ASUKASLÄHTÖINEN ARVIOINTI LÄHIÖIDEN PERUSKORJAUKSESSA - Maunulan ASLA–malli

ASLA-hankkeen loppuraportti 30.12.2011

Janne Roininen ja Emmi Oksanen

Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus (YTK)
Aalto-yliopisto

Tiivistelmä

Valtakunnalliseen Lähiöohjelmaan 2008-2011 kuuluneessa ASLA-hankkeessa tutkittiin ja kehitettiin asukaslähtöisiä arviointimenetelmiä lähiöiden peruskorjaukseen. Hankkeen tapaustutkimus- ja kehittämisalueena toimi Helsingin Maunulan asuinalue. Maunula soveltui kohdealueeksi hyvin muun muassa alueen pitkäaikaisten asukasaktiivisuuden perinteiden ja alueella ASLA-hankkeen aikana käynnistyneen, Suomen oloissa varsin uudenmuotoisen, ryhmäkorjaustoiminnan tähden.

Hankkeen metodologinen lähestymistapa perustui ryhmäkorjaustoiminnan ja toisen uudehkon näkökulman, asukkaiden arviointiosallisuuden, tutkimukselliseen ja kehittämistoiminnalliseen yhdistämiseen. Yksittäisinä menetelminä käytettiin mm. dokumenttianalyysejä, avaintoimijoiden teemahaastatteluita, ryhmähaastattelua, asukkaiden kriteeririiheä ja kriteeripohjaista arviointikyselyä.

Hankkeen tulokset voidaan jakaa karkeasti kahteen kategoriaan: varsinaisiin arviointituloksiin ja menetelmän kehittämiseen liittyviin tuloksiin. Ensin mainituista nostettakoon tässä tiivistelmässä esille se, että asukkaat pitävät hyvän ja onnistuneen peruskorjauksen tärkeimpänä kriteerinä laatua, hinta tulee vasta toiseksi tärkeämpänä. Myös tiedonkulkua ja laajemminkin vuorovaikutusta pidetään edellytyksenä onnistuneelle peruskorjaustoiminnalle. Asukkaat arvostavat vuorovaikutusta jo sellaisenaan, vaikkei sillä aina olisi selkeää tavoitettakaan. Lisäksi peruskorjaushankkeet koetaan hyvin henkilökohtaisesti (tullaan kotiin, omalle reviirille) ja ovatkin näin ollen varsin konfliktialttiita.

Hankkeen keskeiset menetelmälliset tulokset olivat hankkeen aikana jäsentynyt asukaslähtöisen arvioinnin toimintakonsepti ja sen esille nostamat asukaslähtöiset arviointikriteerit. Molempia analysoitiin hankkeen aikana hienovaraisesti toimijoittain, aluetasoittain ja prosessivaiheittain. Tämän erottelun todettiinkin olevan yksi keskeinen edellytys konseptin mahdolliselle juurruttamiselle kohdealueelle ja siirrettävyydelle valtakunnallisesti muille lähiöalueille. Yksittäiset arviointikriteerit puolestaan eivät ole välttämättä siirrettävissä alueelta toiselle, vaan ne muotoutuvat viimekädessä kunkin alueen ominaispiirteiden mukaan – siis asukas- ja aluelähtöisesti. Alueaktiiveja tai aluekehittäjiä kannattaa hyödyntää apuna asukaslähtöisen arvioinnin organisoinnissa, sillä heidän tuntemuksensa alueen toimijoista on ylivertainen.

Hankkeen johtopäätöksenä voidaan todeta, että ryhmäkorjausmalli ja varsinkin asukkaiden arviointiosallisuuden idea osana sitä, ovat vielä varsin uusia lähestymistapoja lähiöiden peruskorjauksen problematiikkaan. Niiden tarjoamia mahdollisuuksia olisi selvitettävä vielä syvemmin tutkimuksellisesti ja niiden tunnettavuutta olisi lisättävä kaikkien lähiöiden peruskorjauksessa mukana olevien toimijoiden, varsinkin asukkaiden, piirissä.

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä……..2

1. Haastava peruskorjausmissio ja asukkaiden rooli……4

2. ASLA-hanke……..6

3. Ryhmäkorjausmalli ja lähiöiden peruskorjausproblematiikka……..13

4. Asukaslähtöisyyden ja asukkaiden arviointiosallisuuden problematiikka……16

5. Maunulan erityispiirteet peruskorjauksen ja arviointiosallisuuden näkökulmasta……..23

6. Hankkeen tulokset Maunulan kontekstissa……32

7. Hankkeen tulosten siirrettävyys ja johtopäätökset……..56

Lähteet……..69

Liite……72

1. Haastava peruskorjausmissio ja asukkaiden rooli

Lähiöiden peruskorjaus tulee olemaan vastaava missio kuin oli itse lähiörakentaminen 1960–1970-luvuilla. Lähiöiden rakennuskanta on tullut ikään, jolloin sitä on joko uusittava radikaalisti vanhaa purkamalla tai tehtävä nykyisiin rakennuksiin mittavia putki-, julkisivu- ja energiatehokkuuskorjauksia.

Korjausrakentamisen volyymiä kasvattaa Suomessa 1960-luvulla rakennetun suuren rakennuskannan kypsyminen korjausikään. Tulevina vuosina korjauksia kaipaa vielä suurempi 1970-luvun rakennuskanta. Nyt kehitteillä olevat korjausrakentamisen toimintamallit ratkaisevat sen, miten kestävissä yhdyskunnissa suomalaiset tulevaisuudessa asuvat. Uutena haasteena on ilmastonmuutos, joka tuo perinteiseen korjausrakentamiseen uudenlaisia ekotehokkuuden vaatimuksia. Samalla korjausrakentaminen on taloudellisen ja sosiaalisen kestävyyden haaste.

Lähiöiden peruskorjaus saattaa ajautua konflikteihin tai ainakin jälkipuheisiin (lähiörakentamisen jälkipuheiden lailla) ilman asukasnäkökulman riittävää huomioimista. Lähiörakentamisen kaudella lähiöt rakennettiin asukkaita varten, joita ei rakentamisvaiheessa vielä ollut. Heistä ja heidän intresseistään ei siis tiedetty ennalta.

Ainakin periaatteessa nyt on paremmat mahdollisuudet välttää jälkipuheita tai jälkikonflikteja, sillä asukkaat ovat jo olemassa. Toisaalta kun asukkaat ovat nyt olemassa, on toimittava entistä asukaslähtöisemmin. Asukasnäkökulman huomioiminen on erityisen tärkeää asumisen omakohtaisuuden ja alati kasvaneen asukas-/asiakaslähtöisyyden trendin johdosta. Asukkaat ovat myös oppineet vaatimaan sitä aiempaa äänekkäämmin, joten konflikteilta ei voitane täysin välttyä.

Asukasnäkökulman huomioiminen kaipaa joka tapauksessa menetelmiä ja toimintatapoja, joiden kehittämisellä alkaa olla jo kova kiire. Lähiöohjelmaan kuuluneen ASLA -hankkeemme tavoitteena oli kehittää asukaslähtöiseen arviointiin liittyviä menetelmiä ja toimintamalleja asukkaiden roolin vahvistamiseksi lähiöiden peruskorjauksessa. Oletuksemme on, että asukkaiden arviointiosallisuuden kautta peruskorjausprojektit voivat palvella aidosti paikallisia tarpeita sekä olla vuorovaikutteisia ja tätä kautta eri toimijoiden väliset ristiriidat voivat vähentyä tai ainakin lieventyä.

Uuden toimintatavan tarjoaa myös ryhmäkorjausmalli. Mallin idea perustuu siihen, että ryhmä taloyhtiöitä tilaa peruskorjaussuunnitelmat ja toteutuksen yhdessä mm. säästääkseen kustannuksissa. Kustannussäästöjen ohella ryhmäkorjausmalli mahdollistaa muitakin uusia, mm. aluekehittämiseen ja sosiaaliseen integroitumiseen liittyviä ulottuvuuksia. Periaatteessa myös mahdollisuudet laatuun paranevat ryhmäkorjaukseen sisältyvän toisilta (ryhmässä) oppimisen kautta.

Ryhmäkorjausideaan yhdistämämme asukkaiden arviointiosallisuuden ajatus perustuu kansalais- ja asukaslähtöisen arvioinnin menetelmäkonseptiin. Menetelmäkonseptia on kehitelty viime vuosina useissa Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen (YTK) hankkeissa. Konsepti rakentuu uusimman arviointitutkimuksen sekä alue- ja yhdyskuntasuunnittelun viimeaikaisen kommunikatiivisen käänteen (asukas- ja käyttäjälähtöisyys) perustalle.

Tämä raportti on jaettu seitsemään päälukuun, joista ensimmäiset kaksi johdattelevat haasteeseen ja siihen millaisella hankkeella olemme haasteeseen vastanneet (luvut 1 ja 2).

Luvut 3 ja 4 on kirjoitettu teoreettisemmaksi taustoitukseksi. Kuvaamme niissä ryhmäkorjausmallin luonnetta osana lähiöiden peruskorjausproblematiikkaa sekä taustoitamme asukaslähtöisyyden ja asukkaiden arviointiosallisuuden teoreettisia taustoja.

Luvussa 5 jalkaudumme teorioista Maunulaan. Kuvaamme luvussa Maunulan erityispiirteitä ryhmäkorjausmallin ja asukasosallisuuden käytännön toimintakenttänä.

Luvut 6 ja 7 on omistettu hankkeen tuloksille. Esitämme ensin tulokset Maunulan tasolla (luku 6), ja sitten pohdimme tulosten siirrettävyyttä ja esitämme hankkeen johtopäätökset (luku 7).

2. ASLA-hanke

Luvussa 1 esitettyihin haasteisiin lähdettiin vastaamaan Lähiöohjelman 2008-2011 rahoittamalla ASLA-hankkeella. ASLA (Asukaslähtöinen arviointi lähiöiden peruskorjauksessa) –tutkimus- ja kehittämishankkeessa kehitettiin asukaslähtöisen arvioinnin toimintamallia (konseptia) osaksi lähiöiden peruskorjaushankkeita. Tapaustutkimusalueena toimi Helsingin Maunula, mutta toimintamalli palvelee myös valtakunnallisesti korjausrakentamista, mikä on ajankohtainen ja pitkälle tulevaisuuteen ulottuva lähiöiden kehityshaaste.

ASLA –hankkeen toteuttamisesta vastasi Aalto-yliopiston Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen (YTK) työryhmä. Tutkimuksen vastuullisena johtajana toimii vuoden 2010 loppuun YTK:n tutkimuspäällikkö HT Lasse Peltonen. Peltosen siirtyessä Suomen ympäristökeskuksen (SYKE:n) palvelukseen, vastuutehtävät siirtyivät YTK:n tutkija FM Janne Roiniselle. Hankkeessa toimi osa-aikaisesti tutkijana myös YTT Terttu Nupponen ja tutkimusapulaisena HTK Emmi Oksanen.

2.1 Hankkeen tavoitteet ja luonne

ASLA -hankkeen **päätavoitteena** oli vahvistaa asukkaiden roolia peruskorjaustoiminnan arvioinnissa. Yhdistämällä arviointitutkimuksen menetelmiä, ryhmäkorjaustoiminnan analysointia ja asukasosallistumista etsittiin osallistumiselle uudenlaista sisältöä ja merkitystä.

Hankkeen **välittömänä tavoitteena** oli toteuttaa Maunulassa peruskorjaukseen liittyvä asukaslähtöinen arviointi, kiinnittäen erityistä huomiota uusiin teemoihin ja toimintamalleihin, kuten taloyhtiöiden yhteistoimintaan ja alueellisen ryhmäkorjauksen malliin. Hankkeessa luotiin ja arvioitiin taloyhtiöiden korjaushankkeiden kriteereitä asukasnäkökulmasta. Tarkemmiksi tapaustutkimuskohteiksi valittiin yhteensä 7 ryhmäkorjaukseen osallistuvaa taloyhtiötä. Yksi taloyhtiöistä luopui hankkeen aikana ryhmäkorjaukseen mukaan lähtemisestä, joten hankkeessa oli lopulta mukana 6 ryhmäkorjausyhtiötä. Hankkeen toimintaan osallistui haastatteluiden, kriteeririihen ja arviointikyselyn kautta myös muiden kuin ryhmäkorjaustaloyhtiöiden asukkaita sekä aluekehittäjiä ja rakennuttajien edustajia Maunulasta.

Hankkeen **pidemmän aikavälin tavoitteena** oli kehittää asukaslähtöisen arviointitutkimuksen menetelmää niin, että sitä voidaan toistaa tarpeen mukaan Maunulassa ja muissa vastaavissa lähiöiden peruskorjauskohteissa Suomessa.

Hankkeen tarkoituksena oli auttaa tunnistamaan esteitä ja edellytyksiä alueellisille peruskorjausprojekteille ja kehittämään toimintamalleja, joilla alueen asukkaat ja heidän tarpeensa kytketään parhaalla mahdollisella tavalla mukaan. Näin oletettiin, että peruskorjaushankkeet palvelevat aidommin paikallisia tarpeita, ovat aidosti vuorovaikutteisia ja kohtaavat vähemmän tai lievempiä ristiriitoja.

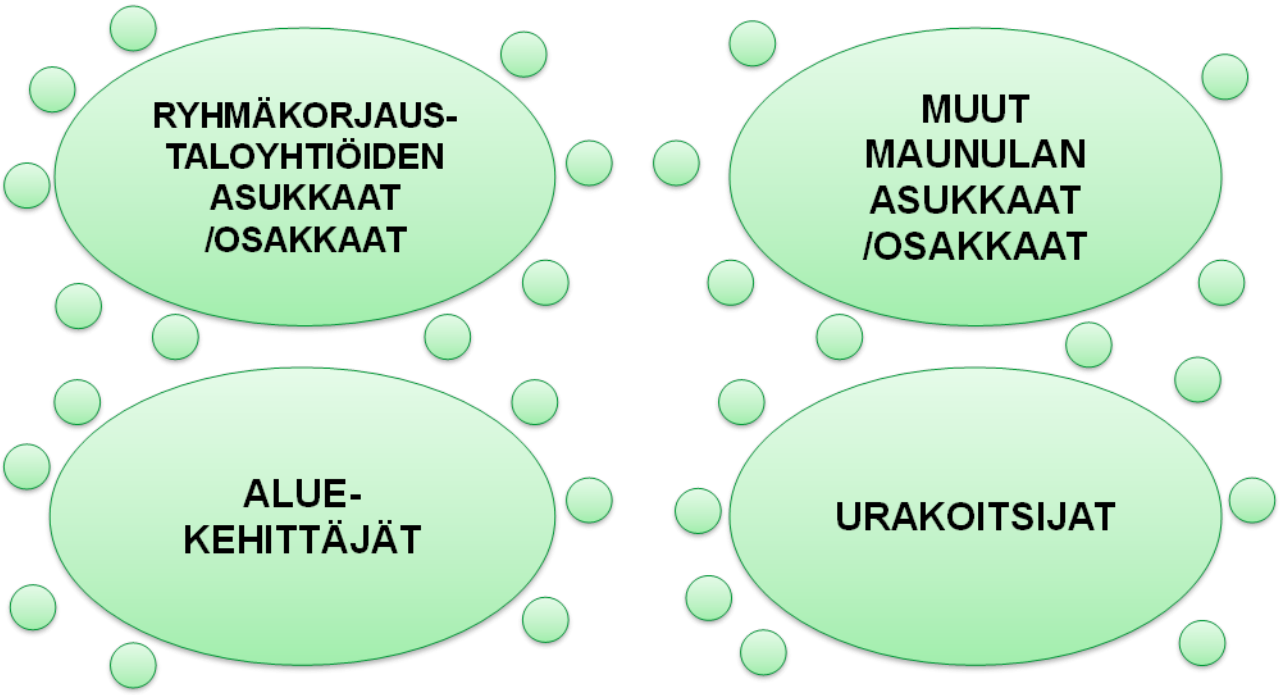
Hanke toteutti molempia lähiöohjelman läpäiseviä periaatteita. Ensimmäinen periaate (Julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin yhteistyö) toteutui hankkeessa vahvistamalla erityisesti kolmannen sektorin ja asukkaiden roolia lähiöiden kehittämisen ”loppukäyttäjinä” ja kehityksen arvioijina. Hankkeessa pilotoitu asukaslähtöisen arviointimallin kehittäminen tuki lähiöohjelman toista läpäisevää periaatetta (”Uudet toimintamallit ja mallinnettavuus”). Hanke kytkeytyi selvimmin lähiöohjelman toimintalinjoihin 1 (Yhteisöllisyys, lähiverkostot ja vetovoimaisuus) ja 5 (Kiinteistöjen kunto, ml. korjausrakentaminen).

Hanke toimi asukaslähtöisen arvioinnin pilottihankkeena, jonka vaikuttavuus on potentiaalisesti laaja. Se kiinnittyi ajankohtaisiin korjausrakentamisen sekä ilmastonmuutoksen ja energiatehokkuuden teemoihin, joilla on paitsi paikallista myös yleisempää mielenkiintoa ja sovellettavuutta.

Hanketta jäsennettiin arviointitutkimuksen käsittein ja työkaluin. Pohjana käytettiin YTK:ssa kehitettyä seuranta- ja arviointikehikkoa, jota sovellettiin hankkeen aikana Maunulan ryhmäkorjaushankkeiden asukaslähtöisen arvioinnin tarpeisiin. Arviointikehikossa määritellään seurannan ja arvioinnin tavoitteet, kohteet ja välineet. Tavoitteet ja kohteet määrittyvät asukaslähtöisessä arvioinnissa asukasintressien pohjalta. Myös intressien yhteensovittaminen sisällytettiin osaksi analyysia.

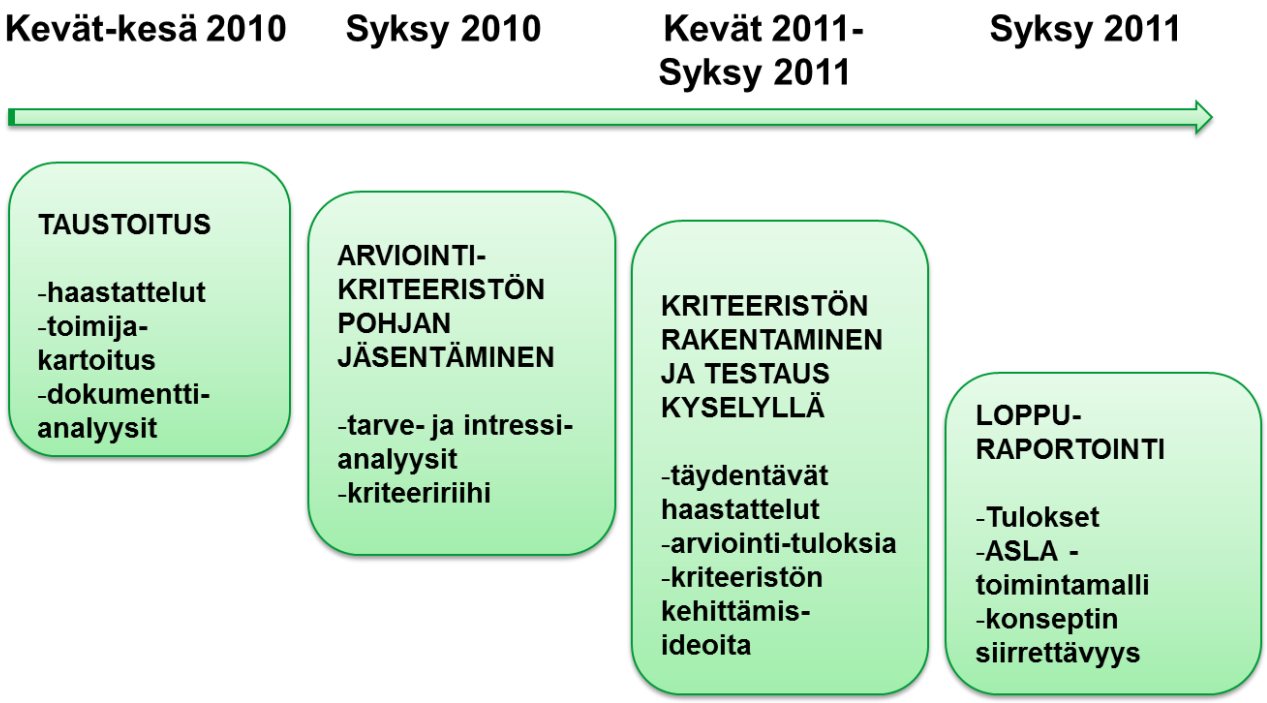
2.2 Hankkeen toimijaryhmät ja päävaiheet

Hanke käynnistyi 1.5.2010 ja päättyi 31.12.2011. Hanke käynnistyi tarkennetun työohjelman laadinnalla ja toimijaryhmien (kuva 1) kokoamisella hankkeen tarpeisiin sekä Maunulan ryhmäkorjausohjelman kirjallisten dokumenttien hankkimisella ja analyysillä.



Kuva 1. ASLA-hankkeen toimijaryhmät.

Hanke jatkui syksyllä 2010 analysoimalla toimijaryhmien arviointiin kohdistuvia tarpeita ja intressejä sekä keväällä 2011 luomalla Maunulan ryhmäkorjausohjelmalle asukaslähtöiset arviointikriteerit yhdessä asukkaiden ja muiden hankkeen toimijoiden kanssa. Asukaskriteereitä testattiin syksyllä 2011 arviointikyselyn muodossa (liite 1). Hankkeen loppuraportti laadittiin marras-joulukuussa 2011. Kuvassa 2 on esitetty hankkeen vaiheet.



Kuva 2. ASLA –hankkeen vaiheet.

2.3 Hankkeen eteneminen ja menetelmät

ASLA-hanke käynnistyi **toukokuun alussa 2010.** Ensimmäiset kaksi kuukautta tehtiin alkukartoitusta Maunulan ryhmäkorjaushankkeista sekä toimijakentästä. Tätä tehtiin tutustumalla taustamateriaaliin, luomalla suhteita edellä mainittujen hankkeiden avainhenkilöihin, tekemällä haastatteluja sekä näiden pohjalta toimija-analyysiä. ASLA-hankkeen alkamisesta tiedotettiin myös Maunulan sanomissa sekä Maunulan Internet-sivuilla. Lisäksi hanketta esiteltiin Maunulan kesäfoorumilla.

Hankkeen **alkusyksy 2010** käynnistyi asukaslähtöisen kriteeririihen sisällönsuunnittelulla ja käytännön valmistelulla. Tätä toteutettiin yhteistyössä ryhmäkorjaushankkeen ja Maunula-seuran avainhenkilöiden kanssa. Alkusyksy tarkensi hankkeen alkuvaiheen kuvaa lähiöiden peruskorjaushankkeiden asukasnäkökulmaproblematiikasta. Problematiikka näytti tuolloin kietoutuvan ainakin neljän perusteeman ympärille: 1) asukkaiden/osakkaiden aktivointi ja motivointi peruskorjaukseen, 2) peruskorjauksen ja erityisesti ryhmäkorjauksen näkeminen puhtaasti huoneistokohtaisia taloudellisia aspekteja laajemmin myös sosiaalisena ja alueellisena yhteistoimintana, 3) vuokralaisten

vaikea asema peruskorjaushankkeissa ja 4) eko- ja energiatehokkuustavoitteiden kytkemisen haastavuus peruskorjaushankkeisiin.

Alkutaipaleen erityishaasteena ilmeni Maunulan ryhmäkorjaushankkeiden sekä laajemmin koko Maunulan aluekehittämisprojektien ja –verkostojen runsastoimijuus sekä toimijoiden roolien ja välisten suhteiden monimutkaisuus. Niihin perehtyminen ja niiden hahmottaminen vaati ulkoapäin tulleilta tutkijoilta runsaasti aikaa.

Itse kriteeririihi toteutettiin 29.11. Kriteeririiheen kutsuttiin ryhmäkorjausprojektin taloyhtiöistä ja muista Maunulan taloyhtiöistä asukkaita, osakkaita ja taloyhtiöiden hallitusten edustajia sekä Maunulan aktiivisia aluekehittäjiä. Kutsut välittyivät Maunulan Sanomissa olleella kaikille maunulalaisille avoimella kutsulla, Maunulan nettisivuilla olleella kutsulla ja laajalla kotipostituksella ryhmäkorjausprojektin taloyhtiöiden asukkaille.

Kriteeririiheen saatiin koolle kolme ideointiryhmää: RK-ryhmä, muiden taloyhtiöiden ryhmä ja aluekehittäjien ryhmä. Kaikki pohtivat omista näkökulmistaan millaisia ominaisuuksia kuuluu hyvään ja toimivaan peruskorjaushankkeeseen ja priorisoivat niille tärkeysjärjestyksen. RK-ryhmän esille nostamat ominaisuudet liittyivät tärkeysjärjestyksessään seuraaviin teemoihin: tarveselvitys, asukkaat ja osakkaat mukana, viestintä ja vaikutusmahdollisuudet, aikataulukysymykset, laatu ja ammattiylpeys sekä rahoituskysymykset. Muiden kuin RK-talojen ryhmä painotti osin samoja ominaisuuksia. Heidän teemansa olivat tärkeysjärjestyksessään seuraavat: hyvä tiedotus ennen, aikana ja jälkeen, kohtuullinen hinta / laatu, väistöjärjestelyt hankkeen aikana, ajanmukaiset ja hyväksytyt ratkaisut, pätevät toimijat (viralliset pätevyydet), aikataulutus, yksityisomaisuuden suojelu / suojaus sekä osallistumismahdollisuus asukkaat / osakkaat.

Aluekehittäjien ryhmä nosti esille seuraavat ominaisuudet tärkeysjärjestyksessään: alue tietää (että hanke vireillä), muuhun aluekehittämistarpeeseen (ajoitus, paikka) sopeutuva, muunneltavuus / yleispätevyys aluekehityksen kannalta, oppiva prosessi ja toistettavissa oleva tuote sekä ristiriitaisten tavoitteiden hallinta (myös visio).

Talvi 2011 käytettiin loppuvuonna 2010 järjestettyä kriteeririiheä täydentäviin haastatteluihin ja kriteeristön typologisointiin. Lisäksi tutustuttiin vastaavien muiden hankkeiden suunnittelemiin kriteeristöihin julkaisujen avulla.

Alkuvuoden haastatteluilla tavoitettiin urakoitsijoiden ja muiden kuin RK-taloyhtiöiden asukkaita/osakkaita (vertailuryhminä). Näissä haastatteluissa nousi esille kriteeririiheä enemmän myös RK-toiminnan haasteet ja ongelmat. Yhtenä haasteena muun muassa se, että yhteinen RK-toimintamalli johtaa helposti talo- ja taloyhtiökohtaisten erityispiirteiden ja -tarpeiden heikkoon huomioimiseen.

Kriteeristön typologisoinnissa käytettiin matriiseja, jotka pohjautuvat arviointitutkimuksen piirissä yleisesti käytettyyn arviointitiedon motiivien kolmijakoon; toimijatyypittelyyn, aluetasoihin sekä projektivaiheisiin. Arviointitiedon motiivit jaettiin tilivelvollisuus-, tiedontuotanto- ja kehittämisarviointiin. Toimijaryhmät jaettiin RK-taloyhtiöiden osakkaisiin ja asukkaisiin, muiden taloyhtiöiden vastaaviin, aluekehittäjiin ja urakoitsijoihin. Aluetasoiksi matriiseissa tyypiteltiin asunto/koti, taloyhtiö, kortteli ja asuinalue/kaupunginosa. Hankkeen aikajänne jaettiin vastaavasti suunnitteluvaiheeseen, toteutusvaiheeseen ja jälkiseurantaan.

Kokoon saadun kriteeristön tyypittely matriiseihin onnistui siinä mielessä hyvin, että matriiseihin saatiin kootuksi yksittäisiä kriteereitä varsin tasaisesti eri ulottuvuuksille. Näin eri toimijaryhmien näkökulmien ym. ulottuvuuksien vertailu mahdollistui. Lisäksi arviointitiedon motiivien 3-jako vaikutti toimivalta tehden myös vertailun tällä akselilla mahdolliseksi.

Matriisein typologisoitu kriteeristö loi hyvän pohjan arviointikyselylle. **Kevään 2011** toiminta painottui arviointikriteeristön muokkaamiseen arviointikyselyn muotoon ja arviointikyselyn suunnitteluun. Lisäksi loppukevät oli aktiivista aikaa hankkeen markkinoinnin sekä aiempien yhteistyökontaktien ylläpidon ja uusien luomisen kannalta.

Arviointikysely päätettiin siirtää alkukesästä alkusyksyyn, sillä kesä ei ole otollista aikaa vastaajien tavoittamiseen. Lisäksi todettiin, että kriteeristöä oli vielä työstettävä kyselykelpoiseen (vastaajille ymmärrettävissä olevaan) muotoon. Myös kyselyssä käytettäväksi suunnitellun webropol-ohjelman kuultiin päivittyvän uuteen versioon (webropol 2.0) kesäkuussa, ja niinpä päätettiin mahdollisten yhteensopivuusongelmien vuoksi tehdä kysely suoraan uudelle alustalle.

Hanke oli esillä toukokuussa kahdella foorumilla. 4.5. esiteltiin ympäristöministeriössä Lähiöohjelman tutkimushankkeiden hanketapaamisessa hankkeen tähänastisia tuloksia. Vastaavasti 18.5. hankkeella oli esittelyvuoro Helsingin Kannelmäessä Kannel-talolla

järjestetyssä Korjausrakentamisen lähiöfoorumissa: *Lähiöiden korjattu tulevaisuus.* Palaute oli molemmissa tilaisuuksissa varsin hyvää ja kannustavaa.

ASLA-hanke päätti myös osallistua Rakennusteollisuus ry:n koordinoimaan tutkimus- ja kehitysprojektien hankerekisterin (rakennettuymparisto.info-verkkotietokannassa) kartuttamiseen omalla hankekortillaan. Lisäksi vastattiin myöntävästi pyyntöön kirjoittaa loppuvuodesta artikkeli Asu ja rakenna –lehteen, johon oli suunnitteilla teemanumero Lähiöohjelman tutkimushankkeista.

Alkusyksyn 2011 toiminta painottui asukaskyselyn valmisteluun ja itse kyselyn toteutukseen. Kysely siirrettiin alkukesästä alkusyksyyn, sillä kesän ei todettu olevan otollista aikaa vastaajien tavoittamiseen. Kysely jaettiin paikallislehden, Maunulan Sanomien välissä paperilomakkeena n. 1500 Maunulan kotitalouteen. Lisäksi kyselyyn oli mahdollista vastata webropol -ohjelmasovelluksena netissä. Kyselyn saate ja linkki webropoliin oli esillä Maunulan kotisivuilla.

Kyselyn ohella syksyyn kuului Asu- ja Rakenna -lehden artikkelin valmistelu. Artikkeli otsikolla ”Asukkaista maallikkoarvioitsijoita lähiöiden peruskorjaukseen” jätettiin lehdelle 4.11. Loppuraportin sisältö- ja rakennesuunnitelma valmistui elokuun lopulla ja loppuraportti saatiin valmiiksi vuoden lopussa.

3. Ryhmäkorjausmalli ja lähiöiden peruskorjausproblematiikka

Kuvaamme tässä luvussa ryhmäkorjausmallin luonnetta osana lähiöiden peruskorjausproblematiikkaa. Päähuomio luvussa asetetaan ryhmäkorjausmallin erityispiirteisiin ja siihen, miksi sen nähdään soveltuvan erityisen hyvin juuri lähiöiden peruskorjaukseen.

3.1 Korjausrakentamisen käsitteet

Puhuttaessa peruskorjauksista on tarpeen selventää osin epäselvääkin käsitteistöä. Peruskorjaus ja perusparantaminen ovat molemmat korjausrakentamista, mutta tarkoitusperiltään ne poikkeavat toisistaan. Peruskorjaus ja perusparantaminen toteutetaan hankkeen tarkoituksesta riippuen joko kerran rakennuksen elinaikana tai toistuvasti pidempien aikajaksojen väleillä, esimerkiksi 20-30 vuoden välein.

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.

Perusparantamisesta puolestaan puhutaan silloin, kun kiinteistön laatutasoa muutetaan alkuperäistä paremmaksi. Perusparantamishankkeet liittyvät kiinteistön pitämiseen ajanmukaisena, 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 (myös Eskelinen 1998, 2).

3.2 Ryhmäkorjausmallista

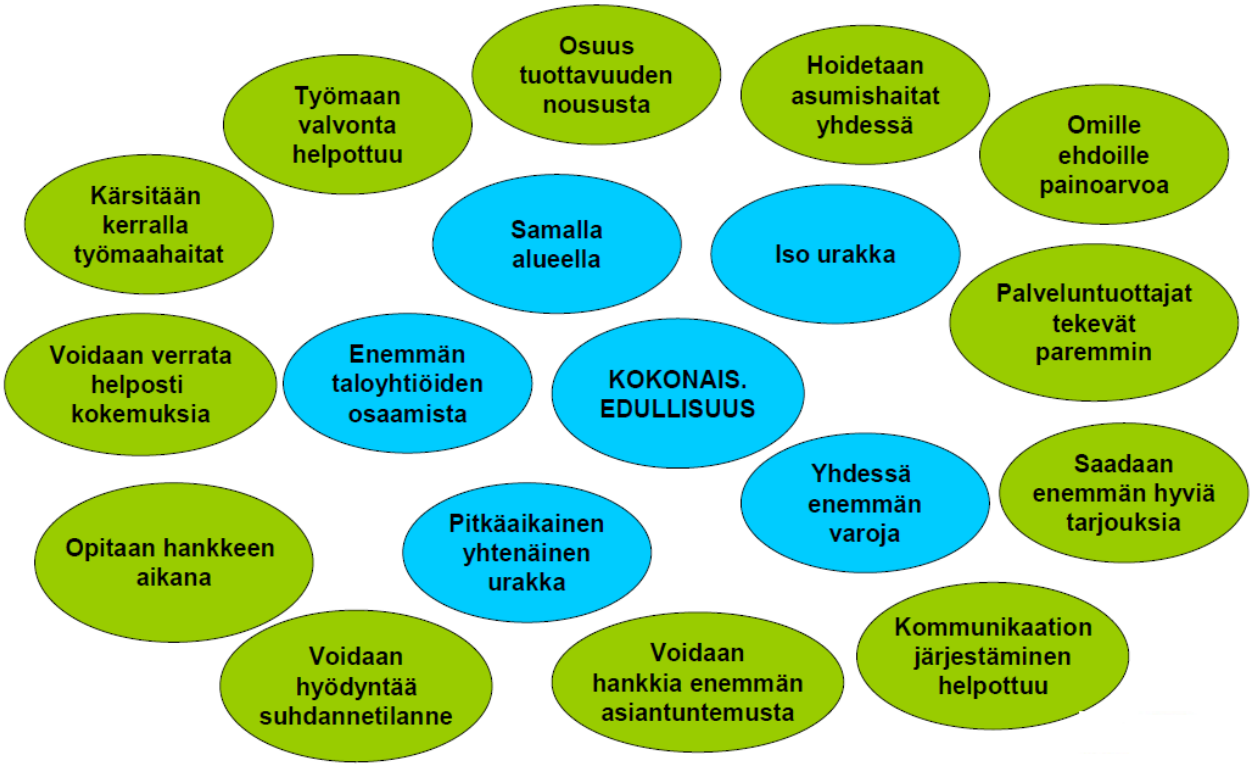
Ryhmäkorjaus tarkoittaa sitä, että monta taloyhtiötä toteuttaa jonkin peruskorjaushankkeen, Maunulan tapauksessa putkiremontin, yhdessä. Sen ideana on tuottaa taloyhtiöille

edullisempia ja laadukkaampia putkiremontteja verrattuna siihen, että ne toteuttaisivat remontin yksin.

Olennaista ryhmäkorjauksen mahdollisuutta pohdittaessa on se, että samalla alueella sijaitsevien taloyhtiöiden kannattaa olla yhteydessä toisiinsa ja selvittää, onko niillä kenties yhteisiä korjaustarpeita. Mikäli näin on, niiden voi olla hyödyllistä toteuttaa remontti yhdessä. Ajatuksena on saada näin remontti edullisemmin, koska etua saadaan suuremmasta volyymista, muun muassa materiaalien tilaamisesta isoina erinä. Laatu on isommassa peruskorjausprojektissa myös oletettavasti parempi, koska kyseessä on urakoitsijallekin isompi hanke, jota sillä ei ole varaa tehdä huonosti. Lisäksi työn aikana tapahtuu oppimista: esimerkiksi linjasaneerauksissa eli putkiremonteissa seuraava porraslinja pystytään tekemän nopeammin kuin edellinen. Tämä on perusidea ryhmäkorjaamisen taustalla. Seuraavissa kappaleissa kuvattuun tarkempaan ryhmäkorjaamisen malliin on lainattu aineistoa Maunulan ryhmäkorjausmallia kehittäneen Mikko Virkamäen esityksestä (http://www.taloyhtio.net/attachements/2010-09-20T09-07-2313206.pdf).

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 projektinjohtaja. Ryhmäkorjaustoimikunta valmistelee peruskorjaushanketta taloyhtiöiden hallituksille. Taloyhtiöt ovat mukana hankkeessa aina vaihe kerrallaan. Olennaista on vapaaehtoisuus, eli se, että taloyhtiö pystyy eroamaan ryhmästä aina jokaisen vaiheen (esimerkiksi urakoitsijan kilpailuttamisen) jälkeen, mikäli mukana oleminen ei ole taloyhtiölle enää edullista. Esimerkiksi ryhmäkorjaustoimikunnassa voidaan päättää tehdä putkiremontti perinteisin menetelmin, ja remontti voi näin osoittautua jollekin taloyhtiölle kalliimmaksi kuin jos se toteuttaisi sen yksin, koska taloyhtiö haluaa käyttää kevyitä menetelmiä, kuten sukittamista. Tällöin taloyhtiön tulee pystyä irrottautumaan ryhmäkorjaushankkeesta, koska siinä mukana oleminen ei ole taloyhtiölle edullista.

Kuten luvussa 1 todettiin, 1960-1970-luvuilla rakennettu suuri rakennuskanta on nyt kiireellisten peruskorjausremonttien tarpeessa. Asunto-osakeyhtiöiden taloudelliset resurssit toteuttaa remontteja ovat usein kuitenkin huonot, ja asukkailla on taipumus myöntyä remontteihin vasta pakon edessä. Ryhmäkorjaaminen kuitenkin mahdollistaa selvän kustannushyödyn (Maunulan tapauksessa noin 10 prosenttia hankkeen kokonaishinnasta) ja saattaa houkutella näin taloyhtiöitä toteuttamaan remontteja kenties suurilukuisemmin sekä aikaisemmin. Ryhmäkorjaamisen ideaalitapauksessa se tuottaa hyötyjä kaikille osapuolille. Taloyhtiöille peruskorjausremontin toteuttaminen yhdessä muiden taloyhtiöiden kanssa tuo siis kustannushyötyjä sekä laadukkaamman toteutuksen. Julkinen sektori, esimerkiksi lähiöiden kehittämisen puolesta toimiva ympäristöministeriö, taas hyötyy siitä, että ryhmäkorjaaminen innostaa taloyhtiöitä toteuttamaan remontteja, jolloin erilaisia korjaushankkeita toteutetaan nopeammin ja enemmän. Yksityinen sektori, kuten urakoitsijat ja muut korjausrakentamisen alalla toimivat yritykset, puolestaan saa hoitaakseen isompia hankkeita, joista se hyötyy enemmän taloudellisesti ja *vähemmällä vaivalla* kuin jos toteuttaisi erikseen yksittäisiä kohteita. Alla olevassa kuvassa 3 on esitelty ryhmäkorjaamisen etuja ja hyötyjä.



Kuva 3. Ryhmäkorjauksen edut ja hyödyt. (Virkamäen esitys sivustolla: (http://www.slideshare.net/sampsa/ryhmakorjausmallin-esittely-presentation).

4. Asukaslähtöisyyden ja asukkaiden arviointiosallisuuden problematiikka

---

Asukaslähtöisyyden idea pohjautuu alue- ja yhdyskuntasuunnittelun paradigmoissa tapahtuneisiin muutoksiin ja arviointiosallisuuden idea puolestaan arviointitutkimuksen kehitykseen. Kuvaamme tässä luvussa näitä ajallisia muutoksia kohti kommunikatiivista alue- ja yhdyskuntasuunnittelua ja voimaannuttavaa, käyttäjälähtöistä arviointia.

4.1 Alue- ja yhdyskuntasuunnittelun kommunikatiivinen käänne

Taylor (1998) on kuvannut alue- ja yhdyskuntasuunnittelun teoreettisia käsitteitä ja taustoja länsimaissa toisen maailmansodan jälkeiseltä ajalta näihin päiviin. Hänen mukaan alue- ja yhdyskuntasuunnittelu on käsitteellistynyt ja löytänyt sovelluksensa eri tavoin eri aikakausina. Alue- ja yhdyskuntasuunnittelu on muotoutunut aina kulloisenkin aikakauden sosiaalisen tilauksen kautta.

Toisesta maailmansodasta aina 1960 -luvun alkuun alue- ja yhdyskuntasuunnittelu näyttäytyi lähinnä fyysisenä maankäytön suunnitteluna ja yhdyskuntien muodonantona. Ajan arvojen mukaan alue- ja yhdyskuntasuunnittelua leimasivat antiurbaani estetiikka, alue- ja yhdyskuntarakenteen hierarkkisuus ja oletettu konsensus tavoitteista.

1960–luvulla alue- ja yhdyskuntasuunnittelu muuttui radikaalisti. Fyysiseen maankäytön suunnitteluun ja oletettuun konsensukseen perustuva malli murtui. Alue- ja yhdyskuntasuunnittelussa saivat tilaa uudet systeemisuunnittelun ja rationaalisen päätöksenteon ihanteet.

1980-luvun aikana nousi alue- ja yhdyskuntasuunnittelun yhdeksi johtotähdeksi kommunikatiivisen suunnittelun teoria (Habermas 1984; 1987; Healey 2007). Teorian mukaan suunnittelu oli nähtävä systeemisen ja rationaalisen prosessin sijasta vuorovaikutteisena prosessina. Tämä muutos tapahtui aiempien alue- ja yhdyskuntasuunnittelun muutosten tavoin vallitsevaan suunnittelutapaan kohdistuneen kritiikin kautta.

ASLA-hankkeen asukaslähtöinen arviointinäkökulma liittyy edellä kuvattuun alue- ja yhdyskuntasuunnittelun viimeaikaiseen kommunikatiiviseen käänteeseen ja Fetterman'in ym. (1996) esittämälle voimaannuttavan arvioinnin (empowerment evaluation) ideaan sekä erityisesti Pattonin (1997) havaintoihin arviointien puutteellisesta hyödyntämisestä ja käyttäjälähtöisen arvioinnin tarpeesta. Pattonin (1997:4-6) mukaan perinteiset arvioinnin lähestymistavat eivät tuota tyydyttävää tulosta. Arviointeihin uhrataan suuria ponnistuksia, mutta niiden hyödyntäminen jää puutteelliseksi.

4.2 Suunnitteluteoriat ja demokratiakäsitykset

Asukaslähtöinen arviointi nähtiin ASLA-hankkeessa paikallisen yhteishallinnan apuvälineenä suunnittelun ja toimeenpanon koordinaatiossa (ks. Horelli & Wallin 2006). Tämä koordinaatio on erityisen tarpeen silloin kun ympäristön kehittäminen tapahtuu muun kuin julkisen vallan toimesta, kuten nyt Maunulan peruskorjaushankkeissa on kysymys.

Alue- ja yhdyskuntasuunnitteluun valjastettujen suunnitteluteorioiden keskeiset kehitysvaiheet - komprehensiivis-rationalistinen teoria, inkrementalistinen teoria, kommunikatiivisen suunnittelun teoria ja agonistinen teoria - voidaan asemoida omiin kenttiinsä sen perusteella, mitä demokratiakäsitystä ne yhtäältä edustavat ja kuinka idealistisia tai realistisia ne toisaalta ovat suhteessa suunnittelun käytäntöön (kuva 4).

Samalla kun suunnitteluteorian kehityksessä on tapahtunut heiluriliikettä idealismin ja realismin välillä, on yleiseen etuun perustuvasta demokratiamallista siirrytty aggregatiiviseen ja edelleen deliberatiiviseen. Viimeisimpänä on tulossa agonistinen demokratiamalli ja sitä soveltava agonistisen suunnittelun teoria (Hillier 2002).

Komprehensiivis-rationalistinen suunnitteluteoria nojaa asiantuntijuuteen ja tieteelliseen metodiin sekä näiden kautta määrittyvään yleiseen etuun suunnittelun demokraattisuuden mittarina.

Inkrementalistinen suunnitteluteoria (Lindblom 1959) toi mukanaan vahvojen intressiryhmien välisen neuvottelusuunnittelun. Sen demokraattisuus on aggregatiivista: olettamuksena on, että kaikki ajavat ensi sijassa omaa etuaan. Demokratia on kilpailua ja vallan jakamista. Inkrementalistinen teoria on samalla kritiikkiä komprehensiivis-rationalistisen teorian vaatimukseen täydellisen tiedon tavoittelusta rationaalisen päätöksenteon tukena. Inkrementalismi sen sijaan merkitsee rajoitettua rationaalisuutta:

pienin askelin etenevää suunnittelua, joka suurelta osin nojautuu aiempaan kokemustietoon. Siten se on realistisempi suhteessa suunnittelijan tiedonkäsittelykapasiteettiin.

Deliberatiivisen demokratiamallin mukaan demokratiassa ovat oleellisia ne prosessit, joiden kautta erilaisia näkökulmia voidaan tuoda esille ja joiden kautta yhteinen tahto voi syntyä (Setälä 2003; Amin 2006). Lähtökohtana on yhtäältä poliittisten prosessien oikeudenmukaisuus ja toisaalta kommunikaation rationaalisuus, joiden pohjalta konsensusta rakennetaan. Tätä vastaa habermasilainen **kommunikatiivisen suunnittelun teoria**, jossa rationaalisen kommunikaation lähtökohtana on oletus universaalista kommunikaation pätevyyskriteeristöstä sekä ajatus ideaalista puhetilanteesta, jossa ei käytetä valtaa. Esimerkiksi Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL:n) tavoitteet suunnittelun vuorovaikutteisuuden suhteen osaltaan henkivät tällaista habermasilaista konsensusajattelua.

NEUVOTTELUOHJAUS

Suunnitteluteorioiden asemoituminen niiden suhteessa yhtäältä käytäntöön ja toisaalta demokratiakäsityksiin (vrt. Bäcklund & Mäntysalo 2009)

		Suhde käytäntöön	
		IDEALISTINEN	REALISTINEN
	YLEINEN ETU	Komprehensiivis-rationalistinen	
	AGGREGATIIVINEN		Inkrementalistinen
Demokratiakäsitys	DELIBERATIIVINEN	Kommunikatiivinen	
	AGONISTINEN		Agonistinen

Kuva 4. Suunnitteluteorioiden asemoituminen käytäntöön ja demokratiakäsityksiin (julkaisussa: Mäntysalo & Roininen 2009:60).

Kommunikatiivisen suunnittelun teoriaa on kritisoitu idealistiseksi ja utopistiseksi ja tilalle on tarjottu realistisempaa **agonistista teoriaa**, jossa eri intressitahojen tavoitteiden ja arvojen perustavanlaatuinen yhteensovittamattomuus hyväksytään vallitsevana olosuhteena. Deliberatiivista demokratiateoriaa on kritisoitu sen taipumuksesta haudata konsensusretoriikan sekä universaalien perusoikeuksien ja järkevyyden taakse aidosti poliittiset vastakkainasettelut liberaalien yksilönvapaustavoitteiden sekä kansalaisyhteiskunnallisten osallistuvuuden ja tasa-arvoisuuden tavoitteiden välillä. Politiikkaa ei näin alisteta rationaalisuudelle, vaan tunnustetaan sen olemus eri logiikoita noudattavien merkitysjärjestelmien keskinäisen kiistelyn ja sovittelun kenttänä. Tällöin huomio kohdistuu siihen, miten ristiriitoja hallitaan suunnittelu- ja päätöksentekoprosessissa. Keskeistä on eri tahojen keskinäinen kunnioitus: poliittisen vihollisen muuntaminen legitiimiksi vastustajaksi. Antagonistinen vastakkainasettelu voi sen myötä muuntua agonismiksi, jossa osapuolet tunnistavat mahdollisuuksien rajat konsensukselle (Hillier 2002:289).

Agonismi on halua synnyttää rakentavassa hengessä demokraattisia päätöksiä, jotka ovat osittain konsensuaalisia mutta joissa keskinäiseen kunnioitukseen perustuen hyväksytään myös ratkaisemattomiksi jääneet erimielisyydet. Tällainen agonistinen demokratia loisi edellytykset sellaiselle suunnittelukulttuurille ja ilmastonmuutoksen hillintään tähtäävälle toiminnalle, jossa opitaan yhteisesti hallitsemaan eri merkitysjärjestelmien rinnakkaisuutta ja niistä kumpuavien intressien konflikteja.

Agonistisessa toistensa kunnioittamisessaan toimijat voivat olla sovussa yhtä mieltä erimielisyydestään (Hillier 2002:253–255). Yhdyskuntasuunnittelu kommunikatiivisena konfliktien hallintana ei ole vain toimintaa, jossa suunnittelun ristiriidat saadaan sopivissa olosuhteissa yhteensovitetuiksi, vaan myös toimintaa, jossa ristiriitoja käsitellään ja ratkotaan yhteisesti legitiimiksi koettavalla tavalla silloinkin, kun ne pysyvät yhteensovittamattomina (Mäntysalo 2000:267–368).

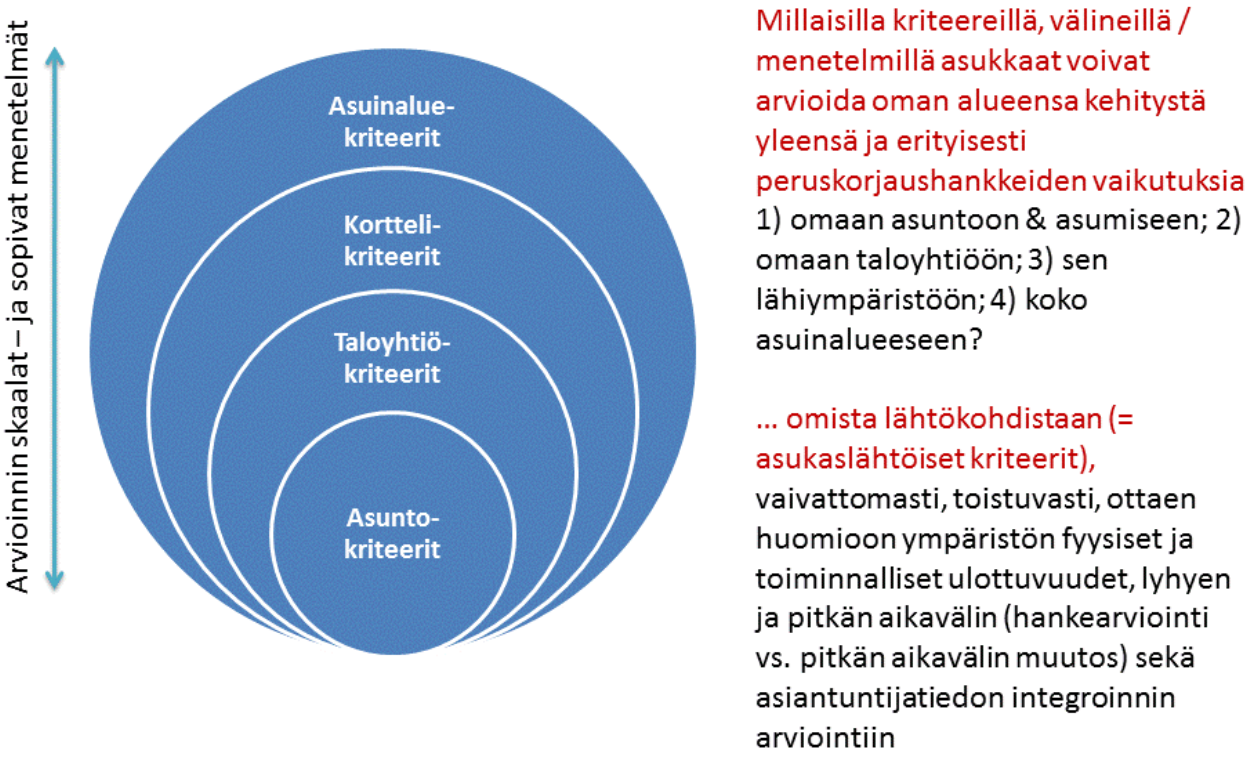
4.3 Asukaslähtöisen arvioinnin tarve ja tasot

Asukaslähtöisen arvioinnin vastaparina voidaan pitää asiantuntija- ja viranomaislähtöistä arviointia. Molempia lähestymistapoja toki tarvitaan, mutta nykyisin alue- ja yhdyskuntasuunnitteluun liittyvien ohjelmien ja hankkeiden seuranta- ja arviointi toteutetaan liian asiantuntija- ja viranomaislähtöisesti. Seuranta- ja arviointikriteerit

määritellään asiantuntijoiden ja viranomaisten toimesta. Näin toimien palautetietojen objektiivisuus voi vaarantua ja asukkaiden ääni heiketä.

Lisäksi asiantuntija- ja viranomaiskeskeinen seuranta- ja arviointimalli on ristiriidassa nykyisen vuorovaikutukseen ja kansalaisosallistumiseen perustuvan uuden hallintokäytännön kanssa. Kyse on toki valinnasta: halutaanko seuranta- ja arviointijärjestelmän palvelevan ensisijassa hallinnointia tilivelvollisuusnäkökulmasta vai asetetaanko seurannalle ja arvioinnille myös asukkaiden ehdoin kumpuavia kehittämistavoitteita?

Asukaslähtöisessä seuranta- ja arviointimallissa asukkaiden tulee päästä itse vaikuttamaan käytettäviin seuranta- ja arviointikriteereihin ja niillä tapahtuvaan tiedon tuotantoon. Näin toimien asukkaat oletettavasti sitoutuvat niihin ja kokevat ne paremmin omikseen. Haaste ei ole helppo, sillä asukaslähtöisessä seuranta- ja arviointimallissa tulee huomioida monitasoisesti erilaiset arvioinnin aluetasot ja kriteerityypit (kuva 5).



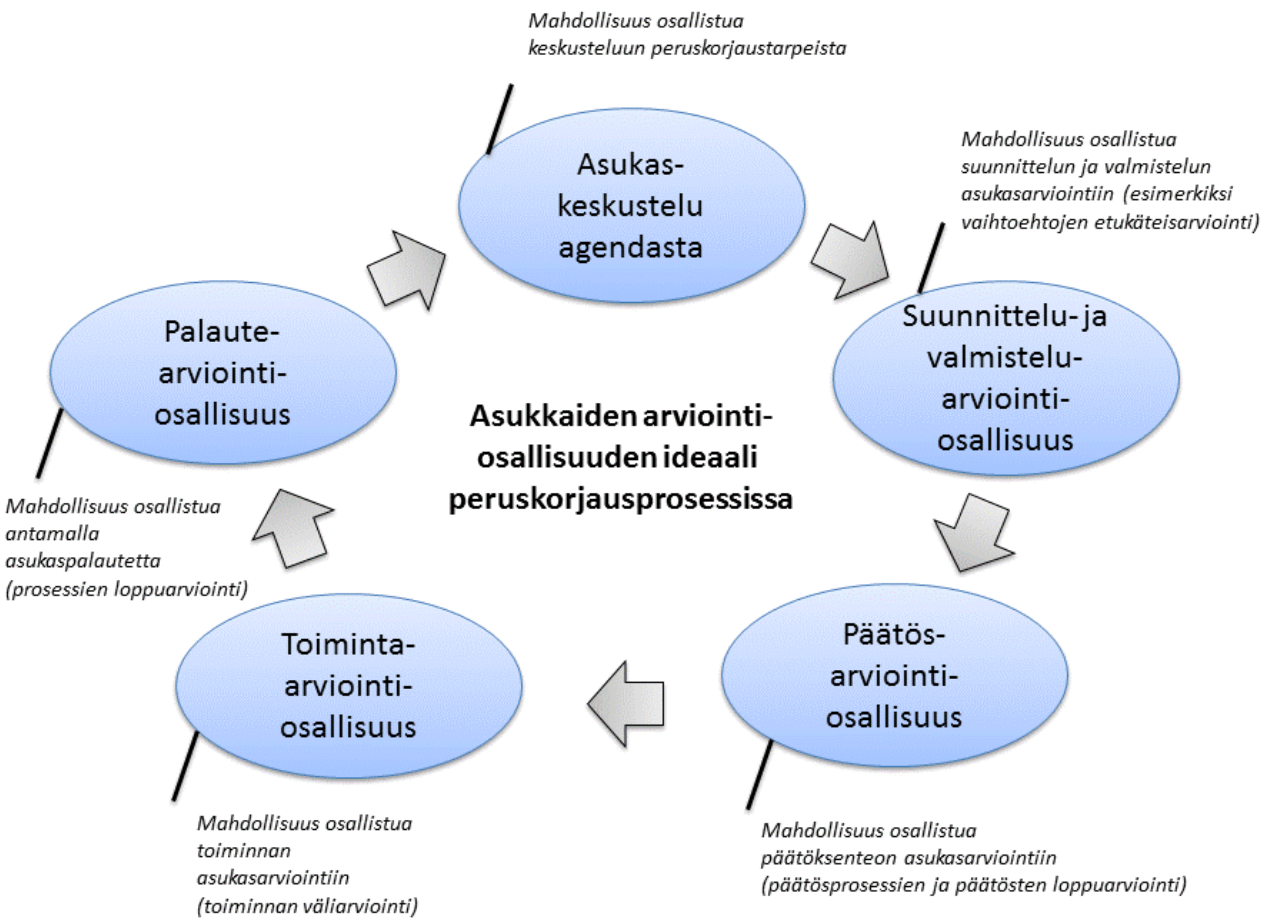
Kuva 5. Asukaslähtöisen arvioinnin aluetasot ja kriteerityypit.

Kuvassa 5 mainituilla kriteereillä tarkoitamme ASLA-hankkeen yhteydessä hyvän ja onnistuneen peruskorjaushankkeen ominaisuuksia. Vastaavasti asukaslähtöiset kriteerit tarkoittavat edellä mainittuja ominaisuuksia asukkaiden näkökulmasta.

Arviointien ja arvioijien kannalta asukaslähtöisyys tarkoittaa uusien arviointimenetelmien ja -lähestymistapojen kehittämishaastetta ja omaksumista. Arvioijat ovatkin laajentaneet menetelmiään muun muassa asukkaita osallistaviin arviointeihin, sidosryhmäarviointeihin ja eri toimijoiden itsearviointeihin.

4.4 Asukkaiden arviointiosallisuuden prosessi peruskorjauksessa

Asukkaiden arviointiosallisuus edellyttää sitä, että asukkaita osallistetaan mukaan arvioimaan peruskorjaushankkeiden suunnittelua, valmistelua ja niistä tehtäviä päätöksiä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. 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 ylipäätään 5) mahdollisuus osallistua jatkuvasti käynnissä olevaan keskustelun peruskorjaustarpeista (kuva 6).



Kuva 6. Asukkaiden arviointiosallisuuden ideaali ja muodot peruskorjausprosessin eri vaiheissa.

5. Maunulan erityispiirteet peruskorjauksen ja arviointiosallisuuden näkökulmasta

---

Tässä luvussa kuvataan hankkeen kohdealueen Maunulan erityispiirteitä peruskorjauskohteena ja arviointiosallisuuden kokeilualueena. Hankeen toteutusta edisti integrointi Maunulan kehittämiseen. Hanke tukeutui Maunulan vahvaan asukastoimintaan, joka on proaktiivisesti suunnittelut ja toteuttanut paikallisia kehittämishankkeita jo kohta kahdenkymmenen vuoden ajan. Maunulan pitkät perinteet kolmannen sektorin ja asukkaiden yhteistyöstä muodostivat pohjan hankkeen toteuttamiselle ja onnistumiselle. Asukaslähtöisen arvioinnin keinot ovat eräs tapa tunnistaa ja luoda asiantuntijoista ja asukkaista koostuva yhteistoiminnallinen verkosto, jonka tuloksena syntyy ympäristön suunnittelua ja kehittämistä tukeva paikallisen yhteishallinnan malli.

Maunula soveltui hyvin peruskorjaukseen liittyvän asukkaiden arviointiosallisuuden kokeilukohteeksi, sillä:

1) alueen asuntokanta on melko homogeeninen, mutta hallintamuodot (omistus- ja vuokra-asuminen) ovat tasaisesti edustettuna;

2) alueella on sekä toteutettuja että käynnistyviä peruskorjauskohteita, joihin kiinnittyy ajankohtaisia teemoja kuten energiatehokkuus ja uusia toimintamalleja, kuten alueellinen ryhmäkorjausrakentaminen;

3) alueelta haetaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia;

4) alueella on pitkä historia tuloksellisista kehityshankkeista;

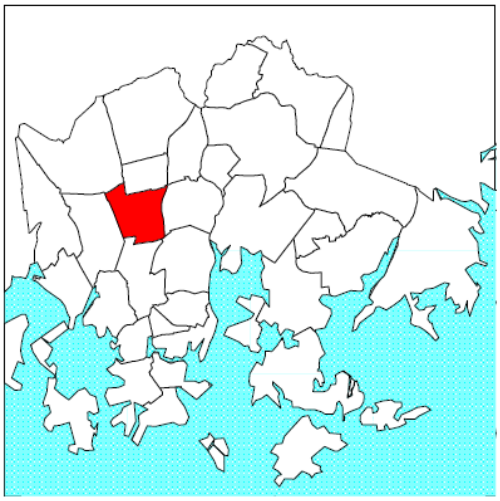
6) alue on toimiva esimerkki asukaslähtöisestä kehittämisestä, jossa on sitoutuneita paikallisaktiiveja sekä pitkät perinteet asukasyhteistyöstä ja -osallistumisesta;

7) alueella on toimiva paikallismedia (Maunula-Seuran ylläpitämät nettisivut ja oma lehti).

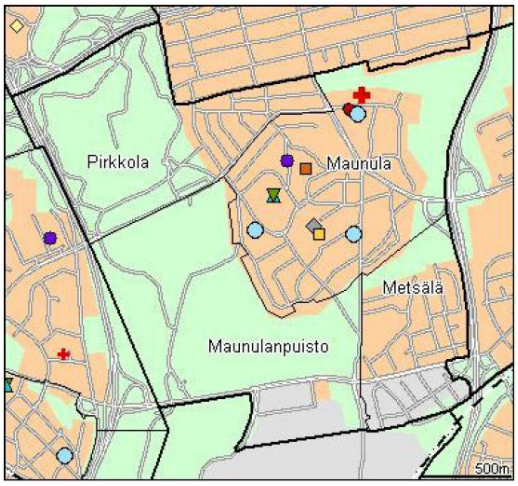
Varsinkin hankkeen alkuvaiheessa alueen sitoutuneet paikallisaktiivit osoittautuivat korvaamattoman arvokkaiksi.

5.1 Maunula tilastoissa

Maunula oli Helsingin ensimmäisiä lähiöitä (Helsingin kaupunginkirjasto). Se on 1,3 neliökilometrin kokoinen alue, joka sijaitsee Maunulan peruspiirissä Pohjois-Helsingissä (Helsingin kaupungin tietokeskus, kuvat 7 ja 8). 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 kaupunginkirjasto.) Maunulassa asui parhaimmillaan 12 000 ihmistä, mutta nyt asukasluku on vakiintunut seitsemään tuhanteen. (Helsingin kaupungin tietokeskus.)



Kuva 7. Helsingin peruspiirit vuodelta 2008, Maunulan peruspiiri merkitty tummalla. Helsingin kaupungin tietokeskus.

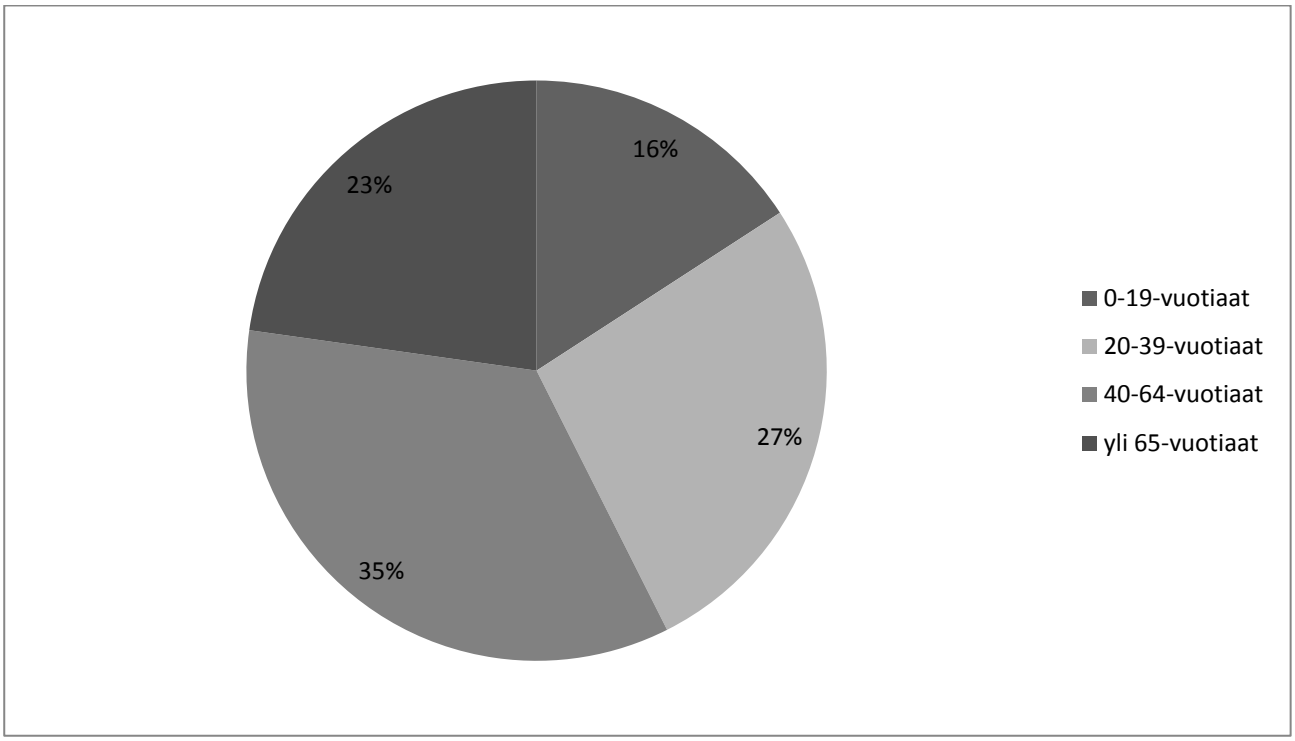


Kuva 8. Maunulan peruspiiri. Helsingin kaupungin tietokeskus, 2009.

Maunulan on siis hyvin kerrostalovaltaista aluetta - kerrostaloja alueen talotyypeistä on 93 prosenttia. Aluetta luonnehtii myös vuokra-asuntojen suuri määrä (60 prosenttia). Vuokra-asuntoja tarjoaa mm. Maunulan asunnot, joka omistaa paljon kiinteistöjä alueella. Omistusasuntoja on vastaavasti 30 prosenttia asuntokannasta. (Helsingin kaupungin tietokeskus.)

Väestö Maunulassa on melko ikääntynyttä: yli 65-vuotiaita on 23 prosenttia eli lähes neljäsosa asukkaista (kuva 9). 40–64-vuotiaita on suurin määrä, 35 prosenttia, ja 0-19-

vuotiaita pienin määrä, 16 prosenttia asukkaista. 20–39-vuotiaita on 27 prosenttia asukkaista eli hieman yli neljäsosa. (Helsingin kaupungin tietokeskus.)



Kuva 9. Maunulan asukkaat ikäluokittain. Helsingin kaupungin tietokeskus.

5.2 Maunulan ryhmäkorjausmallin kehittyminen

Tässä alaluvussa kuvataan Maunulan ryhmäkorjaushankkeen vaiheita. Maunulan ryhmäkorjausmalli sai alkunsa keväällä 2007 Maunulan aluefoorumista, jossa keskusteltiin putkiremonteista. Koska alue on rakennettu pitkälti 1950–1970-luvuilla, asia oli ajankohtainen. Muun muassa asiaa pohtineiden alueaktiivien keskuudessa esille nousi ryhmäkorjaamisen mahdollisuus, jota alettiin viedä eteenpäin Maunula-seuran toimesta.

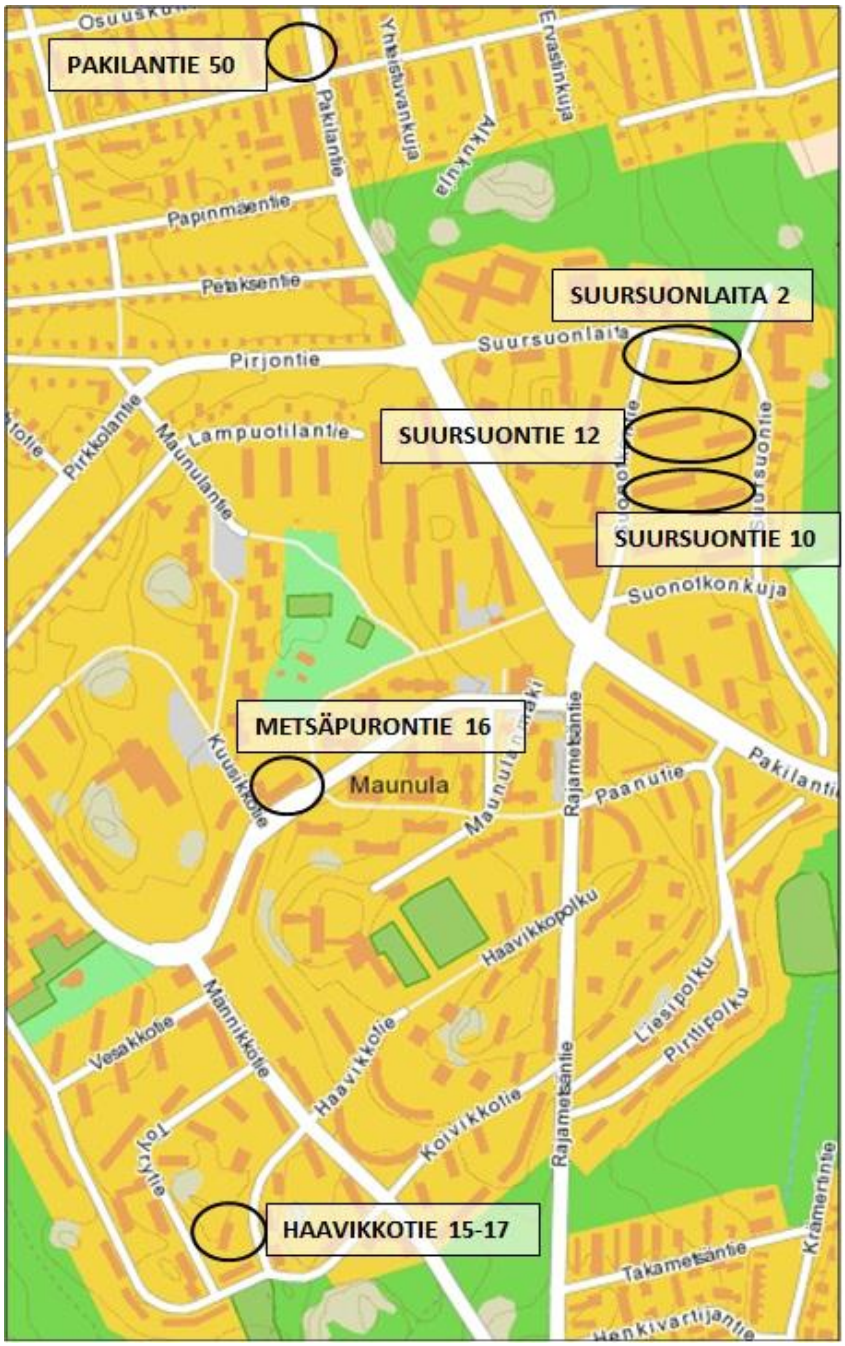
Ryhmäkorjauksen alkuperäisenä ideana oli tuottaa taloyhtiöille edullisempia ja laadukkaampia putkiremontteja verrattuna siihen, jos taloyhtiöt toimisivat asiassa yksin. Asiaa tuli kehittämään Kotialue Oy, joka MAP (Maunulan alueellinen putkikorjausmalli) ja MAP II -hankkeillaan selvitti taloyhtiöiden halukkuutta ryhmäkorjaukseen, kartoitti taloyhtiöiden korjaustilannetta sekä työsti alueellisen ryhmäkorjausohjelman. MAP-

hankkeita rahoitti ympäristöministeriö, Helsingin kaupunki sekä joukko rakennusalan yrityksiä. Näissä hankkeissa muotoutuivat edelleen nykyinen ryhmäkorjaushanke sekä Maunulan energiatehokkuus (MET) -hanke, joista jälkimmäisen toteutuksesta vastasi edelleen Kotialue Oy.

Ryhmäkorjaushanketta ajamaan perustettiin ryhmäkorjaustoimikunta, jonka jäseniksi valittiin hankkeessa mukana olevien taloyhtiöiden edustajia. Vuoden 2010 alussa hankkeelle valittiin rakennuttajakonsultti, joka toimii hankkeen projektipäällikkönä, 2010 kesällä suunnittelija ja vuonna 2011 urakoitsija. Hankkeen edetessä mukana olevien taloyhtiöiden kokoonpano vaihteli, mutta lopulta kesällä 2011 urakkavaiheeseen sitoutui viisi taloyhtiötä:

AsOy RM-talo 62 (Suursuontie 10)
AsOy Säästölaita (Suursuontie 12)
AsOy Metsäpurontie 16
AsOy Haavikkotie 15 -17
AsOy Pakilantie 50

Tässä tutkimuksessa ryhmäkorjaukseen osallistuviin taloyhtiöihin lasketaan lisäksi *AsOy Säästötuki* (*Suursuonlaita 2*), jonka putkiremontin urakkavaihe päättyi jo alkuvuodesta 2011. Tämä taloyhtiö oli kuitenkin mukana ryhmäkorjaushankkeessa ja sen putkiremontissa testattiin hankkeessa käytettävää projektinjohtourakointia. Näin ryhmäkorjauksessa mukana olevia taloyhtiöitä katsotaan tässä raportissa olevan kuusi kappaletta. Oheisessa kartassa (kuva 10) esitetään niiden sijoittuminen Maunulassa. Ensimmäisten kohteiden urakointi alkoi syyskuussa 2011 ja viimeisten kohteiden on tarkoitus olla valmis vuoden 2013 aikana.



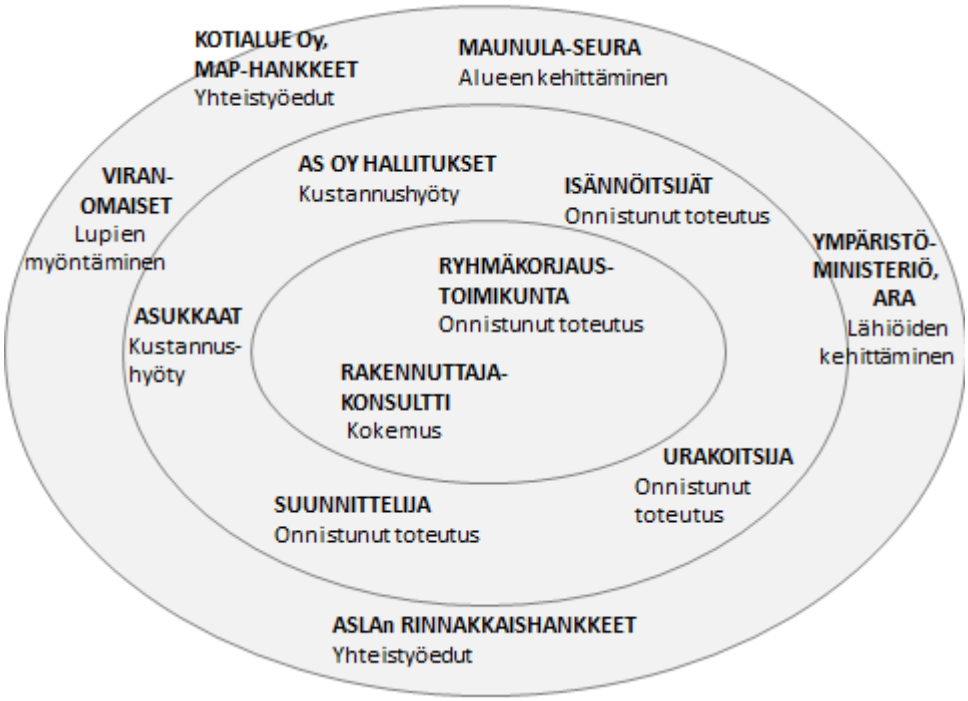
Kuva 10. Ryhmäkorjauksessa mukana olevat taloyhtiöt kartalla.

Urakoitsijalle ryhmäkorjauksen toteutukseen vaikuttaa mm. korjattavien asuinkiinteistöjen etäisyys toisistaan sekä se, millä vuosikymmenellä ne on rakennettu. Esimerkiksi 1950-luvun talot eroavat rakenteiltaan 1960-luvun taloista. Maunulan tapauksessakin alussa puhuttiin kahdesta ryhmästä korjattavia taloyhtiöitä – vanha Maunula (1950-luvulla rakennettuja taloja) ja Suursuo (1960-luvulla rakennettuja taloja). Mukana olevien taloyhtiöiden kokoonpanon vaihdellessa kuitenkin ryhmät yhdistettiin ja taloyhtiöt, joihin putkiremontti tehdään, sijaitsevat nyt Maunulassa melko hajallaan. Korjattavissa taloissa

on myös sekaisin 1950- ja 1960-luvulla rakennettuja taloja. As Oy Metsäpurontie on rakennettu vuonna 1956, Haavikkotie 15-17 vuonna 1957, As Oy Pakilantie 50 vuonna 1961; As Oy Säästötuki ja As Oy Säästölaita vuonna 1962 sekä As Oy RM-talo 62 vuonna 1963. Urakassa ei siis saada selkeitä hyötyjä näistä tekijöistä, mutta tilanne, jossa korjattavana olisi monta vierekkäin sijaitsevaa samalla vuosikymmenellä rakennettua taloa, lienee ainakin asunto-osakeyhtiöiden kohdalla vaikeaa. Jokainen talo on kuitenkin erilainen, vaikka olisi samalta vuosikymmeneltä.

5.3 Maunulan ryhmäkorjausmallin toimijat

Tässä alaluvussa kuvataan Maunulan ryhmäkorjausmallin toimijoita ja heidän intressejään ryhmäkorjaustoimintaa kohtaan. ASLA-hankkeen aikana seurattiin näiden kehitystä. Kuvassa 11 on kuvattu Maunulan ryhmäkorjaushankkeen toimijat ja heidän intressinsä syksyllä 2010 ja toisessa kuvassa 12 sama asia puolestaan syksyllä 2011.



Kuva 11. Maunulan ryhmäkorjaushankkeen toimijat ja intressit syksyllä 2010. Kuva on muodostettu haastattelujen pohjalta ja on ASLA-hankkeen tutkijoiden näkemys tuolloisesta tilanteesta.

Kotialue Oy ja sen ajamat *MAP-hankkeet* oli asetettu kuvion reunamille, koska ryhmäkorjaushanke lähti liikkeelle niiden toimesta, mutta ne eivät enää olleet varsinaisia toimijoita hankkeessa. Heidän intressikseen voitiin lukea tuolloin yhteistyöedut. MAP-hankkeiden jälkeen taloyhtiöiden yhdessä toteuttamaa putkiremontteja lähti ajamaan *ryhmäkorjaustoimikunta*, joka oli luonnollisesti hankkeen ytimessä. Ryhmäkorjaustoimikuntaan kuului edustajat kustakin mukana olevasta taloyhtiöstä. Ryhmäkorjaustoimikunnan tavoitteena on saada putkikorjaukset vietyä onnistuneesti läpi. Tämä tarkoittaa sekä hankkeen hyvää valmistelua ja toteutusta että tavoiteltua kustannushyötyä.

Sisäkehällä kuvassa on myös *rakennuttajakonsultti,* joka toimi hankkeen projektinjohtajana. Rakennuttajakonsultin ja hänen edustamansa yrityksen intressinä oli viedä läpi uudenlainen ryhmäkorjaamisen malli ja tämän myötä saada kokemusta, kartuttaa asiantuntemusta ja saada kilpailuetua tulevaisuudessa kasvavassa korjausrakentamisen tarpeessa. Käytännössä ryhmäkorjaushanketta luotsaavat yhteistyössä nämä kaksi tahoa (rakennuttajakonsultti ja ryhmäkorjaustoimikunta).

Keskimmäiselle kehälle sijoitetut *asunto-osakeyhtiöiden hallitukset* veivät ryhmäkorjaukseen liittyvät asiat taloyhtiönsä yhtiökokoukseen päätettäväksi ja toivat nämä päätökset ryhmäkorjaustoimikuntaan. Ne edustavat asunto-osakeyhtiöiden jäseniä, joten niiden intressinä on oman taloyhtiön etu. Hankkeeseen mukaan lähtiessään taloyhtiöt katsoivat, että ne hyötyvät ryhmäkorjaushankkeeseen osallistumisesta: lähinnä tavoitteena oli kustannushyöty.

Isännöitsijän intressi hankkeessa oli periaatteessa tehdä työnsä. Isännöitsijät ovat kuitenkin hyvin eri tavoin liikkeellä ryhmäkorjaushankkeessa: toiset pitävät hanketta tärkeänä ja ovat mukana aktiivisesti, toiset eivät. Kaikilla isännöitsijöillä voidaan kuitenkin katsoa olleen intressinään hankkeen onnistunut toteutus.

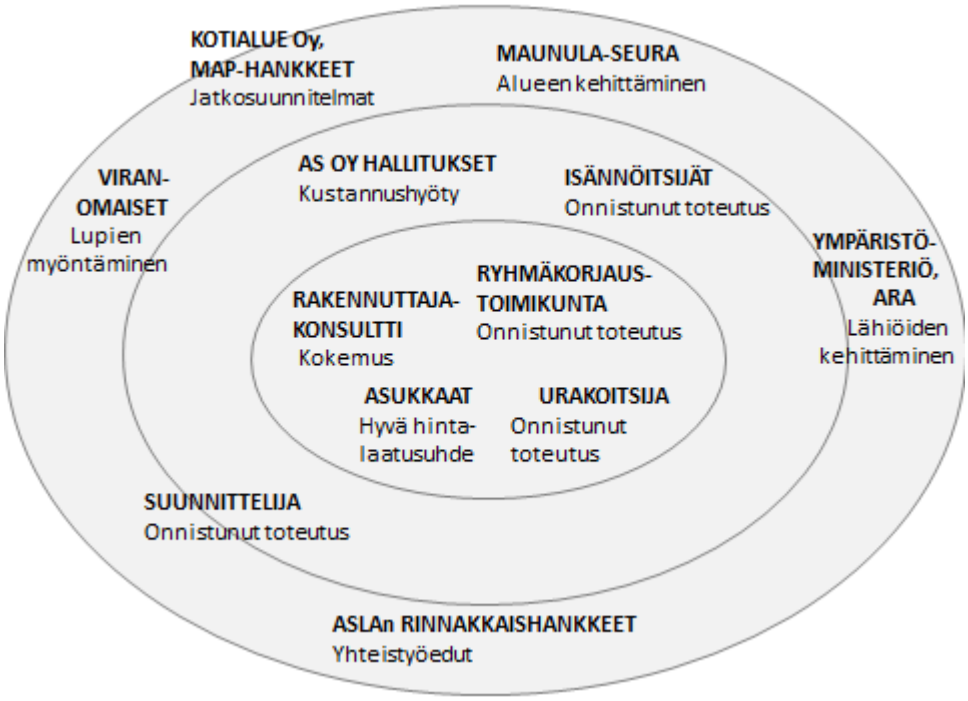
Asukkaiden pääintressin katsottiin olevan saada välttämätön putkikorjaus tehtyä mahdollisimman vähin kustannuksin. Tämän lisäksi asukkaat odottivat ryhmäkorjaushankkeelta muun muassa heidän mielipiteensä kuulemista, onnistunutta toteutusta, lyhyempää häiriöaikaa, valinnanvapautta remontissa uusittaviin (mm. kylpyhuoneiden) kalusteisiin, sekä remontin myötä parempaa asumistasoa. Asukkaat

luonnollisesti asuvat korjattavissa taloissa, mutta heidät laitettiin kuviossa keskimmäiselle kehälle, koska he eivät välttämättä juurikaan vaikuta itse ryhmäkorjaushankkeeseen.

*Suunnittelija*n ja *urakoitsija*n intressinä oli toki pohjimmiltaan liiketoiminta, mutta myös saada projekti toteutettua onnistuneesti. Myös näille tahoille putkikorjausten tekeminen useamman taloyhtiön ryhmälle kerralla on uusi haaste, joka kartuttaa asiantuntijuutta ja tuo mainetta.

Kuvassa ulkokehällä sijaitseva *Maunula-seura* oli ryhmäkorjaushankkeen alullepanossa mukana. Maunula-seuran intressi liittyi Maunulan asuinalueen kehittämiseen ja asuinalueen pysymiseen elinvoimaisena. Välttämättä edessä olevien putkiremonttien toteuttaminen selvillä säästöillä ryhmäkorjaushankkeen johdosta oli myös Maunula-seuran etu: alueen asuinkiinteistöjen kunto ja arvostus nousee.

Viranomaiset kuuluvat hankkeen toimijakenttään, koska ne myöntävät korjausrakentamiseen tarvittavat luvat. Koska viranomaiset eivät juuri mitenkään muuten vaikuta itse hankkeeseen, sijoitettiin tämä toimija myös uloimmalle kehälle. *Ympäristöministeriö*n Lähiöohjelmaan kuuluvaa ASLA-hanketta rahoittaa *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* (ARA). Näiden toimijoiden intressinä hankkeessa on ollut lähiöiden kehittäminen. Lisäksi *ASLA:ssa* tehdään yhteistyötä sen *rinnakkaishankkeiden* kanssa. Nämä toimijat kuitenkin liittyvät Maunulan ryhmäkorjaushankkeeseen ASLA-hankkeen kautta eivätkä olennaisena osana itse hanketta, joten ne sijoitettiin kuviossa myös uloimmalle kehälle.



Kuva 12. Maunulan ryhmäkorjaushankkeen toimijat ja intressit syksyllä 2011. Kuva on muodostettu haastattelujen pohjalta ja on ASLA-hankkeen tutkijoiden näkemys tuolloisesta tilanteesta.

Kuvaan 12 on koottu samat toimijat, mutta niiden sijoittumista kehäkuvioon ja niiden intressejä on katsottu uudelleen syksyn 2011 tilanteen mukaan. Ryhmäkorjauksen urakointi on alkanut, joten toiminnan ytimessä oleva urakoitsija on sijoitettu sisäkehälle. Koska remontti nyt ulottuu asukkaiden asuntoihin ja he elävät arkeaan remontin jaloissa, on asukkaat myös siirretty sisäkehälle. ASLA-hankkeen edetessä on huomattu, että asukkaat painottavat pelkän hinnan sijaan pikemminkin hinta-laatusuhdetta, joten se on vaihdettu asukkaiden intressiksi. Koska suunnitteluvaihe on ohi ja toteutusvaihe käynnissä, suunnittelijaa on siirretty keskimmäiseltä kehältä uloimmalle kehälle päin. Kotialue Oy:n sijainti kuviossa on sama kuin edellisessä, mutta sen intressiksi on muutettu jatkosuunnitelmat, joista on alustavasti keskusteltu ASLA-hankkeen kanssa. Muiden toimijoiden sijoittuminen on pysynyt samana - esimerkiksi ympäristöministeriöön ja niiden intressiin lähiöiden kehittämisestä ei ole hankkeen eteneminen vaikuttanut.

6. Hankkeen tulokset Maunulan kontekstissa

Tässä luvussa esitetään ASLA-hankkeen keskeisimmät tulokset Maunulan kontekstissa. Tulosten kuvaamisessa on huomioitu kokoavasti hankkeen eri vaiheissa ja eri menetelmin kertyneet havainnot. Niiden esittely aloitetaan syksyn 2011 kyselyn toteutuksella (alaluku 6.1), vastaajien taustoilla (alaluku 6.2) ja varsinaisilla kyselytuloksilla (alaluku 6.3).

6.1 Kyselyn toteutus

Kyselyyn oli mahdollista vastata sekä internetissä että kotiin jaetuilla paperilomakkeilla. Linkki nettilomakkeeseen laitettiin Maunulan nettisivuille. Paperilomakkeet jaettiin Maunulan sanomien yhteydessä. Kuvassa 13 on esitetty suuntaa-antavasti lomakkeen jakelualueet. Paperisia kyselyitä levitettiin Maunulaan yhteensä 1600 kappaletta. Näistä 123 kappaletta jätettiin Maunulan mediapajalle vapaasti ihmisten täytettäväksi. Asuntoihin jaettiin siis vajaat 1500 kpl. Täytettyjä vastauslomakkeita palautui yhteensä 181 kappaletta, joista kirjelomakkeita oli 145 kappaletta ja nettilomakkeita 36 kappaletta. Lisäksi tyhjiä kirjelomakkeita palautettiin 5 kappaletta.

Kuva 13. Suuntaa-antava kartta siitä, mihin taloihin kyselyt Maunulassa jaettiin.

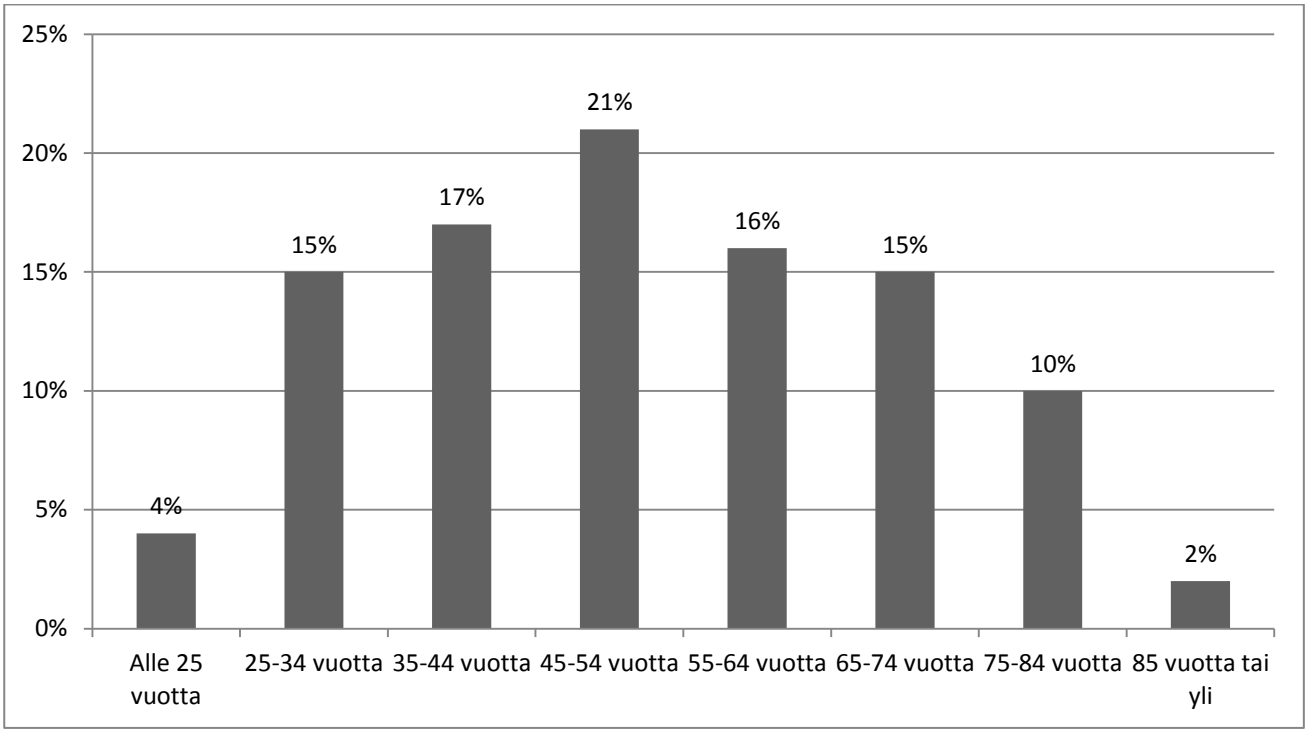
Kyselylomake (liite 1) jakautui taustatietoihin sekä itse peruskorjaukseen liittyviin kysymyksiin. Käsittelemme ensin taustatieto-osiota, eli millaiset asukkaat kyselyyn vastasivat, ja toiseksi sitä, miten asukkaat vastasivat eri teemoihin. Kyselyn tulosten esittelyyn on poimittu valikoivasti tietyt, raportin kannalta oleelliset asiat. Kyselyaineisto kokonaisuudessaan on tarvittaessa saatavilla tutkijoilta.

6.2 Vastaajien taustat

Kuvaamme seuraavissa alaluvuissa vastaajien taustat eli heistä muodostuvan vastaajaprofiilin. Profiili selittää pitkälti vastaustuloksia.

6.2.1 Keski-ikäiset naiset ahkeria vastaajia

Vastaajien ikäjakauma oli 19–92 vuotta. Vastaajat jaettiin kahdeksaan ikäluokkaan kymmenen vuoden välein (kuva 14). Selvästi eniten vastasivat 45-54-vuotiaat (21 prosenttia vastauksista), ja huomattavaa on, että ikäjakauma on varsin tasaisesti laskeva tämän ikäluokan molemmin puolin. Vastaajista 55 prosenttia on yli 50-vuotiaita ja 45 prosenttia alle 50-vuotiaita. Vastaajissa ei näin ollen suuresti painottunut vanhemmat ihmiset, kuten usein vastaavissa kyselyissä.



Kuva 14. Vastaajien iät luokittain. N = 175.

Vastaukset painottuivat selvemmin sukupuolen mukaan: naisia vastaajista oli 76 prosenttia ja miehiä 33 prosenttia. Voidaan siis päätellä, että kyselyyn vastaamisessa ahkerimpia olivat 45–54-vuotiaat naiset.

6.2.2 Vastaajamäärissä suuri hajonta taloyhtiöittäin

Seuraavaksi lomakkeessa kysyttiin vastaajan taloyhtiötä. Vastaukset on koottu taulukkoon 1. Taulukosta voi nähdä, että toisista taloyhtiöistä vastattiin selvästi enemmän kuin toisista. Vastausaktiivisuuteen saattaa vaikuttaa oman taloyhtiön tilanne: onko esimerkiksi putki- tai muu remontti tulossa, onko remontti juuri toteutettu tai onko taloyhtiö ollut jossain vaiheessa mukana ryhmäkorjaushankkeessa, vaikka ei ole lähtenyt toteutusvaiheeseen mukaan. 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.

Taulukko 1. Vastaajien taloyhtiöt.

Taloyhtiön nimi ja osoite	Vastaajia
As Oy Oulunkylän rivitalot	24
As Oy Vesakko Bostads Ab	19
As Oy Männikkötie 5 Bostads Ab	16
As Oy Säästölaita, Suursuontie 12	15
As Oy Maunulanmäki, Lampuotilantie 34-36	14
As Oy RM-talo 62, Suursuontie 10	13
As Oy Pakilantie 8	10
As Oy Metsäpurontie 17	9
Bostads Ab Storkärrsvägen 8, Suursuontie 8	9
As Oy Säästötuki, Suursuonlaita 2	9
As Oy Metsäpurontie 19-21	7
As Oy Metsäpurontie 20	5
As Oy Pakilantie 13	4
KOy Maunulan asunnot	4
As Oy Metsäpurontie 9	3
As Oy Helsingin Pakilantie 17	3
As Oy Suursuontie 6	3
As Oy Haavikkotie 15-17	3
As Oy Helsingin Metsäpurontie 23	2

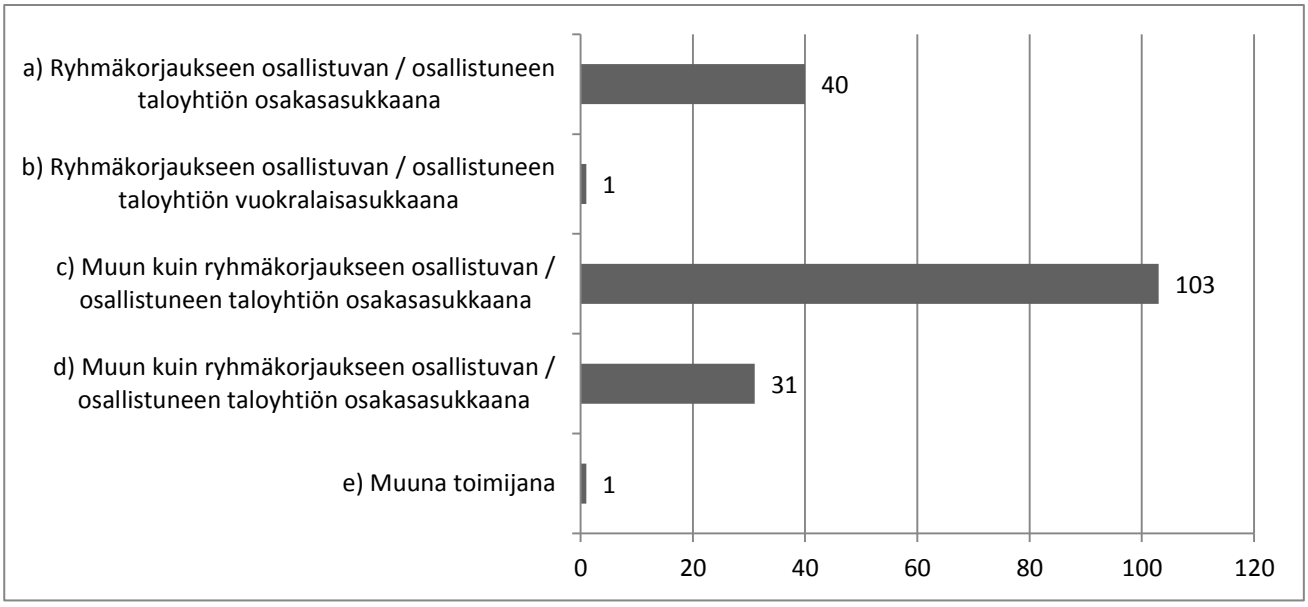
As Oy Pakilantie 9	2
As Oy Metsäpurontie 18	1
As Oy Koivikkotie 30	1
Kiinteistö Rajametsäntie 35	1
Osoite ei selvillä (Realia)	1
Yhteensä	*178*

6.2.3 Ryhmäkorjaustalojen asukkaat vastaajissa vähemmistönä

Vastaajia pyydettiin myös merkitsemään lomakkeeseen missä roolissa he vastaavat (kuva 15). Vastaajista haluttiin näin erotella ensinnäkin vuokralaiset ja osakkaat. Toiseksi haluttiin tehdä jako niihin vastaajiin, jotka asuivat ryhmäkorjaukseen kuuluvassa taloyhtiössä, ja niihin vastaajiin, jotka asuivat muussa taloyhtiössä.

Vastauksia tarkastellessa kävi ilmi, että moni vastaaja oli asemoinut itsensä väärin, eli esimerkiksi merkinnyt itsensä ryhmäkorjaukseen osallistuvan taloyhtiön asukkaaksi, vaikka vastaajan taloyhtiö ei ryhmäkorjaushankkeeseen kuulu. Tällaisissa tapauksissa vastaukset korjattiin vastaamaan todellista asiantilaa, eli vastaaja muun kuin ryhmäkorjaukseen osallistuvan taloyhtiön asukkaaksi.

Vastaajista yli puolet oli osakasasukkaita taloyhtiöistä, jotka eivät ole mukana ryhmäkorjaushankkeessa (103 vastaajaa). Selvästi vähemmän vastaajia saatiin ryhmäkorjaushankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden osakasasukkaista (40 vastaajaa). Vuokralaisasukkaat puolestaan olivat vastanneet enemmän taloyhtiöistä, jotka osallistuvat ryhmäkorjaukseen (31 vastaajaa) kuin muista taloyhtiöistä (1 vastaaja). Vuokralaisten osuus oli selkeästi pienempi kuin osakkaiden – vastaajista heitä oli vain 18 prosenttia, osakkaita puolestaan 82 prosenttia.



Kuva 15. Minä toimijana vastaa kyselyyn. N = 176.

6.2.4 Viidesosa vastaajista hallitusjäseniä

Lomakkeella haluttiin myös selvittää, kuinka suuri osa vastaajista on hallitustoimijoita. Hallituksen jäsenien osuus vastaajista kertoo asukkaiden aktiivisuudesta. Vastaajista 22 prosenttia kertoi olevansa parhaillaan tai olleensa aikaisemmin mukana taloyhtiönsä hallituksessa.

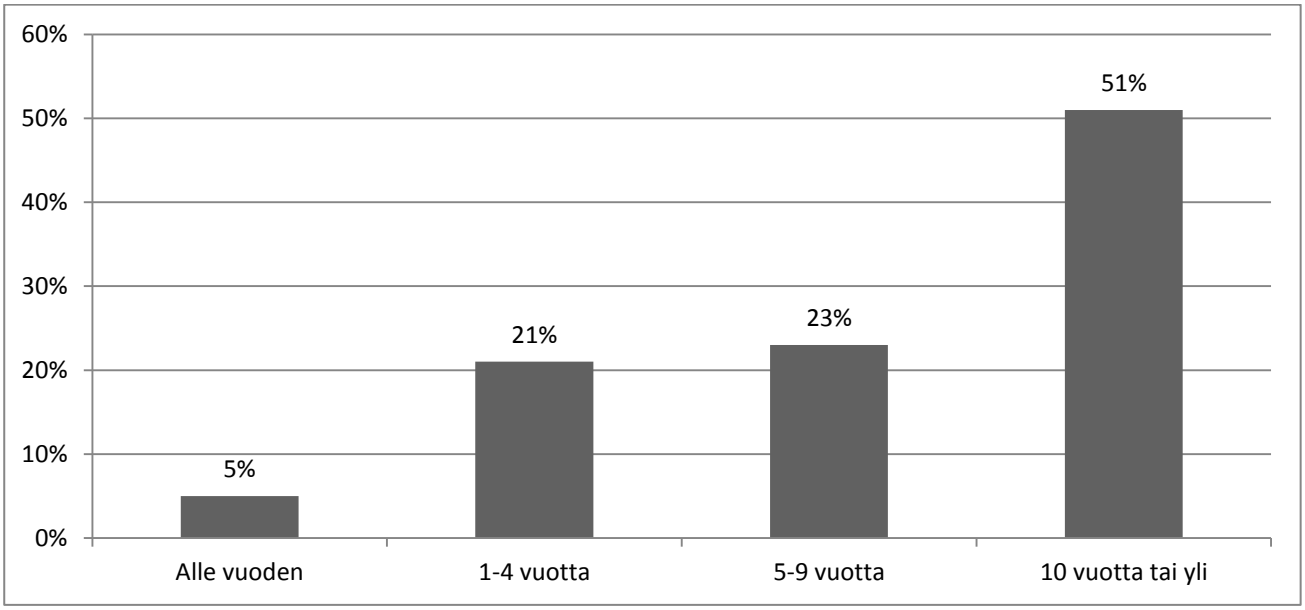
6.2.5 Kuusi prosenttia vastaajista aktiivisia Maunulan aluekehittäjiä

Lomakkeessa kysyttiin myös, onko vastaaja toiminut aktiivisesti koko Maunulan kehittämistoiminnassa eli niin sanottuna aluekehittäjänä. Kuusi prosenttia vastaajista eli 11 henkilöä tunnisti itsensä tällaiseksi toimijaksi.

6.2.6 Maunulaan juurtuneet ahkerimpia vastaajia

Seuraavaksi asukkaita pyydettiin vastaamaan, kuinka kauan he ovat asuneet Maunulassa. Vastauksista kävi ilmi, että mitä pidempään asukkaat olivat asuneet Maunulassa, sitä ahkerammin he vastasivat kyselyyn. Yli puolet vastaajista eli 51 prosenttia oli asunut Maunulassa 10 vuotta tai pitempään. 23 prosenttia vastanneista oli asunut Maunulassa 5-

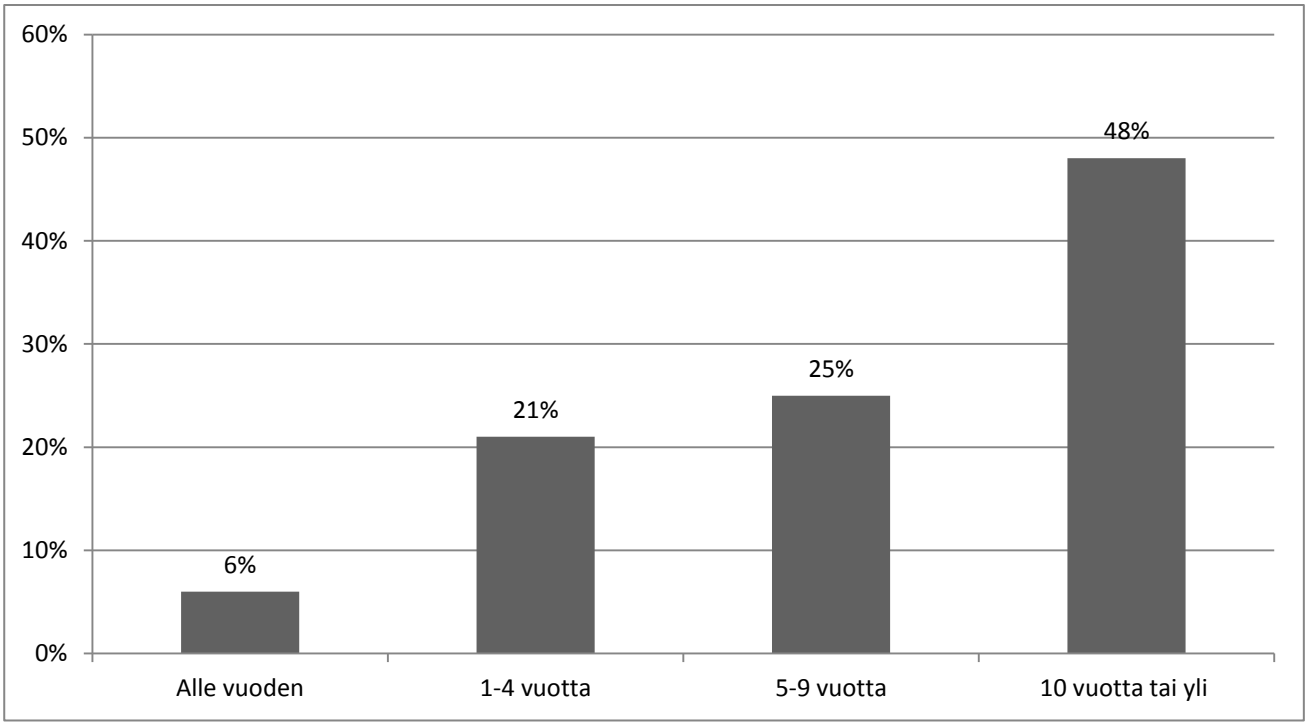
9 vuotta ja 21 prosenttia puolestaan 1-4 vuotta. Selvästi vähiten, 5 prosenttia vastaajista, oli asunut Maunulassa alle vuoden (kuva 16).



Kuva 16. Kuinka kauan vastaaja on asunut Maunulassa? Prosenttia vastaajista. N =179

6.2.7 Myös pitkään samassa talossa asuneet ahkerimpia vastaajia

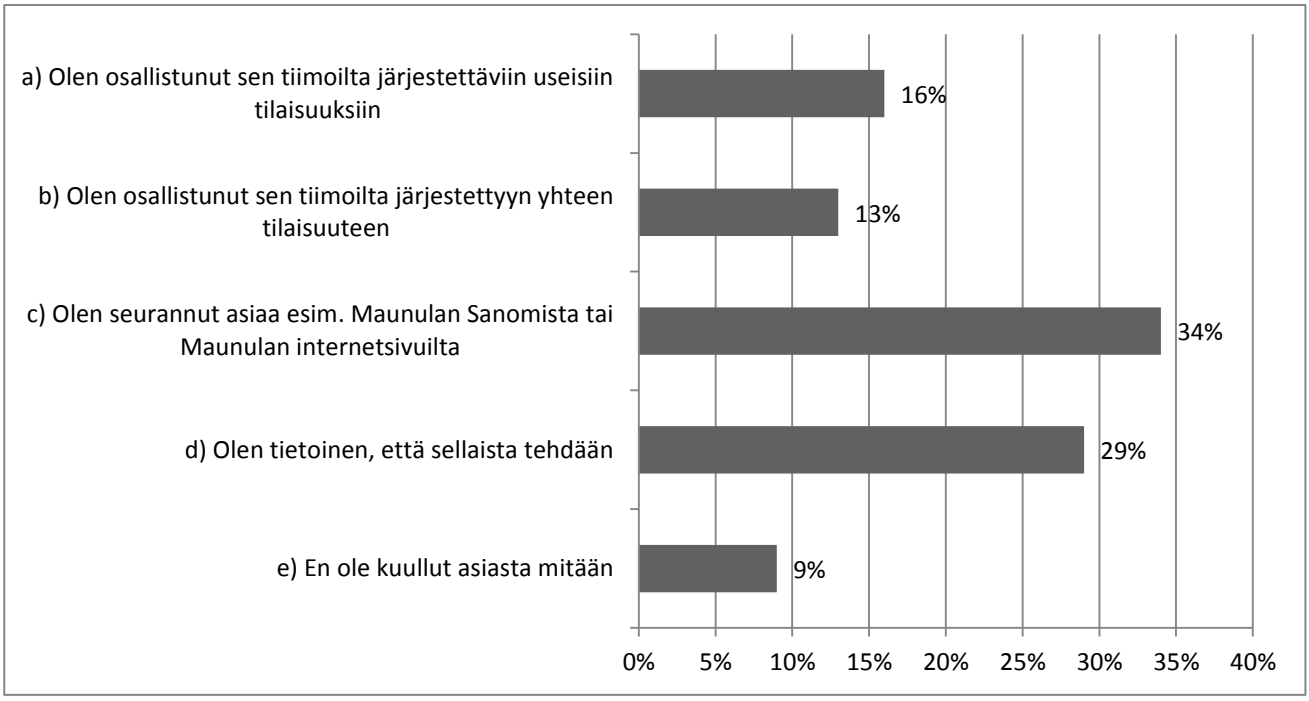
Kysyttäessä, kuinka kauan asukas oli asunut nykyisessä taloyhtiössään, vastaukset olivat lähes samanlaiset kuin edellisessä kysymyksessä. Samassa taloyhtiössä alle vuoden oli asunut 6 prosenttia, 1-4 vuotta 21 prosenttia ja 5-9 vuotta 25 prosenttia vastaajista. Eniten, 48 prosenttia vastaajista, oli 10 vuotta tai pitempään samassa taloyhtiössä asuneita.



Kuva 17. Kuinka kauan vastaaja on asunut nykyisessä taloyhtiössään. Prosenttia vastaajista. N = 179.

6.2.8 Ryhmäkorjaushanke tunnetaan erittäin hyvin

Viimeisenä taustakysymyksenä asukkailta tiedusteltiin Maunulan ryhmäkorjaushankkeen tuttuutta. Osa vastaajista oli ruksannut kysymyksessä useamman kuin yhden vaihtoehdon. Tällaiset vastaukset on muokattu vastaamaan ”suurinta aktiivisuutta”, eli jos vastaaja oli valinnut sekä kohdan b että d, laskettiin tämä vastaus mukaan b-kohtaan. Suurin osa vastaajista (34 prosenttia) oli seurannut asiaa esimerkiksi Maunulan sanomista tai Maunulan internetsivuilta. Lähes kolmasosa (29 prosenttia) vastaajista oli tietoinen hankkeesta. Myös lähes kolmasosa vastaajista oli ollut aktiivinen hankkeen suhteen, eli oli osallistut joko yhteen (13 prosenttia) tai useisiin (16 prosenttia) hankkeen tiimoilta järjestettyihin tilaisuuksiin. Yhdeksän prosenttia vastaajista ei ollut kuullut asiasta mitään.



Kuva 18. Maunulan ryhmäkorjaushankkeen tuttuus vastaajille. N = 179.

Voidaan siis päätellä, että ryhmäkorjaushanke oli maunulalaisille yllättävänkin tuttu – yli yhdeksän kymmenestä vastaajasta vähintään tiesi hankkeen olemassaolosta. 63 prosenttia vastaajista oli seurannut asiaa joko passiivisesti median välityksellä tai aktiivisesti tilaisuuksissa käyden. Luku on suuri myös siihen verrattuna, että taloyhtiönsä hallituksen jäseniä oli vastaajista vain 22 prosenttia. Oletettavaahan on, että asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsenet ovat ainakin suuressa osassa Maunulaa jossain vaiheessa tutustuneet ryhmäkorjaushankkeeseen. Tietoisuus hankkeesta ei siis ole jäänyt vain asunto-osakeyhtiöiden hallitusten väliseksi, vaan se on levinnyt suurelta osin muidenkin asukkaiden keskuuteen.

6.3. Kyselytulokset

Kyselyn varsinaiset peruskorjaukseen liittyvät kysymykset oli jaettu kolmeen teemaan: hinta ja laatu, tiedonkulku sekä kehittämistavat. Jako perustui pitkälti Chelimskyn ja Shadishin (Chelimsky ja Shadish, 1997, 11–18) laatimalle arviointitiedon motiivien kolmijaolle, eli 1) tilivelvollisuuteen, 2) tiedontuotantoon ja 3) kehittämiseen liittyviin arviointitiedon kokoamistarpeisiin. Kolmijako on tarkoitettu kattamaan mahdollisimman erityyppisiä arviointitiedon tarpeita.

Jokaisen kolmen edellä mainitun 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*. Tämän lisäksi vastaajaa pyydettiin lisäämään listaan muita tärkeinä pitämiään asioita (kriteereitä). Vastaajan toivottiin myös perustelevan ääripään (tärkeänä, vähemmän tärkeänä) vastauksiaan.

6.3.1 Hinta ja laatu koetaan tärkeimmiksi

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 prosenttimäärät kussakin teemassa on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät kutakin teemaa.

Teema	Tärkeänä	Jokseenkin tärkeänä	Vähemmän tärkeänä	En osaa arvioida	Yhteensä	Vastauksia yhteensä (kpl)
HINTA JA LAATU	71 %	24 %	3 %	1 %	99 % *	2318
TIEDON-KULKU	53 %	37 %	7 %	3 %	100 % *	1583
KEHITTÄMIS-TAVAT	50 %	37 %	9 %	5 %	101 % *	2244

**)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, mutta tasaisempi järjestys: hinta ja laatu 96 %, tiedonkulku 90 %, kehittämistavat 86 %. Näin moni vastaaja siis piti teemoja ainakin jokseenkin tärkeinä. Kyselyssä esitettyjen (kriteeririihesssä ideoitujen) kriteerien voidaan siis ajatella olleen hyviä ja toimivia siinä mielessä, että ne olivat myös vastaajien mielestä tärkeitä asioita onnistuneen peruskorjaushankkeen kannalta.

6.3.2 Laatu menee jopa hinnan ohi

Asukkaiden vastauksista koostettiin myös taulukot erikseen jokaisesta kolmesta teemasta. Taulukkoihin merkittiin vastausmäärittäin, kuinka tärkeänä vastaajat pitivät kutakin kriteeriä. Taulukoissa on esitetty **korostettuina** selkeästi tärkeimpinä ja vähiten tärkeinä pidetyt kriteerit.

Hinta ja laatu -teeman alla tärkeimpänä pidettiin projektin kunnollista organisointia, tekijöiden pätevyyttä sekä hinta-laatusuhdetta. Vähiten tärkeänä pidettiin uusimpien tekniikoiden hyödyntämistä sekä useiden eri rahoitusmallien tarjoamista asukkaille (taulukko 3).

Mielenkiintoista on, että vaikka taloyhtiöiden remonttiasioissa asukkaiden koetaan yleisesti pitävän hintaa tärkeimpänä asiana, ja tämä kuva saatiin myös ASLA-hankkeen alkuvaiheessa, tässä taulukossa hinta (euroa) sai kolmanneksi vähiten *tärkeänä* -vastauksia. Hintaa selvästi tärkeämmäksi koettiin laatuun liittyvät asiat, kuten hinta-laatusuhde, laadukas suunnittelu ennen aloittamista tai laatuarvioinnit eri vaiheissa. Samaa painotettiin vastauksien perusteluissa.

Taulukko 3. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät hinta ja laatu -teeman kriteerejä.

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. 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.*

6.3.3 Vuorovaikutus tiedonkulussa aluetietoisuutta ja oppimisprosessia tärkeämpää

Tiedonkulussa tärkeimmiksi asioiksi 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 (taulukko 4).

Taulukko 4. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät tiedonkulku -teeman kriteerejä.

2. TIEDONKULKU					
Kriteeri	***Tärkeänä***	***Jokseenkin tärkeänä***	***Vähemmän tärkeänä***	***Ei osaa arvioida***	***(vastaajia yhteensä)***
a) Asukaskyselyiden	88	84	4	0	176

hyödyntäminen					
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" peruskorjausprojektista	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.*

6.3.4 Omakohtaisen omaisuuden suojaus ohittaa alueelliset kehittämisasiat

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 (taulukko 5).

Taulukko 5. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät kehittämistavat -teeman kriteerejä.

3. KEHITTÄMISTAVAT					
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 ns. väistötiloihin (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 tietojen syöttöongelmien vuoksi mukana.*

6.3.5 Vastaajien perusteluita ääripään vastauksilleen

Useat vastaajat olivat myös kirjoittaneet lomakkeella pyydettyjä perusteluita ääripään (tärkeänä, vähemmän tärkeänä) vastauksilleen. Näistä nousi esiin karkeasti hahmotellen neljä eri ryhmää, joihin perustelut voitiin jakaa:

- remontin henkilökohtaisuutta (oma koti, yksityisalue) koskevat perustelut
- asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin liittyvät, niitä sekä puolustavat että kritisoivat perustelut
- pimeän työvoiman käyttöä kritisoivat perustelut
- hinta-laatusuhdetta painottavat perustelut

Remontin henkilökohtaisuutta korostavissa perusteluissa nousi esiin muun muassa se, kuinka asukasta lähelle tuleva asia peruskorjausremontti on (kursiivilla esitetyt ovat vastaajien suoria lainauksia):

> *"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!"*

Useat **asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin liittyvät** perustelut ottivat kantaa vaikutusmahdollisuuksien puolesta, mutta löytyi myös perusteluita, jotka myös varovasti kritisoivat niitä:

> *"Osakkailla tietysti oikeus olla päättämässä ratkaisuista 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 aloissa asuvat, joten heidän mielipiteensä tällaisessa projektissa on mielestäni erittäin tärkeää ---.”

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

”Jokaisella omia mielipiteitä joita ei voida aina sovitta 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”

Perusteluissa, joissa nostettiin esiin **pimeä työvoima,** oltiin sen käyttöä vastaan:

”En halua teettää työtä vierastyövoimalla, joka ei maksa verojaan.”

”*--- on tärkeää, että valitaan linjasaneerauksen tekijäksi firma, joka ei teetä töitä halvoilla alihankkijoilla. --- Myös riski harmaaseen talouteen on näillä (=suurimman osa töistä itse tekevillä firmoilla) pienempi.”*

”Pimeää työvoimaa ja huonosti tehtyä työtä ei jaksa kukaan.”

Laatua painottavat perustelut kietoutuivat usein muihin tekijöihin, kuten suunnitteluun, tekijöiden pätevyyteen, ja siihen, että remontin lopputulos on kestävä, jotta uusia korjauksia ei tarvita. Viimeinen ryhmä nimettiin kuitenkin hinta-laatusuhdetta painottavaksi ryhmäksi, koska laatu liitettiin useimmin yhteen hinnan kanssa.

”Putkiremontti tulee niin kalliiksi joka tapauksessa, että suunnittelu etukäteen kunnolla on ykköstilalla.”

”Toisaalta laatu on tärkeää joten pelkkää hintaan ei voi tuijottaa. --- Tekijöiden pätevyys & uusimmat tekniikat näkyvät varmasti laadussa. --- Laatuarvioinnit remontin aikana on tärkeää, ettei tule ”ylläreitä” jälkikäteen. Hyvä suunnittelu on puolet työstä ja näkyy varmasti lopputuloksessa.”

”Tärkeä on kilpailuttaa riittävästi eri urakoitsijoita, jotta paras hinta-laatusuhde löytyisi.”

”Muut tärkeät kohdat liittyvät mahdollisimman hyvän lopputuloksen varmistamiseen.”

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

”Laadukas lopputulos edellyttää hyvää suunnittelua ja päteviä tekijöitä.”

”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.”

”Jos puhutaan yli 40 000 euron remontista, on kaiken mentävä nappiin. --- Laadun oltava 10+!”

”Laatu ja kustannusten hallinta tärkeitä.”

”Mistään ei voi lipsua, muuten huono tulos.”

”Hinta-laatusuhde ja työn kunnon laatu ja kestävyys nyt vain on ensiarvoisen tärkeää!”

”Se mikä tehdään tehdään kunnolla!”

”On tärkeää, että peruskorjaus suunnitellaan ammattimaisesti eikä hinta ole silloin se ensimmäinen kriteeri. Myös toteutus kannattaa tehdä kunnolla, vaikka se maksaisi hieman enemmän - pitkällä tähtäimellä se maksaa itse itsensä.”

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

”Rahan ja laadun merkitystä ei voi väheksyä ---”

”asiantuntemus suunnittelussa ja urakan toteutuksessa tärkeää jotta laadukas lopputulos, uskoisi vaikuttavan myös kustannuksiin myönteisesti. Mieluummin maksaa hyvästä toteutuksesta kuitenkin enemmän että kestää”

”Hinta-laatusuhde on hintaa tärkeämpi, jotta työnjälki olisi kestävää.”

”Haluan, että tehtävät korjaukset tehään hyvin ---. Olen myös valmis maksamaan hyvästä laadusta suuremman hinnan kuin ottamaan halvimman tarjolla olevan vaihtoehdon.”

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

”--- asukkaana on ihan luonnollista, että toivoo suunnittelun olevan korkeatasoista ja koko urakan laadukkaan.”

6.3.6 Kyselyssä uusina nousseet kriteerit

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 6, 7 ja 8. Kriteereitä muokattiin niin, että samaa tarkoittavat kriteerit yhdistettiin, joidenkin sanamuotoa muokattiin ytimekkäämmäksi, ja ne kriteerit poistettiin, jotka oli jo mainittu valmiiksi kyselyn taulukossa.

Hinta ja laatu -osiossa vastaajien lisäämistä kriteereistä (taulukko 6) on luettavissa se, että heille oli tärkeää remontin hoitaminen rehellisesti: esiin otettiin muun muassa pimeän työvoiman käyttö, selkeät, 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 sekä ryhmäkorjauksesta, että ei tule ylimääräisiä jälkikorjauksia.

Taulukko 6. Vastaajien itse lisäämät, tärkeinä pitämät, 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 7) painottivat eri asioita asukkaiden informoinnissa ja heidän vaikutusmahdollisuuksissaan. 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 asukkaat pääsevät vaikuttamaan asuntoihinsa tuleviin materiaaleihin.

Taulukko 7. 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 liittyvät asukkaiden huomioimiseen remontin aikana, remontin toteuttamiseen sekä yleisempiin asioihin (taulukko 8). 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 oli verkostoituminen ja ekoajattelu.

Taulukko 8. 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

6.4 Eri toimijoiden näkökulmia Maunulan peruskorjaushankkeisiin

Päätämme tämän kuudennen luvun luomalla katsauksen eri toimijoiden näkökulmiin Maunulan peruskorjaushankkeista. Katsaus perustuu ASLA-hankkeen aikana tekemiinne toimijahaastatteluihin.

6.4.1 Asukasnäkökulmia

ASLA-hankkeessa haastateltiin kahta Maunulan asukasta, joista toinen oli osakkaana ryhmäkorjaukseen osallistuvassa taloyhtiössä, ja toinen osakkaana taloyhtiössä, joka ei lähtenyt mukaan ryhmäkorjaukseen. Asukkaiden kanssa keskusteltiin heidän näkemyksistään ryhmäkorjaushankkeesta sekä siitä, mitä asioita he pitivät tärkeinä ryhmäkorjauksessa tai peruskorjausremonteissa yleensä.

Yhtenä tärkeänä asiana esiin nousi molemmissa haastatteluissa tieto. Ensinnäkin pidettiin tärkeänä, että tiedotus toimii hyvin. Toisen haastateltavan mielestä ihmisten tulisi jaksaa ja osata hakea tietoa eri lähteistä sekä vertailla sitä - toisen haastateltavan mielestä asukkaille pitäisi remontteja suunnitellessa antaa tietoa niihin liittyvistä, erityisesti asukkaita koskevista asioista. Erityisesti remontin suunnittelun alkuvaiheeseen tulisi satsata, koska asukkaat eivät usein saa korjaushankkeesta otetta ennen kuin urakka etenee heidän asuntoonsa. Pidettiin myös hyvänä, mikäli taloyhtiön hallituksessa on rakennusalan ammattilaisia.

Remontin toteuttamiseen liittyen haastattelijat pitivät tärkeänä sitä, että projektinjohtajalla olisi tietty pätevyys sekä sitä, että remontti valmistuu nopeasti tai ainakin ajoissa, jolloin siitä on mahdollisimman vähän haittaa asukkaille. Toinen haastateltava koki, että urakoitsijan saamat tunnustukset tuovat luottamusta remontin onnistuneisuuteen.

Peruskorjauksissa ylipäänsä asukkaat katsoivat tärkeäksi muun muassa sen, että kaikki menetelmät otetaan remonttia suunniteltaessa huomioon, budjetti pitää eikä tule ylihintaa, ja että prosessi on esimerkiksi rahoituksen osalta läpinäkyvää. Toinen haastateltava nosti esiin myös energiatehokkuusratkaisut remonteissa, esimerkiksi huoneistokohtaisten mittarien asentamisen.

6.4.2 Aluekehittäjien näkökulmia

Hankkeessa haastateltiin paikallisia aluekehittäjiä heidän näkemyksistään ryhmäkorjaushankkeesta. Kaikki haastatellut olivat hankkeessa jollain tavalla mukana, joten hanke oli heille myös hyvin tuttu. Aluekehittäjien kanssa käytiin läpi hankkeen toimijoita ja heidän näkemyksiään hankkeeseen liittyvistä asioista kuten sen tavoitteista, edistymisestä ja asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista.

Aluekehittäjät pitivät ryhmäkorjaushankkeen tavoitteena remontin tekoa pienemmin kustannuksin. Muiksi tavoitteiksi katsottiin suunnittelun ja korjausprosessin parempi laatu sekä parempi tiedotus. Laajempina tavoitteina mainittiin taloyhtiöiden aktivoiminen putkiremontteihin, alueen yhteistyön rakentaminen sekä osakkaiden aseman vahvistaminen ryhmäkorjausprosessissa. Viestintä ryhmäkorjaushankkeesta taloyhtiöihin ei ollut aluekehittäjien mukaan erityisen onnistunutta. Ryhmäkorjaustoimikunnassa mukana olevien taloyhtiön edustajien asemaa viestinviejinä korostettiin. Ryhmäkorjaustoimikunnan puheenjohtajaa pidettiin linkkinä paikallisuuteen, jota rakennuttajakonsultilla ei ole. Ylipäänsä asukkaiden nähtiin osallistuvan ryhmäkorjaushankkeeseen ”normaaleja” remontin menetelmiä koskevia riitoja lukuun ottamatta melko vähän. Tiedottaminen koettiin ongelmaksi, koska asukkaat keskittyvät vain oman asuntonsa asioihin.

Pohdittaessa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia haastateltavat kokivat asukas-termin ongelmalliseksi. Heidän mukaansa vain osakas on toimija, ei niinkään vuokralainen. Vuokralaisella ei katsottu olevan juuri mitään osuutta ryhmäkorjausprosessissa, enimmäkseen sen vuoksi, että heidän uskottiin muuttavan putkiremontin tieltä pois pysyvästi. Asunnon hyvä sijainti tai asuintalon erityinen arkkitehtuuri katsottiin ainoaksi syyksi vuokralaiselle jäädä asuntoon myös remontin jälkeen. Vuokralaisen vaikutusmahdollisuuksien huomioonottaminen katsottiin myös olevan vaikeampaa asunto-osakeyhtiössä kuin kaupunkien vuokrataloyhtiössä.

6.4.3. Urakoitsijoiden näkökulmia

Urakoitsijoiden haastattelussa käytiin läpi asioita, joita he pitävät ryhmäkorjaushankkeessa tai peruskorjaushankkeissa yleensä tärkeänä. Yhtenä tärkeänä asiana urakoitsijat nostivat esille viestinnän toimimisen asukkaihin päin. Tähän liittyen heidän mielestään oli myös 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 käytettävät internetsovellukset paremmin hyötykäyttöön. Sekä viestinnän että ylipäätään hankkeen sujumisen kannalta pidettiin tärkeänä sitä, että projektissa on valittu tietty henkilö, joka vastaa vuorovaikutuksesta asukkaiden kanssa (asukaspalveluinsinööri).

Haastateltavat korostivat myös valmistelun tärkeyttä, koska asukkaan tulee olla tietoinen asioista. Tämä oli 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.

7. Hankkeen tulosten siirrettävyys ja johtopäätökset

Tässä päätösluvussa luodaan aluksi lyhyt katsaus sisällöllisesti ASLA-hanketta lähellä olleisiin hankkeisiin, jonka jälkeen pohditaan Maunulassa kertyneiden tulostemme sovellettavuutta ja siirrettävyyttä muille alueille ja esitetään kiteytetysti hankkeemme johtopäätökset. Tuloksilla tarkoitetaan tässä yhteydessä ensisijassa hankkeen menetelmällisiä tuloksia, arvioinnin prosessimallia ja kriteereitä.

7.1 Katsaus sisällöllisesti ASLA-hanketta lähellä olleisiin hankkeisiin

ASLA-hankkeen yhtenä tavoitteena on ollut vahvistaa asukkaiden roolia peruskorjaustoiminnan arvioinnissa. Tämän vuoksi hankkeen aikana tehtiin katsaus olemassa oleviin tutkimuksiin siitä, miten asukkaat on otettu huomioon erilaisissa peruskorjaushankkeissa. Nostimme niistä kaksi kiinnostavinta tähän lukuun ja pohdimme niiden yhtymäkohtia hankkeeseemme.

Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet - IKE-esitutkimuksessa vuodelta 2005 analysoitiin korjausrakentamisprosesseja (tarkemmin putkiremontteja), niihin osallistuvien osapuolten, erityisesti asukkaiden näkökulmasta (Virtanen ym. 2005). Tutkimuksessa todetaan, että ihmisten ja kiinteistöjen elämänsyklit kohtaavat konkreettisimmin silloin, kun ikääntyvissä asuinkiinteistöissä tulee tarve tehdä suuria korjauksia tai parannuksia (Virtanen ym. 2005, 6).

Tutkimuksessa korostetaan, että asukkaille putkiremonteissa on kyse yksityisimmän alueen, oman kodin, arvaamattomasta muuttumisesta. Muutokset kodissa ja kotitalossa sekä vieraiden ihmisten tunkeutuminen yksityisalueelle aiheuttavat eri yksilöissä erilaisia reaktioita. Asukkaiden kokemukset ovat yksilöllisiä ja muokkaantuvat hankkeen edetessä. Merkittävin vaikuttaja on itse prosessi, joka ei kuitenkaan ole asukkaille selkeä, vaan hajanainen, hallitsematon ja epämääräinen ammattilaisten määrittämä järjestelmä. Asukkaat ovat prosessille alisteisia ja kokevat olevansa voimattomia vaikuttamaan sen etenemiseen. (Virtanen ym. 2005, 41.)

IKE-esitutkimuksessa esille tulleita peruskorjaus- ja perusparannusprosessin ongelmia olivat muun muassa seuraavat: hankkeen hyödyt ja kustannukset eivät kohdistu tasapuolisesti; teknisiä ja taloudellisia vaihtoehtoja ei selvitetä riittävästi tai ymmärrettävästi päätöksenteon pohjaksi; eri toimijoiden roolit ja vastuut eivät ole selvillä; asukkaiden arvoa asiantuntijoina ei tiedosteta eikä hyödynnetä. Peruskorjaamisen ja -parantamisen hyviä käytäntöjä pohdittiin korjausprosessin vaiheen mukaan. Valmisteluvaiheessa on tärkeää avoin keskustelukulttuuri ja korjaustarpeen perusteleminen asukkaille. Suunnitteluvaihe taas edellyttää asukkailta asiantuntijuutta mm. piirustusten lukemisessa ja ymmärtämisessä, joten esimerkiksi asukasiltojen pitäminen on hyvä tapa - näin asioista voi keskustella ja vaikkapa asiantuntijat perustella ratkaisuja. Toteutusvaiheen kokemukset riippuvat vahvasti eri osapuolten vuorovaikutustaidoista: urakoitsijan joustavuus ja palveluhenkisyys, mutta myös ajantasainen tiedottaminen tehtävistä töistä ja niiden vaikutuksista sekä aikatauluissa pysyminen on asukkaiden kannalta olennaista. (Virtanen ym. 2005, 41-44, 50.)

Annukka Soimakallio puolestaan tutki seurantaraportissaan vuodelta 1992 asukkaiden osallistumista vuokratalonsa perusparannusprosessiin jo suunnitteluvaiheesta lähtien Kyseessä oli ensimmäinen tutkimus, jossa tarkasteltiin nimenomaan vuokralaisten osallistumista taloyhtiönsä korjausrakentamisen hankkeeseen. Vaikka suurin osa asukkaista piti osallistumista remontin suunnitteluvaiheeseen erittäin tärkeänä, he katsoivat vaikutusmahdollisuutensa olevan heikot. Osallistumisasia oli asukkaille uusi, joten vaikutusmahdollisuuksista ja -tavoista ilmeni epätietoisuutta. Osallistuminen korjaushankkeeseen oli vähäistä, ja Soimakallio pohtii, johtuuko tämä asukkaiden passiivisuudesta vai onko todellisuudessa kyseessä tiedotusongelma. Muiden toimijoiden (vuokrataloyhtiö, suunnittelija, urakoitsija) kokemukset vuokralaisten osallistumisesta projektiin olivat valtaosin myönteisiä. (Soimakallio 1992).

ASLA-hankkeen tuloksista voi lukea pitkälti samoja asioita kuin mitä näissä kahdessa hankkeessa nousi esille. Kuten Virtasen ym. tutkimuksessa (2005), myös kriteeririiheen osallistuneille sekä kyselyyn vastanneille asukkaille oli tärkeää vaikutusmahdollisuudet sekä sujuva tiedottaminen hankkeen eri vaiheissa, samoin kuin asukkaiden motivointi remonttiin ja kaikkien remonttimenetelmien huomioonottaminen. Vastauksien perusteluissa tuli myös esille remontin henkilökohtaisuus, kun työmaana on asukkaan oma koti.

Soimakallion tutkimus taas tuo mielenkiintoisesti esille vuokralaisnäkökulman. Myös ASLA-hankkeessa on pohdittu jonkin verran vuokralaisnäkökulmaa, ja Maunulassa toteutetulla kyselyllä toivottiin tavoitettavan myös vuokralaisia. Kyselyyn tuli kuitenkin selvästi vähemmän vastauksia osakasasukkailta kuin vuokralaisasukkailta. Lukuja on kuitenkin vaikea lähteä pohtimaan, koska asunto-osakeyhtiöissä, joihin kyselyt jaettiin, saattaa yksinkertaisesti asua enemmän osakasasukkaita. Vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet peruskorjaushankkeeseen nähtiin ryhmäkorjaushankkeen eri toimijoiden silmissä melko pieniksi erityisesti asunto-osakeyhtiöissä verrattuna vuokrataloyhtiöihin.

7.2 Asukaslähtöisen arvioinnin prosessimalli

ASLA-hankkeen menetelmällisenä tuloksena testasimme Maunulassa mallia, jolla lähiöiden peruskorjauksen asukaslähtöinen arviointi on mahdollista toteuttaa. Mallin pohjana käytimme YTK:n aiemmissa vastaavissa hankkeissa kehitettyä konseptia. Tässä luvussa kuvataan mallin pääpiirteet.

Menetelmäkonseptia on kehitelty viime vuosina useissa Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen (YTK) hankkeissa (esim. Peltonen ym. 2011; Roininen & Wallin 2002; Roininen ym. 2003; 2005; Roininen ym. 2007; Jarenko & Roininen 2008; Jarenko ym. 2008). Konsepti rakentuu uusimman arviointitutkimuksen sekä alue- ja yhdyskuntasuunnittelun viimeaikaisen kommunikatiivisen käänteen (asukas- ja käyttäjälähtöisyys) perustalle.

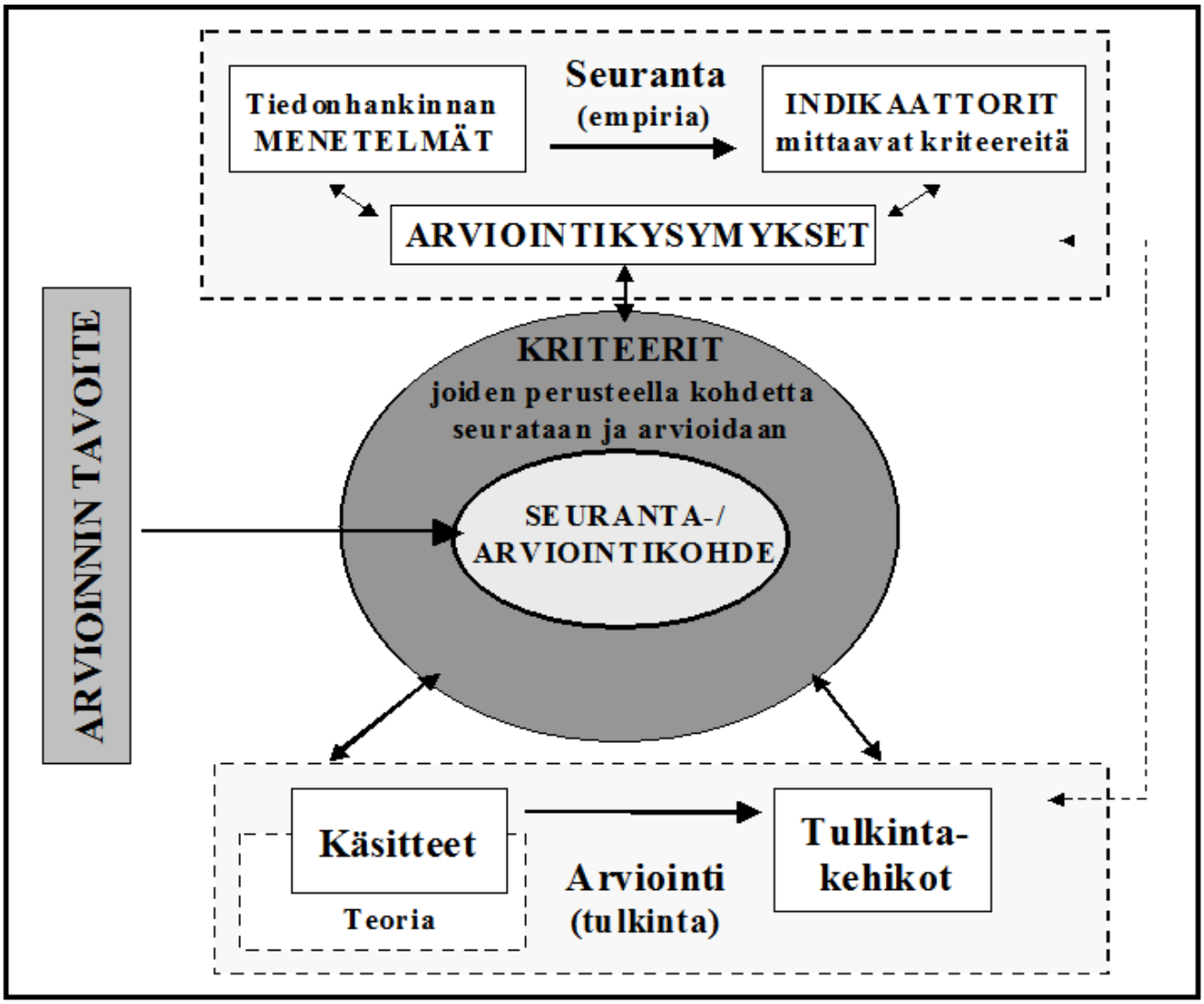
Konseptista toivotaan olevan apua niille, jotka suunnittelevat käynnistävänsä lähiöiden peruskorjauksen vastaavaa asukaslähtöistä arviointia. Konsepti on kuvattu tässä yleispiirteisesti (ilman Maunulan erityissisältöjä), jotta sitä voitaisiin toistaa samankaltaisena, mutta sisällöllisesti muuttuvana muuallakin.

7.1.1 Asukaslähtöisen arvioinnin välineet

Asukaslähtöisen arvioinnin seuranta- ja arviointikehikko (kuva 19) määrittelee seurannan ja arvioinnin tavoitteen, kohteen ja välineet. Tavoitteet ja kohde määrittyvät asukaslähtöisessä arvioinnissa asukasintressien pohjalta. Asukasosallistumisen seuranta

ja arviointi tarvitsevat lisäksi kumpikin toimiakseen niihin erikseen kehiteltyjä välineitä. Välineitä tarvitaan kuudenlaisia:

1. kriteereitä (seurannan ja arvioinnin välineitä),
2. arviointikysymyksiä (seurannan ja arvioinnin välineitä),
3. indikaattoreita (seurannan välineitä),
4. tiedonkeruun menetelmiä (seurannan välineitä),
5. teoriasta johdettuja käsitteitä (arvioinnin välineitä) ja
6. käsitteistä johdettuja tulkintakehikoita (arvioinnin välineitä).



Kuva 19. Asukaslähtöisen arvioinnin seuranta- ja arviointikehikko (Roininen ym. 2003).

Kriteerit ovat seurannan ja arvioinnin perusta. Niillä on kaksoistehtävä. Toisaalta ne kuvaavat ja määrittelevät seurannan kohteen. Toisaalta ne toimivat arviointiperusteina. Indikaattorit puolestaan jalkauttavat kriteerit empiiriseen todellisuuteen ja ne toimivat kriteerien määrällisinä ja laadullisina mittareina. Arviointikysymyksillä jäsennetään kohteesta saatavissa olevaa empiiristä tietoa. Tiedonkeruun menetelmät ovat välineitä, joilla hankitaan määrällisesti ja laadullisesti mitattavaa tietoa.

Teoriasta johdetut käsitteet mahdollistavat seurantatulosten peilaamisen laajempaan kontekstiin. Käsitteistä johdetut tulkintakehikot ovat arvioinnin apuvälineitä, jotka auttavat jäsentämään kertyneen seurantatiedon arvioitavaan (tulkittavaan) muotoon. Kaikki edellä kuvatut ”välineet” on linkitettävä toisiinsa siten, että kullekin kriteerille on osoitettavissa indikaattorit, toimivat tiedonkeruumenetelmät, arvioinnin relevantit käsitteet sekä käsitteiden tulkintakehikot. Kyse on loogisesti etenevästä seuranta- ja arviointiprosessista.

Kuvan 19 osallistumisen seuranta- ja arviointikehikko kuvaa myös seurannan ja arvioinnin käsitteellisiä eroja. Seurannan ja arvioinnin välinen raja on kuitenkin ”veteen piirretty viiva”. Arviointi perustuu aina jonkun empiirisen aineiston seurantaan. Toisaalta pelkkä empirian seuranta ei välttämättä anna vastauksia osallistumisen ja vuorovaikutuksen kehittymisestä, ilman arvioivan tulkinnan tekemistä. Kuvan 19 oikealla oleva kaksisuuntainen nuoli kuvaa edellä mainittua seurannan ja arvioinnin välistä sidosta.

7.1.2 Asukaslähtöisen arvioinnin prosessi ja eteneminen

Viime vuosina arviointitutkimuksen piirissä on päädytty siihen, että ollakseen tehokasta ja kyetäkseen aidosti kehittämään toimintaa, on arviointien oltava jatkuvaluonteisia (on-going-evaluation) (Roininen 2011). Arvioinnit voidaankin jakaa käyttötarkoituksensa mukaan tilivelvolvollisuusarviointeihin, tiedontuotantoarviointeihin ja kehittämisarviointeihin (Chelimsky ja Shadish, 1997, 11–18). Kehittämisarvioinnit edellyttävät sitä, että arviointi käynnistetään jo ohjelman, strategian tai projektin suunnitteluvaiheessa, ja että arviointi jatkuu läpi toiminnan.

Asukkaiden arviointiosallisuus edellyttää asukkaiden osallistamista arvioimaan peruskorjauksen suunnittelua, valmistelua ja niistä tehtäviä päätöksiä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Asukkailla tulisi siis 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 kansalaiskeskustelun agendasta (katso luku 4).

Asukaslähtöiseen arviointiprosessiin sisältyy kirjallisen aineiston analysointi, asukasarviointi, vertailuryhmien arviointi ja näiden yhteinen monitahotulkinta (kuva 20). Arviointi tuottaa tuloksina sekä asukaslähtöisesti rakennetun arviointikriteeristön että varsinaisia arviointituloksia. Asukas- tai kansalaisarviointi alkaa toimijaryhmien kriteeririihillä, joissa muodostetaan toimijaryhmäkohtaiset arviointikriteerit. Kriteeristöt saatetaan arviointiportfolioiden tai kyselylomakkeiden muotoon. Varsinainen arviointi tapahtuu portfolioiden tai kyselylomakkeiden pohjalta. Vertailuryhmien arviointi käynnistyy kriteeristöjen ja portfolioiden/kyselylomakkeiden muokkaamisella niille soveltuviksi. Portfolio-/lomakearvioinnin jälkeen suoritetaan täydentäviä haastatteluja.

Asukaslähtöisen arvioinnin painopiste on luonnollisesti asukkaiden/käyttäjien arvioissa, mutta vertailuryhmäksi on hyvä koota myös esimerkiksi arviointikohteesta vastuussa oleva viranomaistahojen ryhmä. Tällainen ryhmiin perustuva arviointi rakentaa kuvaa siitä, miten toiminta (esim. lähiöiden peruskorjaus) palvelee erilaisista arvo- ym. lähtökohdista ponnistavia toimijoita. Asukaslähtöisen arvioinnin tuloksena ei saa olla yksiselitteinen hyvä-huono asetelma, vaan sen on valotettava toiminnan (esim. lähiöiden peruskorjauksen) toimivuutta ja tarkoituksenmukaisuutta eri näkökulmista sekä tehtävä eri arvot ja intressit läpinäkyviksi.

Asukaslähtöisen arvioinnin etenemiskehikko (kuva 20) sisältää arvioinnissa käytettävät välineet ja menetelmät työvaiheittain jäsenneltyinä. Se sisältää:

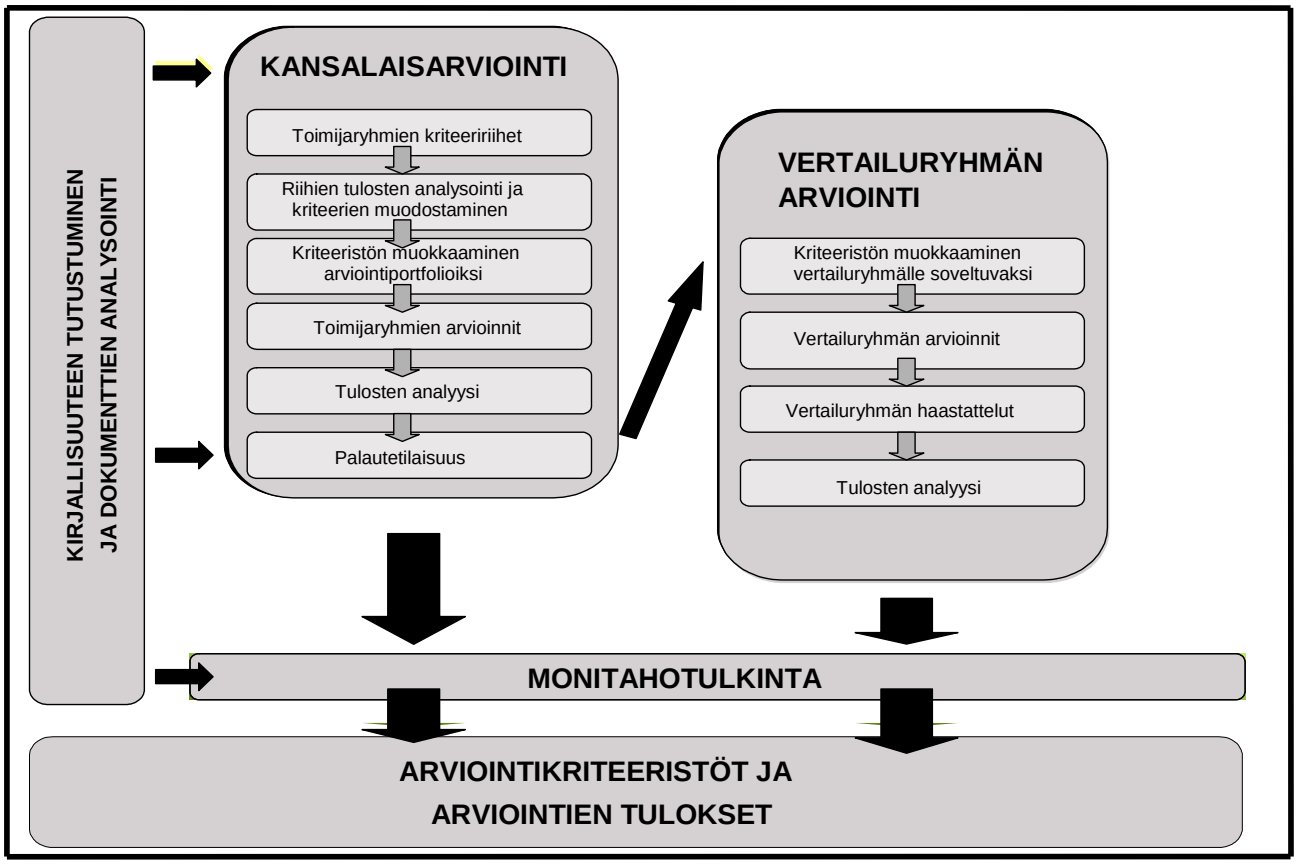
1. kansalaisten/asukkaiden yhteiset kriteeririihet,
2. kriteeririihien tulosten analysoinnin ja kriteeristön muodostamisen,
3. kriteeristön muokkaamisen arviointiportfolioiksi/kyselylomakkeiksi,
4. portfolioihin/lomakkeisiin kertyneiden arviointitulosten analysoinnin ja jäsentelyn ja
5. palautetilaisuuden arviointituloksista.

Lisäksi asukaslähtöisen arvioinnin mahdollisen vertailuryhmän arviointi edellyttää:

6. kriteeristön muokkaamista vertailuryhmäarviointiin soveltuvaksi,
7. vertailuryhmäkyselyä,

8. vertailuryhmähaastatteluita ja
9. vertailuryhmäarvioinnin tulosten analysointia ja jäsennystä.

Lopuksi asukas- ja vertailuryhmäarvioinnin tuloksia oli tulkittava yhtenä kokonaisuutena.



Kuva 20. Kansalaisarvioinnin eteneminen (soveltaen lähteestä Roininen ym. 2007)

7.3 Kriteeristön siirrettävyys

Tässä alaluvuissa pohditaan Maunulassa kokoon saatujen arviointikriteerien siirrettävyyttä muille alueille. Kuvissa 21, 22 ja 23 olemme jäsentäneet kriteerit toimijaryhmittäin, aluetasoittain ja prosessivaiheittain sekä arviointitiedon motiivien kolmijaolla: tilivelvollisuusarviointi, tiedontuotantoarviointi ja kehittämisarviointi (Chelimsky & Shadish 1997).

Tilivelvollisuusarvioinnin alle olemme lukeneet kuuluvan ennen kaikkea Maunulan arviointikyselyssä hintaan ja laatuun liittyvät kriteerit. Tiedontuotantoarviointiin kuuluvat

vastaavasti Maunulan arviointikyselyn tiedonkulkuun liittyvät kriteerit. Kehittämisarvioinnin työkaluja ovat puolestaan Maunulan arviointikyselyssä kehittämistapojen alle jäsentyneet kriteerit.

Hankkeemme yhtenä tuloksena oli, että Maunulan asukkaat pitivät tärkeimpinä tilivelvollisuusarviointiin liittyviä hinta- ja laatukriteereitä. Tiedontuotantoon ja kehittämiseen liittyvät kriteerit tulivat vasta niiden jälkeen. Siirrettävyyden kannalta on oletettavaa, että nämä painotukset vaihtelevat alueittain esimerkiksi alueen väestörakenteen tai alueen asukkaiden alueellisen kehittämisaktiivisuuden mukaan. Maunulan tapauksessa ero tilivelvollisuuskriteerien ja muiden kriteerien välillä ei ollut loppujen lopuksi suuri (ja tilivelvollisuudessakin laatuun kallellaan), johtuen mahdollisesti alueen vahvoista kehittämisperinteistä. Toisin sanoen ero saattaa olla joillain muilla alueilla paljon suurempi. Joka tapauksessa koimme, että kolmijako toimi riittävän kattavasti. Emme kokeneet, että kolmijako olisi jättänyt jotain oleellista kriteeriryhmää täysin kolmijaon ulkopuolelle. Tässä mielessä pidämme kriteeristöämme varsin siirrettävänä – luonnollisesti yksittäiset kriteerit muovautuvat viime kädessä kunkin alueen asukkaiden intresseistä eli asukaslähtöisesti.

Siirrettävyyden kannalta on oletettavaa, että hankkeessamme käytetty toimijajaottelu (kuva 21) ei eroa suuresti muissakaan lähiöissä. Asukkaat ja osakkaat löytyvät jokaisesta, vaikkei joka alueella toteutettaisikaan ryhmäkorjaustoimintaa. Joka tapauksessa tuskin mikään lähiön asukkaat ja osakkaat välttyvät peruskorjauksilta, tehtiinpä ne ryhmäkorjausmallilla tai ei. Myös urakoitsijat kuuluvat kuvioon. Aluekehittäjiäkin vaikuttaa nykyisin löytyvän lähes joka alueelta. Tähän on vaikuttanut osaltaan alue- ja yhdyskuntasuunnittelun kommunikatiivinen käänne, jota esittelimme jo luvussa 4. Toisaalta Maunula lienee yksi edelläkävijöitä ihan valtakunnallisestikin.

TOIMIJA-RYHMÄT:	ARVIOINTITIEDON TARKOITUS (Onnistuneen peruskorjaushankkeen arviointikriteeristön typologia)		
	TILIVELVOLLISUUS-ARVIOINTI (Tilivelvollisuuteen ja laadunvarmistukseen liittyvät kriteerit)	**TIEDONTUOTANTO-ARVIOINTI (Tiedontuotantoon ja -välittymiseen liittyvät kriteerit)**	**KEHITTÄMISARVIOINTI (Prosessien kehittämiseen liittyvät kriteerit)**
Ryhmäkorjaus-taloyhtiöiden osakkaat ja asukkaat	*- hinta* *- ennakoidut kulut* *- tarpeeksi käsittelyaikaa* *- laatu: pätevät tekijät* *- eri rahoitusratkaisut*	*- tarveselvitykset*	*- asukkaiden vaikutus-mahdollisuudet* *- viestintä kaikissa vaiheissa*
Muiden taloyhtiöiden osakkaat ja asukkaat	*- hyvä hinta-laatusuhde* *- lopputuloksen arvi-ointi ja dokumentointi* *- asiantunteva hallitus ja tekijät*	*- asukaskyselyiden aito hyödyntäminen* *- hallitustoimijoiden koulutus*	*- luotettavat aikataulut - omaisuuden turvaaminen ja suojaus* *- väistötilat* *- tarpeeksi vuorovaikutusta* *- Malleja ja toimintatapoja konfliktien hallintaan*
Aluekehittäjät	*- kustannustehokkuus*	*- alue tietoinen hankkeesta* *- alueen asukkaille remontteihin motivoivaa tietoa*	*- toistettavissa oleva hyvä prosessi/tuote* *- kytkeytyy muuhun aluekehittämiseen*
Urakoitsijat	*- hyvä aikataulutus* *- asukaspalvelu-insinööri nimitetty*	*- oppimisprosessi*	*- projektin hyvä organisointi* *- viestintä asukkaille toimii (mm. MOOR)* *- talokohtaiset erityissuunnitelmat (ei samaa shabluunaa)*

Kuva 21. Arviointikriteerit toimijaryhmittäin ja arviointitiedon tarkoituksen mukaan.

Kriteerien jäsentelyssä käyttämämme aluetasojaottelun (kuva 22) kannalta kriteeristön siirrettävyys ei aiheuttane suuria ongelmia vastaaville lähiöalueille. Asunto- ja taloyhtiötaso löytyy kaikilta, mutta korttelialueen ja asuinalueen tai kaupunginosan rajautuminen omaksi tasokseen ei ole välttämättä kaikkialla yhtä selkeäpiirteinen kuin Maunulassa.

ALUETASOT:	ARVIOINTITIEDON TARKOITUS (Onnistuneen peruskorjaushankkeen arviointikriteeristön typologia)		
	TILIVELVOLLISUUS-ARVIOINTI (Tilivelvollisuuteen ja laadunvarmistukseen liittyvät kriteerit)	**TIEDONTUOTANTO-ARVIOINTI (Tiedontuotantoon ja -välittymiseen liittyvät kriteerit)**	**KEHITTÄMISARVIOINTI (Prosessien kehittämiseen liittyvät kriteerit)**
Asunto	*- hinta per osakas*	*- asuntokohtaisten erityistarpeiden huomioiminen* *- opastus ja aito kuuleminen*	*- tiedon oma hankkiminen (putkiremonttiasioista)*
Taloyhtiö	*- väistöjärjestelyt* *- hinta* *- asukkaiden pitäminen ajan tasalla (suunnitelmista ja toimista)*	*- yhtiön erityispiirteet huomioon (tietopohjan kerääminen)* *- hallitusjäsenten koulutus*	*- hankinnat kunnolla kilpailutettu* *- asiantunteva hallitus*
Kortteli		*- taloyhtiöiden yhteis-toiminta (tietojen, kokemusten vaihtoa)* *- tieto vastaavassa tilanteessa olevista muista yhtiöistä*	*- yhteinen oppiminen (myös virheistä)*
Asuinalue/ kaupunginosa		*- alue tietoinen hankkeesta* *- koko alueen asukkaiden motivointi remontteihin*	*- aluetta yhdistävien erityispiirteiden huomioiminen ja soveltaminen remonteissa*

Kuva 22. Arviointikriteerit aluetasoittain ja arviointitiedon tarkoituksen mukaan.

Hankkeen aikajänteen kolmijako, suunnitteluvaiheeseen, toteutusvaiheeseen ja jälkiseurantaan (kuva 23), vaikutti sikäli yleispiirteiseltä, että se edellyttänee siirrettävyyden kannalta astetta hienopiirteisempää jakoa. Samankin lähiön eri kortteleissa ja taloyhtiöissä voidaan olla samanaikaisesti hyvin eri peruskorjausvaiheessa. Tällä tarkoitamme, että kaikkien aluetasojen samanaikainen asukaslähtöisen kriteeristön rakentaminen ja kokoava tarkastelu on haastavaa ilman hienojakoisempaa ja näin ollen joustavampaa aikajännejakoa. Maunulan ryhmäkorjaushankekin pääsi urakointivaiheeseen vasta hankkeemme loppumetreillä.

HANKKEEN AIKAJÄNNE:	ARVIOINTITIEDON TARKOITUS (Onnistuneen peruskorjaushankkeen arviointikriteeristön typologia)		
	TILIVELVOLLISUUS-ARVIOINTI (Tilivelvollisuuteen ja laadunvarmistukseen liittyvät kriteerit)	**TIEDONTUOTANTO-ARVIOINTI (Tiedontuotantoon ja -välittymiseen liittyvät kriteerit)**	**KEHITTÄMISARVIOINTI (Prosessien kehittämiseen liittyvät kriteerit)**
Suunnittelu-vaihe	*- hyvä suunnittelu* *- tarpeeksi käsittelyaikaa* *- hyvä rahoitus (esitettävä eri malleja)*	*- myös uudet tekniikat huomioon* *- asukkaiden motivointi remontteihin* *- hallitustoimijoiden ennakkokoulutus*	*- asukkaat mukana alusta lähtien* *- kytkeytyy muuhun aluekehittämiseen*
Toteutusvaihe	*- asukaspalvelu-insinööri nimitetty* *- projektin hyvä organisointi*	*- prosessin jatkuva dokumentointi* *- asukaskyselyiden aito hyödyntäminen*	*- omaisuuden turvaaminen ja suojaus* *- oppimisprosessi* *- väistöjärjestelyt* *- aikataulut pitävät*
Jälkiseuranta	*- lopputuloksen arviointi*	*- lopputulosten dokumentointi*	*- arviointiin pohjautuva oppiminen*

Kuva 23. Arviointikriteerit prosessivaiheittain ja arviointitiedon tarkoituksen mukaan.

7.4 Johtopäätökset

Olemme koonneet tähän loppuun kiteytetysti ASLA-hankkeemme keskeiset johtopäätökset. Esitämme ne kahdessa osassa, ensin Maunulaa koskevat ja sitten astetta laajemmat menetelmälliset johtopäätökset, jotka ovat sidoksissa ennen kaikkea Maunulasta saamiemme kokemusten siirrettävyyden kanssa. Olemme nostaneet tietoisesti kumpaankin kategoriaan vain kuusi tärkeimpänä pitämäämme johtopäätöstä, jottei listasta tule sivujen mittaista. Tärkeysjärjestykseen emme esitettäviä kuitenkaan asettaneet.

Käytämme listauksessa yleistä peruskorjaushankkeen termiä, johon katsomme kuuluvan myös ryhmäkorjaushankkeet.

7.4.1 Maunulaan kiinnittyvät johtopäätökset

1) Asukasnäkökulmasta katsoen hyvän ja toimivan peruskorjaushankkeen tärkeimmät kriteerit liittyvät laatuun ja hintaan – tässä järjestyksessä.

2) Laatu saa erilaisia määritelmiä riippuen asukkaista. Toisille se tarkoittaa päteviä remontoijia, toisille fyysistä lopputulosta.

3) Myös tiedonkulkua ja laajemminkin vuorovaikutusta pidetään edellytyksenä onnistuneelle peruskorjaustoiminnalle. Asukkaat arvostavat vuorovaikutusta jo sellaisenaan, vaikkei sillä aina olisi selkeää tavoitettakaan.

4) Peruskorjaushankkeet koetaan hyvin henkilökohtaisesti (tullaan kotiin, omalle reviirille) ja ovatkin näin ollen varsin konfliktialttiita.

5) Peruskorjaushankkeiden taloyhtiöitä laajemmat alueelliset kehittämistavoitteet koetaan laatuun ja hintaan sekä tiedonkulkuun liittyviä vieraammiksi, mutta niille löytyy ymmärrystä jos ne osataan asukkaille perustella.

6) Alueaktiivien tai aluekehittäjien rooli on ensiarvoisen tärkeä niin edellä mainitun alueellisten tavoitteiden asukkaille perustelemisen kuin peruskorjaushankkeiden konfliktien lieventämisen kannalta.

7.4.2 Menetelmälliset johtopäätökset

1) Asukkaiden osallistamiselle peruskorjaustoiminnan arviointiin on varattava huomattavasti aikaa, sillä arviointia ei aina koeta omaan tehtäväkenttään kuuluvaksi.

2) Asukaslähtöisen arvioinnin toimijajaottelun on oltava moniluokkainen, sillä asukkaat eroavat suuresti toisistaan mm. rooliensa ja intressiensä osalta.

3) Myös arviointikriteerit on luokiteltava useaan teemaan, jotta asukkaat kykenevät niitä tulkitsemaan. Käyttämämme kolmijako vaikutti kattavuudeltaan toimivalta.

4) Yksittäiset arviointikriteerit puolestaan eivät ole välttämättä siirrettävissä alueelta toiselle, vaan ne muotoutuvat viimekädessä kunkin alueen ominaispiirteiden mukaan – siis asukas- ja aluelähtöisesti.

5) Alueaktiiveja tai aluekehittäjiä kannattaa hyödyntää apuna asukaslähtöisen arvioinnin organisoinnissa, sillä heidän tuntemus alueen toimijoista on ylivertainen.

6) Sekä ryhmäkorjausmalli että asukaslähtöinen peruskorjaustoiminnan arviointi ovat kovin uusia menetelmiä lähiöiden kehittämisessä. Niinpä niiden tutkimus- ja kehittämistoimintaa on vielä vahvistettava ennen kuin menetelmien tarkoituksenmukaisuudesta voidaan sanoa kestävämpää.

Lähteet

Amin, A. (2006). *The Good City.* Urban Studies 43:5/6.

Chelimsky, E. & Shadish, W. (1997) (eds.) Evaluation for the 21st Century. A Handbook. Thousand oaks, London, New Delhi: Sage.

Fetterman, D., Kaftarian, S. and Wandersman, A. (1996 eds.). *Empowerment Evaluation. Knowledge and Tools for Self Assesment and Accountability.* Thousand Oaks: Sage.

Habermas, J. (1984). *Reason and the Rationalization of Society.* Boston: Beacon Press.

Habermas, J. (1987). *Lectures on the Philosophical Discourse of modernity*. Cambridge,

Jarenko, K. & Roininen, J. (2008) Työelämän kehittämisarviointi yliopistosektorilla: Kohti henkilöstölähtöisempiä arviointi- ja palautejärjestelmiä. *Hallinnon tutkimus* X (4), 95–103.

Jarenko, K., Roininen, J., Ahonen, H., Keskinarkaus, P., Poikela, M., Syrjäkari, M., Urponen, H., Koskinen, L., Turpeinen, M. (2008) Palautteen voima: opiskelijoita ja henkilökuntaa osallistavan palautejärjestelmän kehittäminen benchmarking-menetelmää käyttäen. Sarjajulkaisussa: Benchmarking korkeakoulujen laadunvarmistusjärjestelmien kehittämisessä. Laadunvarmistusjärjestelmien benchmarking-hankkeen loppuraportti. Korkeakoulujen arviointineuvoston julkaisuja 5:2008. Myös sähköisenä: http://www.kka.fi/index.phtml?C=105&product_id=95&s=57

Healey, P. (2007). Urban complexity and spatial strategies. Towards a relational planning for our times. Routledge, London.

Hillier, J. (2002). *Shadows of power*. Routledge, London.

Horelli, L. & S. Wallin (2006). Arjen ajan hallintaa. Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2006/9, Helsinki.

Lindblom, C. (1959). The Science of Muddling through. Public Administration Review

Mäntysalo, R. (2000). Land-use planning as inter-organizational learning. *Acta Universitatis Ouluensis Technica*, C 155, Oulu.19(2), 74-88.

Mäntysalo, R. & Roininen, J. (2009 toim.). *Kuinka alueellista muutosta hallitaan – parhaat keinot ja käytännöt.* Teknillisen korkeakoulun Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja C 71.

Patton, M. Q. (1997). *Utilization Focused Evaluation. The new Century Text.* 3.edition. housand Oaks, London and New Delhi: Sage.

Peltonen, L., Roininen, J., Ahonen, S., Nupponen, T., Tuusa, R. (2011). Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen. Ilmankos –hankkeen tutkimus- ja kehittämisosion loppuraportti. Suomen itsenäisyyden juhlarahaston Sitran selvityksiä 45. Helsinki. Sähköisenä: http://www.sitra.fi/julkaisut/Selvityksiä-sarja/Selvityksiä%2045.pdf

Roininen, J. (2010) Alue- ja yhdyskuntasuunnittelun arvioinnin fragmentoitunut luonne ja eheyttäminen. Väitöskirjan käsikirjoitus. Helsingin yliopisto, Matemaattis-luonnontieteellinen tiedekunta, Geotieteiden ja maantieteen laitos/Aluetiede.

Roininen, J., Jarenko, K., Hirvonen, J., Schmidt-Thomé, K., Kairamo, A.-K., Hiltunen, C., Sinko, M., Suominen, R. & Nuoreva, A. (2007) Vaikuttavaa? YTK:n ja TKK Dipolin ”kolmannen tehtävän arviointi” 2005 - 2007. Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja C 64. Espoo 2007. Myös sähköisenä: http://lib.tkk.fi/Reports/2007/isbn9789512288878.pdf

Roininen, J., Horelli, L. ja Wallin, S. (2003) Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa. Seurannan ja arvioinnin viitekehys ja menetelmät. Suomen ympäristö 664. 84 s. Ympäristöministeriö, Alueiden käytön osasto. Helsinki.

Roininen, J. & Wallin, S. (2002) Kokemuksia osallistumisesta kaavoitukseen. Osallistumisen seuranta- ja arviointihankkeen (OSSE -hankkeen) väliraportti. Ympäristöministeriön moniste 92. Helsinki.

Setälä, M. (2003). *Demokratian arvo*. Teoriat, käytännöt ja mahdollisuudet. Gaudeamus, Helsinki.

Soimakallio, A. (1992): Asukkaiden osallistuminen vuokratalonsa peruskorjaukseen:

seurantaraportti. Helsinki: Asuntohallitus.

Taylor, N. (1998). *Urban Planning Theory since 1945.* London: Sage.

Virtanen, K., Rahtola, R., Vahanen, R., Korhonen, P., Levamo, H., Salmi, J., Taskinen J. (2005). Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet. IKE-esitutkimus. Suomen ympäristö 768. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Liite1. Käytetty kyselylomake.

OSALLISTU MAUNULAN KEHITTÄMISEEN !

Kysely Maunulan peruskorjauksesta asukkaille ja kehittäjille

Aalto-yliopisto

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[at]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 ’60-’70 –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 laitetut hyvän ja onnistuneen peruskorjaustoiminnan ominaisuudet (kriteerit) koottiin vuosina 2010 ja 2011 Maunulan asukkailta, 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) Vastaan 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!