli haastatelluille asukkaille melko epäselvä käsite ja kokonaisuus. Kyseessä toki oli uudehko menetelmä, josta he eivät olleet kuulleet tai johon he eivät olleet perehtyneet aikaisemmin. Kumpikaan ei myöskään ollut osallistunut asukaslähtöisen arvioinnin työpajaan, jossa menetelmää esiteltiin.

Asukaslähtöisen arvioinnin menetelmä ei onnistunut tavoittamaan paljon asukkaita. Kriteeririihen osallistujamäärä oli alhainen, samoin kyselyn vastausprosentti. Tätä voi selittää asukkaiden kyllästyminen erilaisiin kehittämishankkeisiin ja kyselyihin tai osallistumisen vaatima vaivannäkö, mutta aineiston perusteella myös edellä mainittu aiheen epäselvyys ja etäisyys asukkaiden arkielämästä. Kyselyvastaajien joukossa oli kuitenkin selvästi aiheesta kiinnostuneita asukkaita, jotka halusivat jakaa mielipiteensä. Peruskorjaushankkeisiin liittyvien asioiden (ja siten myös niiden arvioinnin) voidaan ajatella kiinnostavan erityisesti niitä ihmisiä, joiden taloyhtiössä remontti on ajankohtainen asia. Varsinkin jos prosessi on jollain tavalla ollut hankala tai toteutuksessa on ollut puutteita, sanottavaa voi olla enemmän kuin hyvin sujuneen remonttiprosessin kohdalla.

Arviointiosallisuuden tavoite arvioinnin aloittamisesta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja sen jatkuminen läpi prosessin (Peltonen ym. 2011, 97; Roininen 2012, 88) ei toteutunut ihanteellisesti, vaan painottui jonkin verran prosessin loppupäähän. Alkuvaiheen työpajoihin (joissa muodostettiin arviointikriteereitä) osallistui melko vähän asukkaita, vaikka työpaja itsessään olikin onnistunut. Loppuvaiheen kysely olikin haastatelluille asukkaille selkein arvioinnin tunnistettava osa. Kyselyn korostuminen johtuu todennäköisesti osaksi siitä, että asukkaiden oli helpompi vastata kyselyyn kuin osallistua työpajaan, mutta kenties myös siitä, että arvioinnin ajatellaan usein olevan jälkikäteen tapahtuvaa toimintaa. Ideaalitilanteessa asukkaat saadaan osallistumaan

arviointiprosessiin alusta alkaen, ja asukkaille arvioinnin kautta kertyvät uudet näkökulmat aktivoivat heitä osallistumaan myös remonttiprosessiin (Roininen 2012, 68).

Kuten aiemmin on todettu, kaikkia asukaslähtöiseen arviointiin kuuluneen kyselyn teemoja pidettiin tärkeinä. Tätä selittää suurelta osin se, että kyselyssä käytetyt kriteerit eli onnistuneen peruskorjaushankkeen ominaisuudet oli muodostettu enimmäkseen asukastyöpajan pohjalta. Voidaan siis pitää luonnollisena, ja myös asukaslähtöisen arvioinnin menetelmän kannalta onnistuneena, että kriteereitä pidettiin tärkeinä myös laajemman asukasjoukon eli kyselyvastaajien mielestä.

Tutkimuksen aihetta ja tuloksia luonnehtii epäselvyys: remonttiprosessin monimutkaisuus, päätöksenteon vaikeus, huonon tiedottamisen aiheuttama epätietoisuus, erilaiset mielipiteet, erilaiset tiedot. Olennaista onkin, että oikeaa vastausta tai parasta ratkaisua ei ole olemassa: ei voida tietää tiettyä ajankohtaa, jolloin putket olisi optimaalisinta korjata, tai taloyhtiölle parasta remontin toteutusmenetelmää. Paras tai oikea päätös ei ole objektiivinen, vaan riippuu ihmisten mielipiteistä ja preferensseistä – esimerkiksi, vaikka taloyhtiön putkisto soveltuisi pinnoitusmenetelmällä tehtävään remontiin, putkien korjaaminen tällä tavoin tulisi edulliseksi ja vähentäisi asukkaiden urakoinnista kokemaa haittaa, joku saattaa silti puoltaa perinteistä menetelmää sen vuoksi, että pitää sitä tutuna ja turvallisena.

Selvän ratkaisun puuttuminen aiheuttaa osaltaan ristiriitoja. Remonttiprosesseihin liittyvät ristiriidat saattavat joissain taloyhtiöissä olla suuriakin ja asiat voidaan nähdä melko mustavalkoisesti. Esimerkiksi ryhmäkorjauksen kohdalla asukkaat korostivat sen huonoja puolia, hankkeen toimijat hyviä puolia. Ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden mukaan kaikki asukkaat eivät ”ymmärtäneet” hankkeen hyödyllisyyttä, asukkaat juuri epäilivät sitä. Olennaista kuitenkin on, että tehtyjen ratkaisujen hyvyys tai huonous tiedetään vasta jälkikäteen: esimerkiksi oliko ryhmäkorjaukseen osallistumisesta taloyhtiölle hyötyä, millainen oli remontin hinta-laatusuhde, tai kuinka pitkään remontissa uusitut tai korjatut osat kestivät. Tämän vuoksi tavoitteena pitäisikin olla, että pystyttäisiin ainakin tekemään mahdollisimman perusteltuja päätöksiä. Tämä tarkoittaa muun muassa, että asioista on otettu selvää, niistä on keskusteltu alusta alkaen avoimesti, ja asukkaiden tiedonsaannista ja osallistumismahdollisuuksista päätöksentekoon on huolehdittu.

6. PÄÄTELMIÄ JA EHDOTUKSIA

Kuten aiempien tutkimusten, myös tämän tutkielman aineiston perusteella peruskorjausprosesseista, erityisesti putkiremonteista, on piirtynyt kuva monimutkaisina, hankalina ja epäselvinä hankkeina. Vaikka osa asukkaista ei osallistu remonttiprosessiin juuri lainkaan, ovat he kuitenkin prosessissa osallisia, samoin kuin ne asukkaat, jotka ajavat omia näkemyksiään voimakkaastikin. Vaikka hyviä ja oikeita päätöksiä peruskorjaushankkeissa ei voidakaan osoittaa, joitakin ohjelinjoja onnistuneeseen peruskorjausprosessiin voidaan antaa liittyen asukkaiden osallistumismahdollisuuksiin.

Ensinnäkin, asukkailla tulee olla mahdollisuus vaikuttaa remonttia koskeviin konkreettisiin päätöksiin. Tässä tutkimuksessa tarkasteltiin asunto-osakeyhtiöitä, ja niissä jo lain mukaan osakkaalla on oikeus olla mukana päättämässä asioista. Lisäksi korjaushanke on asukkaalle helpompi ja hän suhtautuu siihen myönteisemmin, jos hän kokee, että hänet huomioidaan, häntä kuunnellaan ja että hän voi vaikuttaa asioihin. Remonttiprosessia voi tuskin sanoa onnistuneeksi, jos sitä on ajanut ja siitä päättänyt pieni sisäpiiri taloyhtiössä. Taloyhtiön toiminta siis määrittää pitkälle asukkaan toimintatilaa remonttiprosessiin osallistumisessa (mitä mahdollisuuksia asukkaalla on osallistua ja vaikuttaa). Taloyhtiön tulisikin tarjota enemmän toimivia osallistumismahdollisuuksia, eli omalta osaltaan laajentaa asukkaan toimintatilaa, ei rajoittaa sitä.

Toiseksi, keskustelun on oltava avointa alusta lähtien, heti kun remontin mahdollisuudesta aletaan puhua, jotta voidaan keskustella myös prosessin alkuvaiheessa päätettävistä asioista, kuten remontin tarpeellisuudesta. Myös ryhmäkorjaamisen mahdollisuudesta pitää puhua ja päättää avoimesti ja tuoda selkeästi esiin se, miten ryhmäkorjaushankkeessa mukana oleminen vaikuttaa taloyhtiön remonttiin. Myös päätöksenteon on oltava avointa niin, että kaikki tietävät, mitä on päätetty, mistä vaihtoehtoista ja millä perusteilla. Esimerkiksi putkiremonttien toteutusmenetelmien kohdalla tämä tarkoittaa sitä, että vaikka toteutusmenetelmästä ei päästäisi yksimielisyyteen, kaikki vaihtoehdot kuitenkin otetaan asiasta päätettäessä huomioon.

Kolmanneksi, vaikka tiedonkulun saaminen sujuvaksi on taloyhtiöille selvästi vaikea – ehkä vaikein – asia, sen eteen pitää tehdä töitä, koska se on yksi olennaisimmista asioista peruskorjaushankkeen onnistumisen kannalta. Koko hankkeen sujuvuutta auttaa, kun ihmiset ovat tietoisia asioista, kokevat saavansa tietoa heitä mietityttävistä asioista, eikä esimerkiksi jotain asiaa lähdetä

vastustamaan tiedonpuutteen vuoksi. Asukkaiden arkielämää auttaa, kun he tietävät, milloin mitään tehdään, mitä heidän pitää tehdä tai miten remontti vaikuttaa heidän talouteensa. Vaikka esimerkiksi remontin suunnitteluvaihe on usein näkymätön asukkaille, he saattavat silti kaivata siitä tietoa. Ryhmäkorjaushankkeessa panostaminen tiedonkulkuun korostuu, koska viestiketju ryhmäkorjaustoimikunnalta taloyhtiön kautta asukkaalle on pidempi ja toimijoita enemmän.

Neljänneksi, remonttiprosessi on toteutettava luotettavasti ja lopputuloksen tulee olla laadukas. Asukkaille on tärkeää, että asiat hoidetaan reilusti ja kunnolla niin, että prosessissa ei tule epäselvyyksiä esimerkiksi vakuutuksiin tai pimeään työvoiman käyttöön liittyen. Vaikka hinnan ajatellaan usein olevan asukkaille tärkein asia peruskorjaushankkeissa, tässä tutkimuksessa laatu nousi hinnan edelle. Tämä liittyy myös asukaslähtöisen arvioinnin tavoitteeseen tuottaa tietoa, jota useat osapuolet, kuten taloyhtiöt ja urakoitsijat voivat hyödyntää. Se, että asukkaiden huomattiin korostavan onnistuneen peruskorjaushankkeen ominaisuuksina luotettavaa toteutusta ja laatua enemmän kuin hintaa, on hyvä esimerkki tällaisesta tiedosta.

Asukaslähtöinen arviointi jäi Maunulan tapauksessa asukkaille jonkin verran epäselväksi ja kaukaiseksi, joten se vaatii kunnollista pohjustamista. Asukkaille tulee selittää tarkemmin, mistä asiassa on kysymys ja mitä menetelmän asukaslähtöisyydellä tarkoitetaan. Arvioinnin jatkuminen koko prosessin läpi vaatii työtä, koska arviointi tunnuttiin mielletävän yhä prosessin loppupäässä tapahtuvaksi toiminnaksi. Pohjustamiselle tulee lisäksi varata tarpeeksi resursseja, kuten aikaa. Sujuva ja tehokas tiedottaminen on tärkeää myös asukaslähtöisen arvioinnin kohdalla, koska se auttaa tavoittamaan suurempia määriä ihmisiä sekä pitää arviointiin osallistuneita ajan tasalla arvioinnin tuloksista. Tämän tutkimuksen kohdalla asukaslähtöiseen arviointiin liittyvistä tapahtumista ja tuloksista tiedotettiin paikallismediassa, mutta sen hyödyntäminen suuremmassakin mittakaavassa olisi ollut mahdollista. Luonnollisesti tulee kuitenkin pitää mielessä, että tiedottamisella ei häiritse asukkaita.

Peruskorjaushankkeiden arviointi tuntui olevan toimiva tapa asukkaille jakaa näkemyksiään, koska he saivat kertoa, mikä heille itselleen on tärkeää. Onnistuneen peruskorjaushankkeen ominaisuuksien pohtiminen on hyödyllisempää kuin palautteen antaminen jälkikäteen siitä, mikä remonttiprosessissa meni hyvin tai huonosti. Se, että asukkaat muodostavat arviointikriteerit itse, varmistaa sen, että kaikki heidän näkemyksensä tulee otettua itse arvioinnissa huomioon. Tärkeää olisi vastaisuudessa saada arviointi kytkettyä korjaushankkeeseen kunnolla heti alusta alkaen, jolloin remonttiprosessin alussa on jo tietoa siitä, mitä asioita ja minkälaisia toimintatapoja asukkaat

pitävät tärkeinä. Tämä taas liittyy asukaslähtöisen arvioinnin tavoitteeseen siitä, että kun asukkaiden näkemykset otetaan huomioon, peruskorjaushankkeet voivat olla vähemmän konfliktialttiita ja kokonaisuutena onnistuneempia.

Menetelmän toteuttamisen yhteydessä voisi miettiä erilaisia tapoja, joilla sitä voisi tuoda lähemmäs asukkaita ja kasvattaa osallistujamäärää. Esimerkiksi työpajan kohdalla tulee miettiä ajankohta, jolloin ja tila, johon asukkaiden on mahdollisimman helppo tulla. Tarjoiluilla voi vaikuttaa tilaisuuden houkuttelevuuteen. Tässä tutkimuksessa osallistumiseen saattoi osaltaan vaikuttaa se, että työpaja järjestettiin Maunulan aluefoorumin yhteydessä. Vaikka tämän uskottiin vaikuttavan osallistujamäärään positiivisesti, se todellisuudessa saattoi vaikuttaa päinvastaisesti, mikäli aluefoorumi tapahtumana tai sen aihe ei kiinnostanut. On myös pohdittava, voisiko menetelmän toteuttamista tuoda fyysisesti lähemmäs asukkaita järjestämällä kriteeririisiä taloyhtiöille ryhmittäin, tai jopa yksittäisille taloyhtiöille. Tämä vaatii runsaampaa osallistujamäärää kuin tässä tutkimuksessa, mutta voi joissain tapauksissa toimia.

Asukkaiden passiivisuus koskettaa varmaankin suurinta osaa hankkeista, jotka perustuvat asukkaiden osallistumiseen. Asukkaiden osallistuminen sekä oman taloyhtiönsä remonttiprosessiin että siihen liittyvään asukaslähtöiseen arviointiin oli tässä tutkimuksessa melko vähäistä. Passiivisuuden käytännön syiden, kuten kiireen, lisäksi voidaan pohtia, onko sillä jotain tekemistä yleisemmän yhteiskunnallisen passivoitumisen kanssa, joka ilmenee muun muassa alhaisena äänestysprosenttina (kuten syksyn 2012 kunnallisvaaleissa). Vai onko kyse siitä, että osallistumiskeinot eivät ole asukkaille sopivia? Taloyhtiöiden peruskorjaushankkeissa varsinkin nuorten asukkaiden kohdalla erilaiset sosiaalisen median keinot, kuten Facebook-ryhmät, voisivat madaltaa osallistumisen kynnystä ja täydentää osallistumiskeinojen ”valikoimaa”, vaikka ne rajaavatkin joitain (erityisesti vanhempia) asukkaita ulkopuolelle. Asukkaiden aktivoimisessa remonttiprosessin arviointiin puolestaan voi yrittää hyödyntää sitä, että peruskorjaushankkeiden arviointi todennäköisesti kiinnostaa enemmän asukkaita, joille aihe on jollain tapaa ajankohtainen, ja kohdentaa huomiota taloyhtiöihin, joissa remontti on lähiaikoina ollut, on tulossa tai urakointivaihe on menossa.

Sekä yleensä peruskorjaushankkeissa että niiden asukaslähtöisessä arvioinnissa on huomioitava, että asukkaita on erilaisia (ks. myös Roininen & Oksanen 2012, 63). On hallituksen jäseniä, alueaktiiveja, osakkaita (jotka joko asuvat omistamassaan asunnossa tai ovat vuokranneet sen eteenpäin), vuokralaisia, varakkaita, pienituloisia sekä asukkaita, joilla voidaan katsoa olevan

ammattinsa tai työnsä puolesta asiantuntijuutta erilaisten korjaushankkeiden suhteen. Asukkailla on siis erilaisia rooleja ja sen myötä erilaisia intressejä. Tässä tutkimuksessa ei keskitytty tarkemmin vuokralaisten asemaan tai asukkaiden tasa-arvoisuuteen peruskorjaushankkeisiin osallistumisessa, mutta vaikutusmahdollisuuksien tutkiminen asukkaiden erilaisten roolien kautta olisi yksi mahdollinen ja mielenkiintoinen aspekti, jota selvittää jatkossa lisää.

Koska asukaslähtöisen arvioinnin menetelmässä kriteerit arvioinnille muodostetaan asukas- ja aluelähtöisesti, ne eivät automaattisesti päde muualla kuin tutkimuskohteena olleella alueella. Menetelmä tulee aina toistaa kyseessä olevalla alueella ja kyseessä olevassa kontekstissa. (Ks. myös Roininen & Oksanen 2012, 63.) Tämän tutkimuksen tuloksista voi kuitenkin olla hyötyä tulevaisuudessa vastaavissa hankkeissa. Lähiökerrostalojen korjaustarpeet ovat samankaltaisia ja asukkaat korjaushankkeissa osallisia, oli kyseessä sitten putkiremontti tai jokin muu korjaushanke. Sekä asukaslähtöinen arviointi että ryhmäkorjaaminen ovat uusia menetelmiä lähiöiden kehittämisessä, eikä niistä täten ole paljon kokemusta. Vaikka niiden tutkimus- ja kehittämistoimintaa on vielä jatkettava ja vahvistettava, ennen kuin menetelmien tarkoituksenmukaisuudesta voidaan sanoa mitään varmaa, voivat tässä tutkielmassa selvitettyt asiat Maunulan tapauksesta auttaa tulevien hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa.

On tärkeää, että asukkaiden roolia peruskorjaushankkeissa kehitetään, koska korjaushankkeet tulevat tulevaisuudessa lisääntymään tuntuvasti. Myös ryhmäkorjaushankkeiden yleistyminen asettaa haasteen tiedonkululle ja asukkaiden huomioimiselle, kun monta taloyhtiötä tekee yhteistyötä. Sen lisäksi (tai sen vuoksi), että tämän tutkimuksen mukaan putkiremonttien kaltaiset peruskorjaushankkeet todella ovat raskaita ja asukkaiden elämää hankaloittavia prosesseja, asukaslähtöiseen arviointiin osallistuneilla asukkailla oli selvä halu saada asiasta sanansa sanottua. Asukkaiden arviointiosallisuutta tulee kuitenkin kehittää myös sen vuoksi, että arviointi ei jäisi vain asukkaiden palautekanavaksi, vaan sitä onnistuttaisiin vahvistamaan heti prosessin alusta lähtien. Asukaslähtöisen arvioinnin menetelmä tarjoaa asukkaille keinon paitsi kertoa, mikä heille on tärkeää, myös tutkailla näitä omia näkemyksiään ja intressejään – myös verrattuna muihin asukkaisiin tai muihin toimijoihin. Koska asukkaat selvästi kokevat remonttiprosessit henkilökohtaisiksi ja haluavat vaikuttaa niihin, on kehitettävä tapoja, joilla asukkaat ja heidän näkemyksensä tulevat kytketyiksi nykyistä paremmin erilaisiin peruskorjaushankkeisiin. Arviointiosallistuminen voi olla yksi keino, kun se pohjustetaan huolella ja toteutetaan kunnolla.

LÄHTEET

Aalto-Kallio, Mervi, Saikkonen, Paula, & Koskinen-Ollonqvist, Pirjo 2009. Arvioinnin kartalla – matka teoriasta käytäntöön. Terveyden edistämisen keskuksen julkaisuja 7/2009.

Broman, Eeva-Liisa 1994. Pohjoismaisia kokemuksia lähiöiden korjaamisesta. Teoksessa Haverinen, Riitta (toim.) Ihminen lähiökehittämisessä. Näkökulmia sosiaalisen sisältöön. Sosiaali- ja terveysalan kehittämiskeskuksen raportteja 145. Helsinki: Stakes.

Bäcklund, Pia, Häkli, Jouni & Schulman, Harry 2002. Osallisuuden jäljillä. Teoksessa Bäcklund, Pia, Häkli, Jouni & Schulman, Harry (toim.) Osalliset ja osajat. Kansalaiset kaupungin suunnittelussa. Helsinki: Gaudeamus. 7–17.

Bäcklund, Pia & Korhonen, Heli 1998. Paikallisyhteisön käsite ja asumisen arki. Alueelle juurtumisen, asukasaktiivisuuden ja sosiaalisen vuorovaikutuksen tarkastelua. Helsingin kaupungin tietokeskuksen keskustelunaloitteita 1/1998.

Eskelinen, Ossi 1998. Peukalo keskellä kämmentä, pikkuhiljaa perusparantamalla. Evaluaatio valtion 1980-luvun perusparannuslainajärjestelmästä. Tampere: Tampereen yliopisto.

Eskola, Jari & Suoranta, Juha 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino.

Eskola, Tuomas, Rossilahti, Hannu, Tiitinen, Virpi & Huovinen, Kimmo 2000. Lähiöuudistus 1995–1999. Valtion asuntorahaston lähiöprojektin loppuraportti. Helsinki: Valtion asuntorahasto.

Haila, Yrjö 2004. Retkeilyn rikkaus. Luonto ympäristöhuolen aikakaudella. Helsinki: Kustannus Oy Taide.

Haila, Yrjö 2009. Tutkijan toimintatila. Tiede ja edistys 2/2009. 162–165.

Haila, Yrjö & Dyke, Chuck 2006. What to say about nature's "speech". Teoksessa Haila, Yrjö & Dyke, Chuck (toim.) How nature speaks. The dynamics of the human ecological condition. Durham: Duke University Press.

Halme, Timo, Koski, Kimmo, Niskanen, Saija & Kurki, Hannu 2001. Lähiöiden palvelut. Kysyntä, tarjonta ja kehittämiskeinot. Suomen ympäristö 475. Helsinki: ympäristöministeriö.

Helsingin kaupunginkirjasto. Kirjastoetsittelyt. Anne Dikert: Mutkaton Maunulan kirjasto [verkkokoaineisto]. http://www.lib.hel.fi/fi-FI/kirjastoetsittely_maunula/ (viitattu 22.9.2012).

Helsingin kaupungin tietokeskus 2008. Helsinki alueittain 2008 [verkkodokumentti]. Helsinki. <http://www.hel.fi/wps/portal/Tietokeskus/Artikkeli?url=hki:path:/Tieke/fi/Julkaisut/Tilastot/Helsinki+alueittain¤t=true>

Helsingin kaupungin tietokeskus 2010. Helsinki alueittain 2009 [verkkodokumentti]. Helsinki. <http://www.hel.fi/wps/portal/Tietokeskus/Artikkeli?url=hki:path:/Tieke/fi/Julkaisut/Tilastot/Helsinki+alueittain¤t=true> (viitattu 24.11.2012).

Helsingin kaupungin tietokeskus 2010. Aluesarjat. Helsingin väestö sukupuolen, iän ja äidinkielen mukaan 1.1.2010.

Helsingin Sanomat 2011. ”Selvitys: Kolmasosa asukkaista pettyy putkiremonttiin”. 15.4.2011.

Howard, Ebenezer 1965. Garden cities of tomorrow. (1. painos nimellä Tomorrow: a pieceful path to real reform, 1989.) Lontoo.

Huotelin, Paula 2010. Kimppakivaa tositarkoituksella. Pääkirjoitus. Arkkitehtiuutiset 9/2010.

Hurme, Riitta 1991. Suomalainen lähiö Tapiolasta Pihlajamäkeen. Bidrag till kännedom av Finlands natur och folk. Helsinki: Suomen Tiedeseura.

Hynynen, Raija (toim.) 2000. Asukkaat asiakkaina vuokra-asuntojen suunnittelussa. Tirmulan perusparannus ja Herttoniemenrannan uudiskohde. Suomen ympäristö 435. Helsinki: ympäristöministeriö.

Ilmonen, Mervi 1994. Puutarhakaupungista ongelmalähiöön. Teoksessa Haarni, Tuukka (toim.) Ihmisten kaupunki? Urbaani muutos ja suunnittelun haasteet. Stakes raportteja 152. Helsinki. 19–34.

Karjalainen, Pekka (2004): Uudenlaisia otteita ja kertaustyylejä – Lähiöuudistus 2000 -ohjelman arvioinnin loppuraportti [sähköinen versio]. Suomen ympäristö 703. Helsinki.
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=17007>

Kokkonen, Juha, Seppänen, Marjaana & Haapola, Ilkka 2009. Lähiöiden kehittäminen Suomessa. Kokemuksia asukkaiden osallistumisesta [verkkodokumentti]. Helsingin yliopisto. Koulutus- ja kehittämiskeskus Palmenia. <http://www.ara.fi/download.asp?contentid=23253&lan=FI> (viitattu 11.11.2012).

Kortteinen, Matti 1982. Lähiö – tutkimus elämäntapojen muutoksesta. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Otava.

Koskiahho, Briitta 2002. Onko osallisuus vahvaa demokratiaa? Maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisesta. Teoksessa Bäcklund, Pia, Häkli, Jouni & Schulman, Harry (toim.) Osalliset ja osajat. Kansalaiset kaupungin suunnittelussa. Helsinki: Gaudeamus. 36–57.

Kotakorpi, Elli 2008. Kuluttajien toimintatila ja MIPS-mittarin toimivuus informaatio-ohjauksen välineenä. Tampereen yliopisto. Yhdyskuntatieteiden laitos. Pro gradu -tutkielma. Tampere.

Kunelius, Risto (toim.) 2000. Juttuja lähiöstä. Tampereen yliopisto. Tiedotusopin laitos. Julkaisuja A 93/2000. Tampere.

Lankinen, Markku 1998. Lähiöt muuttuvat ja erilaistuvat. 36 lähiön tilastollinen seuranta 1980–95. Suomen ympäristö 187. Helsinki: ympäristöministeriö.

Leino, Helena 2006. Kansalaisosallistuminen ja kaupunkisuunnittelun dynamiikka. Tutkimus Tampereen Vuoreksesta. Tampereen yliopisto. Acta Universitatis Tamperensis 1134. Tampere.

Markelin-Rantala, Lina & Rautiainen, Liisa 2008. Asuinrakennusten viemäri- ja käyttövesiputkistojen pinnoitusmenetelmät – esiselvitys [verkkodokumentti]. VTT.
http://linjasaneeraus.vtt.fi/hankkeen_aineistoa/PutketPinnoitus_14.04.08.pdf (viitattu 10.11.2012).

Maunulan kotisivut.

http://maunula.net/index.php?option=com_content&view=article&id=57&Itemid=102&mosmsg=Artkkeli%2520tallennettu.

<http://maunula.net/maunulan-sanomat-mainmenu-202>

<http://maunula.net/maunulan-mediapaja-nostomenu-885>

http://maunula.net/index.php?option=com_content&view=article&id=2807&Itemid=1011 (kaikkiin viitattu 20.11.2012).

Meurman, Otto-Iivari 1947. Asemakaavaoppi. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Otava.

Nippala & Jaakkonen 1993. Asuinrakennusten perusparannustarve kunnanosittain - ASPE-mallin kokeilu Lahdessa ja Hämeenlinnassa. Asuntotutkimuksia 6:1993. Helsinki: Asuntohallitus.

Paiho, Satu, Heimonen, Ismo, Kouhia, Ilpo, Nykänen, Esa, Nykänen, Veijo, Riihimäki, Markku & Vainio, Terttu 2009. Putkiremonttien uudet hankinta- ja palvelumallit [verkkodokumentti]. VTT tiedotteita 2483. Helsinki: VTT. <http://www.vtt.fi/inf/pdf/tiedotteet/2009/T2483.pdf> (viitattu 1.12.2012).

Pakarinen, Terttu 2002. Osallistumisen taustalla olevat ajatusmallit ja osallistumisen tulevaisuus. Teoksessa Bäcklund, Pia, Häkli, Jouni & Schulman, Harry (toim.) Osalliset ja osajat. Kansalaiset kaupungin suunnittelussa. Helsinki: Gaudeamus. 75–91.

Peltonen, Lasse, Roininen, Janne, Ahonen, Sanna, Nupponen, Terttu & Tuusa, Ruusu 2011. Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen. ILMANKOS-hankkeen tutkimus- ja kehittämisosion loppuraportti. Liite 1: Kansalaislähtöisen arvioinnin menetelmäkonsepti. Sitran selvityksiä 45. Helsinki.

Perry, Clarence A. 1929. The neighborhood unit. Neighborhood and community planning. Regional survey, vol. 7. Regional plan of New York and its environs.

Pirttilä, Erkki, Vikström, Kari & Osara, Leo 1989. Betonielementtijulkisivujen viat ja vauriot. Esitutkimus Helsingin kaupungin 1960–1970-lukujen asuinkerrostaloista. Asuntotutkimuksia 4:1989. Helsinki: Asuntohallitus.

Roininen, Janne 2012. Alue- ja yhdyskuntasuunnittelun arvioinnin fragmentoitunut luonne ja eheyttäminen. Aalto-yliopisto. Tiede + teknologia 2/2012. Helsinki.

Roininen, Janne, Horelli, Liisa & Wallin, Sirkku 2003. Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa. Seurannan ja arvioinnin viitekehys ja menetelmät. Suomen ympäristö 664. Helsinki: ympäristöministeriö.

Roininen, Janne, Jarenko, Karoliina, Hirvonen, Jukka, Schmidt-Thomé, Kaisa, Kairamo, Anna-Kaarina, Hiltunen, Christa, Sinko, Matti, Suominen, Raisa & Nuoreva, Antti 2007. Vaikuttavaa? YTK:n ja TKK Dipolin ”kolmannen tehtävän” arviointi 2005–2007 [sähköinen versio]. Teknillinen korkeakoulu. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja C 64. Espoo. <http://lib.tkk.fi/Reports/2007/isbn9789512288878.pdf> (viitattu 24.11.2012).

Roininen, Janne & Oksanen, Emmi 2012. Asukaslähtöinen arviointi lähiöiden peruskorjauksessa – Maunulan ASLA-malli. Aalto-yliopisto. Tiede + teknologia 7/2012. Helsinki.

Roivainen, Irene 1999. Sokeripala metsän keskellä: lähiö sanomalehden konstruktiona. Helsingin kaupungin tietokeskuksen julkaisuja 1999:2. Helsinki.

Saaranen-Kauppinen, Anita & Anna Puusniekka (2006). KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkojulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/> (Viitattu 9.8.2012).

Salmela, Marja 2012. Taloyhtiöt lyöttäytyivät yhteen. Helsingin Sanomat 30.5.2012.

Sassi, Sinikka 2002. Kulttuurinen identiteetti ja osallisuus. Teoksessa Bäcklund, Pia, Häkli, Jouni & Schulman, Harry (toim.) Osalliset ja osajat. Kansalaiset kaupungin suunnittelussa. Helsinki: Gaudeamus. 58–74.

Seppänen, Marjaana 2001. Liipolan onni. Asuinalueen sosiaalinen erilaistuminen ja merkitys asukkaille. Helsinki: Palmenia.

Soimakallio, Annukka 1992. Asukkaiden osallistuminen vuokratalonsa peruskorjaukseen. Seurantaporotti. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto. Julkaisuja 3:1992. Helsinki.

Talouselämä 2012. Jääkö eurokriisi kakkoseksi? Kotimaassa muhii 30–50 miljardin euron velkapommi [verkkoinaisto]. 6.7.2012.
<http://www.talouselama.fi/uutiset/jaako+eurokriisi+kakkoseksi+kotimaassa+muhii+3050+miljardin+euron+velkapommi/a2136638> (viitattu 23.11.2012).

Taloyhtiö.net. Peruskorjaus ja remontointi.
<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/peruskorjaus/>
<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/putkiremontti/> (molempiin viitattu 22.11.2012).

Viirkorpi, Paavo 1997. Eteneekö lähiöuudistus? Paikallisten lähiöprojektien käynnistymisvaiheen arviointi. Suomen ympäristö 118. Helsinki.

Virkamäki, Mikko 2008. RK-mallin esittely. Esitys Pohjois-Haagan aluefoorumissa 18.11.2008.
<http://www.slideshare.net/sampsa/ryhmakorjausmallin-esittely-presentation> (viitattu 20.11.2012).

Virkamäki, Mikko & Kykkänen, Paavo 2008. Esiselvitys Maunulan putkikorjausten alueellisesta yhteistoimintamallista – MAP-loppuraportti.

Virtanen, Katja, Rahtola, Riikka, Vahanen, Risto, Korhonen, Pekka, Levamo, Heimo, Salmi, Juha & Taskinen, Jouko 2005. Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet – IKE-esitutkimus [sähköinen versio]. Suomen ympäristö 768. Helsinki.
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=35982> (viitattu 15.11.2012).

Yle 2012. MOT. TV-ohjelma, Yle TV1. Esitetty 20.2.2012.

LIITTEET

Liite 1 Ryhmäkorjaushankkeen toimijoiden teemahaastattelurunko

Liite 2 Asukkaiden teemahaastattelurunko

Liite 3 Taulukot asukkaiden arvottamista kyselyn yksittäisistä kriteereistä

Liite 4 Kyselylomake Maunulan asukkaille

LIITE 1 Teemahaastattelurunko (ryhmäkorjaushankkeen edustajat)

Ryhmäkorjaushankkeen tausta, tehtävät

Miten määrittelisit ryhmäkorjauksen ja peruskorjauksen?

Miten rk-hanke sai alkunsa?

Mikä on oma roolisi hankkeessa?

Keiden eri henkilöiden tai toimijoiden kanssa olet tekemisissä rk-hankkeessa?

Millaiset suhteet sinulla on muihin avainhenkilöihin?

Mitä itse odotat rk-projektilta?

Miten tiedotusta ja asukkaiden mukaanottoa ollaan suunniteltu toteutettavan hankkeen edetessä?

Taloyhtiöt ja asukkaiden toiminta

Mitä arvelet asukkaiden odottavan rk-hankkeelta?

Luuletko, että asukkaat ovat ylipäättään kiinnostuneita näistä kehittämishankkeista?

Miten tiedonkulku on tähän mennessä sujunut taloyhtiöiden ja eri tahojen välillä?

Millaisella mielellä taloyhtiöt olleet mukana projektissa (ilmapiiri taloyhtiöissä)?

Ovatko eri tahojen (asukkaat / as oy:n hallitukset / isännöitsijät) mielipiteet eronneet toisistaan?

Miten aktiivisia asukkaat ovat olleet ryhmäkorjausprojektin osalta?

Missä muodossa tämä aktiivisuus on näkynyt (asukkaiden osallistumistavat ja keinot)?

ASLA-hankkeen teemat

Miten asukkaiden roolia (ja asukaslähtöisyyttä) saadaan vahvistettua peruskorjausprojekteissa?

Millaisia ovat mielestäsi parhaimmat asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden osallistumisen tavat ryhmäkorjausprosessissa?

Entä vuokralaisten?

LIITE 2 Teemahaastattelurunko (asukkaat)

Putkiremonttiprosessi omassa taloyhtiössä

Millä tavalla taloyhtiössäsi alettiin puhua putkiremontista (kenen toimesta)?

Miten suhtauduit ajatukseen putkiremontista?

Kuulutko/kuuluitko taloyhtiön hallitukseen remonttiasioita käsiteltäessä?

Millä tavalla päätös remonttiin ryhtymisestä tehtiin (selvä päätös vai ei)?

Millaista keskustelua taloyhtiössäsi käytiin putkiremontin eri toteutusmenetelmistä?

Ketkä taloyhtiössä hoitivat remonttiasiaa (esim. tietty henkilö)?

Oliko taloyhtiössä riitoja tai erimielisyyksiä remonttiin liittyvistä asioista?

- Jos, mistä asioista?
- Millä tavoin erimielisyydet ilmenivät?

Usein puhutaan, että putkiremontti on asukkaalle raskas senkin takia, että se vaatii niin suuren tietomäärän ja teknisen tiedon omaksumista, jotta voisi tehdä päätöksiä. Mitä mieltä olet tästä, koitko asian samalla tavalla?

Miten asukkaat suhtautuivat putkiremonttiin (tai ryhmäkorjaushankkeeseen osallistumiseen) taloyhtiössäsi?

Osallistuminen remonttiprosessiin

Millä tavoin olet osallistunut / osallistuit itse putkiremonttiprosessiin?

Mitä osallistumisen tapoja taloyhtiö mielestäsi tarjosi?

Miten mielestäsi asukkaiden olisi pitänyt saada osallistua remonttiprosessiin?

Otettiinko kaikki asukkaat mielestäsi huomioon remonttiprosessissa? (Vaikuttiko esimerkiksi oliko asukas osakas tai vuokralainen?)

Miten aktiivisia taloyhtiön asukkaat olivat remonttiprosessin suhteen?

Tiedätkö, toiko ryhmäkorjaushanke kanssakäymistä eri talojen asukkaiden välille?

LIITE 3 Taulukot kyselyn yksittäisistä kriteereistä

Kuinka tärkeinä asukkaat pitivät seuraavia kriteereitä.

1. HINTA JA LAATU					
Kriteeri	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	Ei osaa arvioida	vastaajia yhteensä
a) Riittävästi asioiden käsittelyaikaa (yhtiön hallitukselle)	122	53	1	2	178
b) Asioita tunteva hallitus	138	33	5	3	179
c) Hinta (euroa)	103	64	8	2	177
d) Hinta-laatusuhde	163	11	0	2	176
e) Hankintojen kilpailuttaminen	127	44 *	7	1	179
f) Tarkka kulujen ennakointi (ei yllätyksiä)	119*	54	5	1	179
g) Useiden eri rahoitusmallien tarjoaminen asukkaille	91	65*	18	3	177
h) Laadukas suunnittelu ennen aloittamista	156	21	1	0	178
i) Projektin kunnollinen organisointi (mm. selkeät vastuut)	167	10	1	0	178
j) Tekijöiden pätevyys	166	12	2	0	180
k) Uusimpien tekniikoiden hyödyntäminen	61	87*	24	6	178
l) Aikataulujen pitävyys	116	62*	1	1	180
m) Laatuarvioinnit eri vaiheissa	120	50*	6	3	179

**) Näissä vastauksissa vastaaja oli valinnut joko kaksi vaihtoehtoa samalle kriteerille, tai merkinnyt vastauksensa kahden eri vaihtoehdon väliin. Tällaisissa tapauksissa vastaus tulkittiin tarkoittamaan ”vähempiarvoista” vaihtoehtoa. Esimerkiksi jos vastaaja oli merkinnyt pitävänsä kriteeriä sekä tärkeänä että jokseenkin tärkeänä, vastaus laskettiin jokseenkin tärkeänä -vastausten ryhmään.*

2. TIEDONKULKU					
Kriteeri	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	Ei osaa arvioida	(vastaajia yhteensä)
a) Asukaskyselyiden hyödyntäminen	88	84	4	0	176
b) Viestintä asukkaille kaikissa vaiheissa	146	31	3	0	180
c) Asukkaiden opastus ja heidän kuulemisensa	123	52	3	0	178
d) Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet	103	68	5	0	176
e) Vuorovaikutus (asukkaiden ja urakoitsijoiden välillä)	100	64	13	0	177
f) Asukaspalvelu- insinöörin tai vastaavan yhteyshenkilön palvelut tarjolla	91	63	14*	9	177
g) Konfliktien ratkaisukanavia (toimintaohjeita mahdollisiin riitatilanteisiin)	93	68	9	6	176
h) "Maunulan alue tietoinen" peruskorjausprojektistä	36	76	39	20	171
i) Projekti toimii oppimisprojektina osapuolilleen, opitaan myös virheistä	59	75	23	15	172

*) Näissä vastauksissa vastaaja oli valinnut joko kaksi vaihtoehtoa samalle kriteerille, tai merkinnyt vastauksensa kahden eri vaihtoehdon väliin. Näissä tapauksissa vastaus tulkittiin tarkoittamaan "vähempiarvoista" vaihtoehtoa. Esimerkiksi jos vastaaja oli merkinnyt pitävänsä kriteeriä sekä tärkeänä että jokseenkin tärkeänä, vastaus laskettiin jokseenkin tärkeänä -vastausten ryhmään.

3.KEHITTÄMIS-TAVAT					
Kriteeri	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	Ei osaa arvioida	(vastaajia yhteensä)
a) Tarveselvitysten laadinta	104	53	5	8	170
b) Asukkaiden motivointi (miksi remonttiin ryhdytään?)	91	72	11	4	178
c) Asuntokohtaisten erityispiirteiden huomioiminen	105	62*	6	3	176
d) Yhtiökohtaisten erityispiirteiden huomioiminen (ryhmäkorjausmallissa)	79	41	3	12	135**
e) Hallitustoimijoiden kouluttaminen	70	87	14	5	176
f) Luotettavat (realistiset) aikataulut	138	37	1	2	178
g) Omaisuuden suojaus ja varkailta turvaaminen	145	25	5	3	178
h) Tarjotaan mahdollisuus väistö-tiloihin (väliaikaiseen muuttoon)	75	62*	31	8	176
i) Projektin kaikkien vaiheiden dokumentointi	90	76*	6	3	175
j) Projektin kaikkien vaiheiden arviointi	103	61	8	3	175
k) Toistettavissa / muille malliksi siirrettävissä oleva tuote (projekti)	35	84	33	24	176
l) Projekti kytkeytyy tavalla tai toisella muuhun alueen kehittämiseen	20	83	52	21	176
m) Asuinaluekohtaisten erityispiirteiden huomioiminen	63	77*	24	11	175

*) Näissä vastauksissa vastaaja oli valinnut joko kaksi vaihtoehtoa samalle kriteerille, tai merkinnyt vastauksensa kahden eri vaihtoehdon väliin. Näissä tapauksissa vastaus tulkittiin tarkoittamaan ”vähempiarvoista” vaihtoehtoa. Esimerkiksi jos vastaaja oli merkinnyt pitävänsä kriteeriä sekä tärkeänä että jokseenkin tärkeänä, vastaus laskettiin jokseenkin tärkeänä -vastausten ryhmään.

**) HUOM. Näissä vastauksissa ei ole nettilomakkeita mukana tietojen syöttöongelmien vuoksi.

OSALLISTU MAUNULAN KEHITTÄMISEEN!

Kysely Maunulan peruskorjauksesta asukkaille ja kehittäjille



Hyvät Maunulan asukkaat ja kehittäjät!

Vastaamalla tähän kyselyymme voit kertoa mikä on mielestäsi tärkeää Maunulan taloyhtiöiden peruskorjauksessa ja olla samalla kehittämässä kanssamme Maunulaa sekä asukaslähtöisen peruskorjauksen mallia.

Olemme postittaneet tämän arviointikyselymme laajasti Maunulan asukkaille ja kehittäjille. Samaan kyselyyn voi vastata myös internetissä. Kysely löytyy Maunulan nettisivuilta tai suoraan linkistä:
<https://www.webropolsurveys.com/S/4255AD038CB9603F.par>

Vastaamiseen menee aikaa noin 20 minuuttia. Vastaamista helpottaa ja nopeuttaa, jos tutustut ensin seuraavalla sivulla oleviin hankkeemme taustatietoihin. Vastausohjeet löytyvät kolmannelta sivulta.

Palkinnoksi kyselyyn vastanneille jaetaan 20 kpl Finnkinon elokuvalippuja kahden kappaleen erissä.

Yhteistyöterveisin: Tutkija Janne Roininen, Aalto-yliopisto/YTK, PL 12200, Rakentajanaukio 2 c, 00076 Aalto, janne.roininen@aalto.fi, P: 050 - 512 4605

MIKÄ ON ASLA?

Tämä kyselymme on osa valtakunnalliseen Lähiöohjelmaan kuuluvaa ASLA-tutkimushanketta (<http://rakennettuymparisto.info/kehityshankkeet/project/13/>), minkä aikana luodaan asukaslähtöinen arviointimalli lähiöiden peruskorjaustoimintaa varten.

ASLA:n tapaustutkimusalueena toimii asuinalueesi Helsingin Maunula, missä on käynnissä muun muassa ryhmäkorjausprojekti (RK), jossa ryhmä taloyhtiöitä toteuttaa peruskorjausta yhdessä. Lisäksi kaupunginosassa kehitetään energiatehokkuusmallia taloyhtiöille. ASLA-hanketta rahoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA).

ASLA-hankkeemme tarkoitus on vahvistaa Maunulan asukkaiden roolia peruskorjausprojekteissa kytkemällä heidät niiden arvioijiksi ja mahdollistaa asukkaiden uusien ideoiden kanavoituminen projektien hyödyksi.

Asukaslähtöinen arviointimenetelmä tuottaa hyödyllistä tietoa peruskorjausprojektien etenemisestä, toteutustavoista ja tuloksista eri osapuolille: asukkaille, taloyhtiöille, kaupungille ja urakoitsijoille.

Peruskorjaustoiminnalla tarkoitetaan tämän kyselyn yhteydessä **taloyhtiöiden toteuttamaa rakennusten kunnostamista ja remontointia**. Se voi olla esimerkiksi putkiremonttien tekemistä, kattojen kunnostusta tai julkisivujen ja parvekkeiden ehostusta.

Ryhmäkorjaustoiminnalla tarkoitetaan useiden taloyhtiöiden yhdessä samanaikaisesti toteuttamaa peruskorjausta. Ryhmäkorjausmallissa taloyhtiöt teettävät peruskorjauksia rakennuksiinsa kilpailuttaen urakoitsijoita yhteisellä hankkeella ja organisoinnilla.

Edessä oleva lähiöiden peruskorjaus tulee olemaan vastaava missio kuin oli itse lähiörakentaminen 1960–1970-luvuilla. Se saattaa kuitenkin ajautua konflikteihin tai ainakin ”jälkipuheisiin” (lähiörakentamisen jälkipuheiden lailla) ilman asukasnäkökulman riittävää huomioimista. Asukasnäkökulman huomioiminen kaipaa menetelmiä ja toimintatapoja, joiden kehittämisellä alkaa olla jo kiire. Yksi uusi tapa asukasnäkökulman huomioimiseen on vahvistaa asukkaiden osallistumista tehtävien korjaustoimenpiteiden arviointiin eli ns. asukkaiden arviointiosallisuutta.

VASTAUSOHJEITA:

Ole hyvä ja **vastaa lomakkeessa esitettäviin kysymyksiin tietojesi tai sinulle syntyneiden mielikuvien perusteella.** Emme hae kyselyllä yksittäisiä faktatietoja, mielikuvasi asioista ovat meille vähintään yhtä tärkeitä kuin ns. nippelitiedot.

Lomakkeeseen jo valmiiksi laitettut hyvän ja onnistuneen peruskorjaustoiminnan ominaisuudet (kriteerit) koottiin vuosina 2010 ja 2011 Maunulan asukkaita, taloyhtiön edustajilta, aluekehittäjiltä ja peruskorjausurakoitsijoilta.

Lisää lomakkeelle sinulle tärkeitä hyvän ja onnistuneen peruskorjausremontin kriteereitä, jotka mielestäsi puuttuvat sieltä. Niille on varattu lomakkeeseen oma paikkansa.

Perustele lisäksi varsinkin ääriarvioitasi. Perusteluille on varattu omat tekstikentät, joihin voit kirjoittaa lyhyesti tai pidemmin (kirjainmerkkien määrää ei ole rajattu).

Aloita arviointi täyttämällä taustatietosi. Kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Tulosten raportoinnissa yhdistetään kaikkien vastaajien arviot kokonaisuuksiksi, joista ei poimita esille vain yhden vastaajan esittämiä arvioita.

Täytettyäsi lomakkeen, postita se meille oheisella valmiiksi maksetulla palautuskuorella (tai vaihtoehtoisesti internetsivuilla klikkaamalla ”Valmis” -ruutua). Toivomme vastauksiasi viimeistään 10.10., jotta ne ehtivät osaksi hankkeen raportointia.

Kyselyn tulokset raportoidaan ensi vuodenvaihteessa osana ASLA-hankkeen loppuraporttia. Jos olet kiinnostunut hankkeesta ja haluat meidän lähettävän tietoa kyselyn tuloksista ja loppuraportista, ole hyvä ja täytä myös kohta ”nimi ja yhteystiedot”.

TAUSTATIEDOT:

1) Ikä: ____ **2) Sukupuoli (ympyröi):** **N** **M**

3) Taloyhtiösi nimi tai osoite:

4) Vastaa kysymyksiin ensisijassa (valitse ympyröimällä tilannettasi parhaiten kuvaava vaihtoehto):

- a) Ryhmäkorjaukseen osallistuvan/osallistuneen taloyhtiön osakasasukkaana
- b) Ryhmäkorjaukseen osallistuvan/osallistuneen taloyhtiön vuokralaisasukkaana
- c) Muun kuin ryhmäkorjaukseen osallistuvan/osallistuneen taloyhtiön osakasasukkaana
- d) Muun kuin ryhmäkorjaukseen osallistuvan/osallistuneen taloyhtiön vuokralaisasukkaana
- e) Muuna toimijana, minä?

5) Oletko paraikaa tai oletko ollut aiemmin taloyhtiösi hallituksessa?

Kyllä ____ En ____

6) Oletko toiminut aktiivisesti koko Maunulan kehittämistoiminnassa (ns. aluekehittäjä)?

Kyllä ____ En ____

7) Kuinka kauan olet asunut Maunulassa?

alle vuoden ____ 1-4 vuotta ____ 5-9 vuotta ____ 10 tai yli ____

8) Kuinka kauan olet asunut nykyisessä taloyhtiössäsi?

alle vuoden ____ 1-4 vuotta ____ 5-9 vuotta ____ 10 tai yli ____

9) Kuinka tuttu sinulle on Maunulassa toteutettava taloyhtiöiden yhteinen ryhmäkorjaushanke? (ympyröi yksi vaihtoehto)

- a) Olen osallistunut sen tiimoilta järjestettäviin useisiin tilaisuuksiin
- b) Olen osallistunut sen tiimoilta järjestettyyn yhteen tilaisuuteen
- c) Olen seurannut asiaa esim. Maunulan Sanomista tai Maunulan internetsivuilta
- d) Olen tietoinen, että sellaista tehdään
- e) En ole kuullut asiasta mitään

1. HINTA JA LAATU

Seuraavat kysymykset liittyvät peruskorjaustoiminnan hintaan ja laatuun. Arvioi kuinka tärkeänä pidät seuraavien asioiden huomioon ottamista peruskorjaustoiminnassa.

Jatka listaa tärkeinä kokemillasi asioilla, jotka puuttuvat listasta.

10. Kuinka tärkeinä pidät seuraavia peruskorjaukseen liittyviä asioita:

	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	En osaa arvioida
a) Riittävästi asioiden käsittelyaikaa (yhtiön hallitukselle)	☐	☐	☐	☐
b) Asioita tunteva hallitus	☐	☐	☐	☐
c) Hinta (euroa)	☐	☐	☐	☐
d) Hinta-laatusuhde	☐	☐	☐	☐
e) Hankintojen kilpailuttaminen	☐	☐	☐	☐
f) Tarkka kulujen ennakointi (ei yllätyksiä)	☐	☐	☐	☐
g) Useiden eri rahoitusmallien tarjoaminen asukkaille	☐	☐	☐	☐
h) Laadukas suunnittelu ennen aloittamista	☐	☐	☐	☐
i) Projektin kunnollinen organisointi (mm. selkeät vastuut)	☐	☐	☐	☐
j) Tekijöiden pätevyys	☐	☐	☐	☐
k) Uusimpien tekniikoiden hyödyntäminen	☐	☐	☐	☐
l) Aikataulujen pitävyys	☐	☐	☐	☐
m) Laatuarvioinnit eri vaiheissa	☐	☐	☐	☐

11. Muu, mikä:

(listaa tähän tärkeinä pitämiäsi asioita)

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____
- e) _____

**12. Perustele muutamalla lauseella varsinkin ääripään arvioitasi
(tärkeät ja vähemmän tärkeät):**

2. TIEDONKULKU

Seuraavat kysymykset liittyvät peruskorjaustoiminnan tiedonkulkuun. Arvioi kuinka tärkeänä pidät seuraavien asioiden huomioon ottamista peruskorjaustoiminnassa.

Jatka listaa tärkeinä kokemillasi asioilla, jotka puuttuvat listasta.

13. Kuinka tärkeinä pidät seuraavia peruskorjaukseen liittyviä asioita:

	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	En osaa arvioida
a) Asukaskyselyiden hyödyntäminen	☐	☐	☐	☐
b) Viestintä asukkaille kaikissa vaiheissa	☐	☐	☐	☐
c) Asukkaiden opastus ja heidän kuulemisensa	☐	☐	☐	☐
d) Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet	☐	☐	☐	☐
e) Vuorovaikutus (asukkaiden ja urakoitsijoiden välillä)	☐	☐	☐	☐
f) Asukaspalveluinsinöörin tai vastaavan yhteyshenkilön palvelut tarjolla	☐	☐	☐	☐
g) Konfliktien ratkaisukanavia (toimintaohjeita mahdollisiin riitatilanteisiin)	☐	☐	☐	☐
h) ”Maunulan alue tietoinen” peruskorjausprojektista	☐	☐	☐	☐
i) Projekti toimii oppimisprojektina osapuolilleen, opitaan myös virheistä	☐	☐	☐	☐

14. Muu, mikä:

(listaa tähän tärkeinä pitämiäsi asioita)

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____
- e) _____

**15. Perustele muutamalla lauseella varsinkin ääripään arvioitasi
(tärkeät ja vähemmän tärkeät):**

3. KEHITTÄMISTAVAT

Seuraavat kysymykset liittyvät peruskorjaustoiminnan kehittämistapoihin. Arvioi kuinka tärkeänä pidät seuraavien asioiden huomioon ottamista peruskorjaustoiminnassa.

Jatka listaa tärkeinä kokemillasi asioilla, jotka puuttuvat listasta.

16. Kuinka tärkeinä pidät seuraavia peruskorjaukseen liittyviä asioita:

	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	En osaa arvioida
a) Tarveselvitysten laadinta	☐	☐	☐	☐
b) Asukkaiden motivointi (miksi remonttiin ryhdytään?)	☐	☐	☐	☐
c) Asuntokohtaisten erityispiirteiden huomioiminen	☐	☐	☐	☐
d) Yhtiökohtaisten erityispiirteiden huomioiminen (ryhmäkorjausmallissa)	☐	☐	☐	☐
e) Hallitustoimijoiden kouluttaminen	☐	☐	☐	☐
f) Luotettavat (realistiset) aikataulut	☐	☐	☐	☐
g) Omaisuuden suojaus ja varkailta turvaaminen	☐	☐	☐	☐
h) Tarjotaan mahdollisuus ns. väistötiloihin (väliaikaiseen muuttoon)	☐	☐	☐	☐
i) Projektin kaikkien vaiheiden dokumentointi	☐	☐	☐	☐
j) Projektin kaikkien vaiheiden arviointi	☐	☐	☐	☐
k) Toistettavissa / muille malliksi siirrettävissä oleva tuote (projekti)	☐	☐	☐	☐
l) Projekti kytkeytyy tavalla tai toisella muuhun alueen kehittämiseen	☐	☐	☐	☐
m) Asuinaluekohtaisten erityispiirteiden huomioiminen	☐	☐	☐	☐

17. Muu, mikä:

(listaa tähän tärkeinä pitämiäsi asioita)

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____
- e) _____

**18. Perustele muutamalla lauseella varsinkin ääripään arvioitasi
(tärkeät ja vähemmän tärkeät):**

Tässä olivat kaikki kysymykset.

Lopuksi voit halutessasi täyttää yhteystietosi

- mikäli olet kiinnostunut hankkeesta ja haluat meidän lähettävän tietoa kyselyn tuloksista ja loppuraportista

- mikäli haluat osallistua palkinnon arvontaan (20 kpl Finnkinon elokuvalippuja)

Ympyröi haluamasi vaihtoehto:

a) toivon minulle lähetettävän tietoa tuloksista ja loppuraportista

b) osallistun vain elokuvalippujen arvontaan

c) toivon minulle lähetettävän tietoa tuloksista ja loppuraportista ja osallistun elokuvalippujen arvontaan

Nimi ja yhteystiedot:

KIITOS!