

[Etusivu](#)[Ajankohtaista](#)

Tila-avain

Pihatöissä on päästy tavoitteisiin

26.6.2013

Helsingin Toimitilojen omistamien kiinteistöjen piha-alueiden ylläpito on tehty suunnitelmallisesti viime vuodet. Piha-alueista on tehty hyvät hoitosuunnitelmat ja vihertöiden hoito on annettu alan ammattilaisten käsiin. Työn jäljet näkyvät kiinteistöjen pihilla myönteisesti.

Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärven omistaja Marko Pirttijärvi on vastannut Helsingin Toimitilojen omistamien kiinteistöjen piha-alueiden ylläpidon valvonnasta sekä pihoja koskevien hankkeiden suunnittelusta ja valvonnasta viimeiset noin viisi vuotta. Työhön kuului alkuvaiheessa myös hoitosuunnitelmien teko, jota edelsi ensin kohteiden inventointi ja selkeiden ulkoalueiden hoitokarttojen teko. Kun tarkat hoitokartat ja hoitosuunnitelmat oli tehty, vastasi Pirttijärvi myös vihertöiden urakkakilpailun järjestämisestä.

- Ennen Helsingin Toimitilojen perustamista kiinteistöillä ei ollut yhtenäistä hoitosuunnitelmaa. Käytännön hoidosta vastasivat kunkin kohteen huoltoyhtiöt, jotka hoitivat kyllä nurmikon leikkuun ja roskien keruun piha-alueilta. Erityisammattitaitoa vaativien töiden hoitoon eväät eivät sitten oikein riittäneetkään. Tähän tuli muutos kilpailutuksen myötä niin, että erikoisammattitaitoa vaativille töille haettiin yksi kaikista kiinteistöistä vastaava tekijä. Nykyistä tekemisen tasoa kuvaa, että jokaisessa tekijätiimissä pitää olla vähintään yksi puutarhuri osaamisen takaamiseksi, Marko Pirttijärvi esittelee.

- Emme ole puuttuneet kovin paljon pihojen alkuperäiseen rakennusvaiheessa tehtyyn perusideaan. Pääosin ero entiseen on ollut sitä, että istutusten leikkaukset, lannoitukset kitkemiset yms. työt tehdään ajallaan ja osaavasti. Pienehköjä korjauksia on toki myös tehty siellä täällä, esimerkiksi Pihlajamäen terveysasemalla, tarpeen mukaan ja pihojen peruskorjauksiksi luokiteltavia töitä on ollut Malminkartanon terveysasemalla, Jollaksen päiväkodissa ja Malmilla Stadian ammattiopiston käytössä olevassa kiinteistössä sekä Sturenkatu 10:ssä. Nyt pohditaan Oulunkylätalon piha-alueiden tulevaisuutta. Oulunkylässä on mm. ikäviä painumia ja niistä aiheutuvia kiveysten repsottamisia, Pirttijärvi jatkaa.

Vihertöiden kilpailutus tulossa

Kilpailutuksessa viherhoitourakoitsijaksi valittiin ISS Palvelut Oy, jonka sopimuskausi on nyt päättymässä. Työt on tarkoitus pistää kilpailutukseen syyslokakuussa 2013 niin, että uusi todennäköisesti kolmen vuoden ja yhden optiovuoden sisältävä sopimus astuu voimaan vuonna 2014.

- Kilpailutuksessa katsotaan sekä laatua että hintaa. Tarjouspyynnön saaneet



Sturenkatu 8:n sisäpiha on yhtä kokonaisuutta viereisen Helsingin Palveluasuntojen talon kanssa. Kesän kukoistuksessa ja hyvin hoidettuna piha-alue on viihtyisä keidas.

joutuvat antamaan laatimani laatuselvitysmallin mukaiset tiedot. Tarjoajat tietävät tarkkaan, mitä asioita halutaan tietää ja miten eri tekijöitä pisteytetään. Esimerkiksi referensseistä kysytään myös yhteystietoja ja asiakkaiden palautteita eikä täysiä referenssipisteitä voi saada, jos palautetta ei ole kysytty asiakkailta, joille tarjoaja on tehnyt samanlaisia töitä kuin Helsingin Toimitiloilla on. Resurssointi on myös yksi laatuksiteeri eli kysymme, mitä resursseja tarjoaja kohdistaisi nimenomaan Helsingin Toimitiloille tehtävään työhön. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että yhtiöllä pitää olla kaikki työssä tarvittava valmiina jo tarjousvaiheessa, Marko Pirttijärvi kertoo.

- Itse työt on suunniteltu nykyisessä sopimuksessa niin, että kilpailuun saattoivat aikoinaan osallistua sekä pienet että isot yritykset. Nurmikon leikkuu ja roskien poistohan jäi Malmin oppilaitoskiinteistöä lukuun ottamatta kiinteistönhoitoyhtiön hoidettavaksi. Sitä en osaa vielä sanoa varmasti, onko näin jatkossakin. Nykyisin viherurakkaan kuuluva hoitotyö on pääosin käsin tehtävää eli työkalut kulkevat auton mukana hyvin kohteesta toiseen, Pirttijärvi lisää.

Itse urakoitsijan valinta tapahtuu kaksivaiheisen prosessin jälkeen. Ensinnäkin avataan tarjoajien laatuksereet ja katsotaan, paljonko tarjoaja saa laatuksereiteitä. Jos pisteet ylittävät vaaditun minimirajan, tarjoaja pääsee toiselle kierrokselle. Toisella kierroksella avataan vain vaaditut laatuksereiteet saaneiden yritysten hintatarjouskuoret. Lopullinen valinta tapahtuu sitten tarjotun hinnan perusteella.

- Toki myös katsotaan, että hinta on uskottava. Joskus on käynyt niin, että yrittäjä on todennut tehneensä laskuvirheen ja valituksi on tullut sitten alimman uskottavan hinnan esittänyt, useille kiinteistöyhtiöille töitä tekevä Marko Pirttijärvi kuvaa valintaprosessia.

Pirttijärvi korostaa, että kilpailutus tehdään puhtaasti sopimuskauden päättymisen takia. Sekä omistaja ja vihertöitä valvova konsultti että palautteiden perusteella myös käyttäjät ovat tyytyväisiä ISS:n työn laatuun. Pirttijärvi kiittelee erityisesti sitä, että ISS:n väki on kulkenut kohteissa silmät auki ja raportoinut oma-aloitteisesti havaitsemistaan puutteista ja tekemistä vaativista töistä. Esimerkiksi talviset lumityöt tahtovat näkyä keväällä erilaisen pienen huollon ja korjaamisen tarpeena.

- Moni urakoitsija tuntuu kulkevan enemmän laput silmillä vain urakkaan liittyviä asioita tuijottaen. ISS on ymmärtänyt, että aktiivisuus on etu myös heille, koska useimmitenhan ne havainnot kirjautuvat työääräimiksi ja erikseen laskutettaviksi lisätöiksi viherurakoista vastaavalle yritykselle, Pirttijärvi muistuttaa.



Malminkartanon terveysasemalla pihaa on korjattu muutama vuosi sitten. Kiinteistö on nyt paljon siistimmän ja hoidetumman näköinen kuin ennen. Autojen pysäköintialueen uudistaminen oli yksi osa remonttia samoin kuin jätteiden käsittelypisteiden uusiminen.

-



Myös Kirstinkujan varressa olevat Sturenkatu 8:aan kuuluvat piha-alueet on hoidettu. Istutukset tuovat iloa mm. kadun toisella puolella olevassa Työväen asuntomuseossa vieraileville.

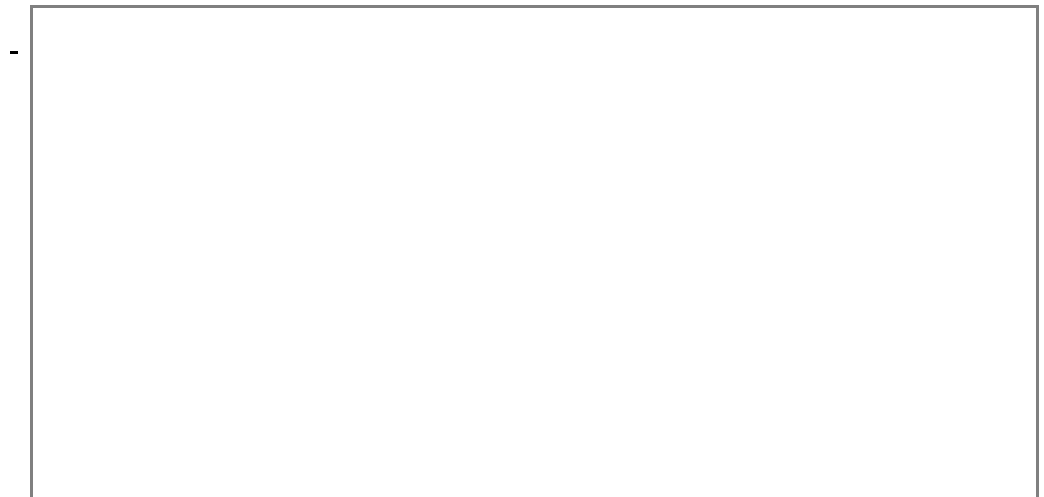
Olemme saavuttaneet ehdottomasti ne tavoitteet, joita viherhoitotyön irrottaminen omaksi urakkeksi haettiin, Pirttijärvi kiittää päättymässä olevan sopimuskauden tuloksia.

Pihat pääosin tavanomaisia

Marko Pirttijärvi kuvaa Helsingin Toimitilojen kohteiden pihoja pääosin normaaleiksi toimistotalojen ja julkisten kiinteistöjen pihoiksi niin pihasuunnittelun kuin tasonsakin osalta. Aikanaan ennen Helsingin Toimitilojen perustamista heikohkoon kuntoon päässeet pihamiljööit ovat johdonmukaisen hoitotyön ansiosta nykyisin pääosin hyvin vertailukelpoisia muiden vastaavien kohteiden pihamiljööihin.

- Esimerkiksi Oulunkylässä ei ylläpitotöillä pysty korjaamaan aikaa myöten syntyneitä vaurioita, mutta sen olemme voineet tehdä, että tilanne ei ole enää huonontunut. Korjaaminen tehdään eri kohteissa osana kiinteistökannan kunnossapitoa ja korjaamista, minkä vuoksi työt täytyy ajoittaa osin muiden töiden ja osin käytettävissä olevien korjausrahojen mukaisesti. Pihaa ei esimerkiksi kannata korjata, jos rakennukseen on tulossa julkisivukorjauksia, koska julkisivutöissä piha yleensä kärsii, Pirttijärvi toteaa.

Normaalista perustasosta poikkeavia pihaympäristöjä Helsingin Toimitiloilla on mm. Jollaksen päiväkodissa, jossa on pysyvien istutusten ohella myös kesäkukkia, Sturenkatu 8:ssa, jossa sosiaaliviraston käyttämä kiinteistö on samassa pihapiirissä palveluasuntotalon kanssa, Sturenkatu 10:ssä olevassa Kumppanuustalo Hannassa sekä Kontulan ja Kinaporin vanhustenkeskuksissa ja Malmin sosiaali- ja terveydenhoitoalan oppilaitoksessa. Näissä istutukset ja kalusteet ovat selvästi runsaampia kuin vaikkapa Kontulan terveysasemalla, jossa istutuksia on vain kivetyn piha-alueen istutuskaukaloissa.





Kinaporin vanhustenkeskuksessa piha-alue uudistettiin rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä palvelemaan hyvin vanhustenkeskuksen toiminnan ja vanhustenkeskuksen yhteydessä olevien palveluasuntojen asiakkaiden tarpeita.

Aika monessa paikassa piha-alueen pääelementit ovat nurmikko, jalankulkureitit ja pysäköintialueet, joiden hoito ei kuulu viherhoitotyöurakkaan. Viherhoitotyön vilkkainta aikaa on kevät, jolloin leikataan, lannoitetaan ja tehdään muita hoitotoita paljon. Keskikesällä voi riittää käynti kohteessa ehkä jopa kerran kuussa, ellei esim. pensaita tarvitse leikata kulkuväyliltä tai kitkemistä ole jostain syystä paljon. Toinen työruehka tulee sitten syksyyn, jolloin on myös mm. leikkaamisia, Pirttijärvi kiteyttää.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Puh: (09) 310 70 110
info@helsingintoimitilat.fi

LOCIN

Copyright © 2006 Helsingin Toimitilat