

4.3 Keskustan asuinkerrostalojen perusparannettavien pihojen kehittäminen ikääntyvien asukkaiden tarpeisiin

Anneli Paakkari

4.3.1 Tutkimuksen tausta ja lähtökohdat

Suurten ikäluokkien ikääntyessä paineet keskusta-alueiden rakennuskannan ja lähiympäristöjen perusparannukseen ja kehittämiseen kasvavat: ikäihmiset muodostavat tulevaisuudessa huomattavan asukasryhmän nuorten, pienten perheiden ja yksinasuvien joukkoon. Tyypillinen asukkaiden kiertokulku omakotitaloista kerrostaloihin lisää vaatimuksia paitsi kerrostaloasunnoille niin myös kerrostalon lähiympäristölle, pihalle.

Ikääntyneet haluavat asua mahdollisimman pitkään omassa asunnossaan muiden keskusta-asukkaiden joukossa. Tämä on myös vanhuspolitiikan tavoitteena. Ikääntyessä seniorin elinpiiri pienenee ja tällöin lähiympäristön merkitys korostuu entisestään. Pienet, lähellä olevat asiat tulevat entistä tärkeämmiksi. Ikääntyneille asuinkerrostalo lähiympäristöineen muodostaa pääasiallisen asuinympäristön: vanhukselle jo 40 metrin kävely oleskelukatokseen tai jätepisteelle voi olla koko päivän ainoa liikuntasuoritus. Esteetön ja turvallinen piha sekä fyysisesti ja sosiaalisesti laadukas virikkeinen asuinympäristö nostavat ikääntyvän asukkaan elämänlaatua.

Pihan perusparannus on erottamaton osa kiinteistön perusparannusta. Rakennus muodostaa kokonaisuuden pihan kanssa. Nykyisin pihat täyttävät vaatimukset lähinnä auton säilyttämiseen ja huollon tilatarpeisiin. Seniorikansalaisten tarpeita ei liioin pihojen suunnittelussa ole varsinaisesti otettu huomioon. Nykyiset ikääntyneet asukkaat ovat usein ehkä kustannusten vuoksi sopeutuneet kiltisti aktiivisten asukkaiden päätöksiin, jotka yleensä ovat liittyneet lähinnä pihojen nykyiseen alhaiseen laatutasoon, pelkkään kunnossapitoon.

Asuinpiha tulee ottaa uudestaan kaikkien asukasryhmien haltuun ja sen tulee tukea erityisesti ikääntyneiden asukkaiden omaoimisuutta ja itsenäistä selviytymistä. Piha on koettu useissa asukaskyselyissä käyttämättömäksi resurssiksi. Vaativat, aktiiviset ja maksukykyiset uudet asukkaat eivät tule tyytymään nykyisiin jo perusparannusvaiheessa oleviin pihoihin. Pihaympäristöltä tullaan vaatimaan visuaalista nautintoa sekä kesällä että talvella, esteettistä elämystä asukkaille ja paluuta heille ulkoilman nautintoihin. Parhaimmillaan hyvin toteutetussa kohteessa täyttyvät myös sosiaalisen yhteisöllisyyden tavoitteet

Ikääntyvien asukkaiden tarpeista on julkaistu lukuisia suunnitteluohjeita, julkaisuja ja tutkimuksia, jotka ovat keskittyneet koskemaan lähinnä asuintiloja ja niiden soveltuvuutta. Ulkotilojen suunnittelua on käsitelty hyvin vähän ja lähinnä esteettömyyden kannalta. Perusparantamiskohteissa tullaan törmäämään piha-alueiden kehittämiseen myös ikääntyville asukkaille ja yleisen laatutason nostamiseen. Piha-alueiden suunnittelua koskevat ohjeet koskevat lähinnä muiden kuin ikääntyvien asukkaiden tarpeita. Korjausrakentamisen yhteydessä aihetta ei käsitellä juuri ollenkaan ja nykyisen, lähinnä sodanjälkeisen kerrostalokannan tullessa perusparannusikään ja väestön ikääntyessä, aihe on erityisen akuutti.



Kuva 1. Kerrostalopihakin voi olla näin vihreä. As Oy Ketokatu 8. (Kuva: Anneli Paakkari)

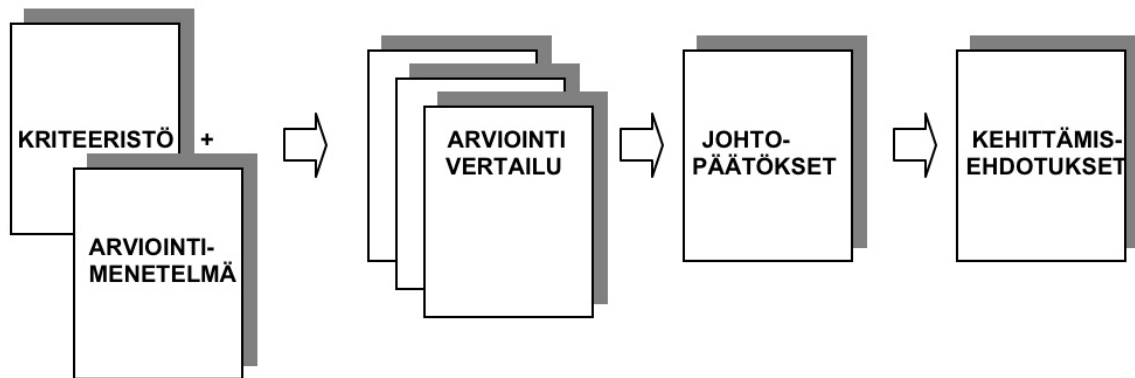
4.3.2 Tavoite

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, kuinka keskusta-alueiden perusparannettavien asuinkerrostalojen pihoja voidaan kehittää tulevan suuren asukasryhmän, ikääntyneiden, tarpeisiin. Tavoitteena on esteetön, fyysisesti ja henkisesti turvallinen, virikkeellinen ja viihtyisä asuinympäristö. Tutkimuksessa selvitetään myös pihan vetovoimaisuustekijöitä, kokemuksellisuutta ja esteettisyyttä ja etsitään esimerkkikohteiden avulla eri aikakausien tyyppipihoja tai aikakausille tyypillisiä ominaisuuksia, joille esitetään perusparannusehdotuksia.

4.3.3 Menetelmä

Tutkimus on tehty valittujen esimerkkikohteiden case -tutkimuksena. Tutkimuksessa arvioidaan pihojen perusparannustarpeita ikääntyneiden asukkaiden näkökulmasta. Arvioinnin lähtökohdaksi on ollut tutkimukseen tehty kriteeristö ja arviointimenetelmä, jonka mukaan case-kohteita on arvioitu. Arviointi suoritettiin asiantuntija-arviointina.

4.3.4 Toteutus



Kuva 2. Tutkimuksen rakenne.

Kriteeristön ja arviointimenetelmän tekemiseen käytettiin pohjana nykyisiä ohjeita, määräyksiä ja suosituksia. Näistä on koottu kriteeristö pihan perusparannukseen ikääntyvälle asukkaalle.

Kriteeristön aiheita ovat

- 1) tilat, toiminnot, kalustus, varustus
- 2) rakennus-asunnot-piha
- 3) kortteli ja lähiympäristö
- 4) sisäänkäynnit
- 5) kulkureiitit
- 6) ei-mitattavat ominaisuudet
- 7) valaistus
- 8) pysäköinti
- 9) kasvillisuus
- 10) jätehuolto.

Kohteiden arviointi suoritettiin tutkimukseen tehdyllä arviointimenetelmällä kriteeristön mukaan.

Case-arviointi suoritettiin käyttäen apuna

- inventointia kohteissa valokuvaamalla eri vuodenaikoina ja mittaamalla
- fyysisten jälkien kartoitusta
- kohteen taloyhtiön tai asukastoimikunnan edustajan haastattelua
- kohteen isännöitsijän haastattelua
- rakennuslupakuvia
- kaavaotetta, tontti- ja pohjakarttoja.

Case-kohteet ovat

- As Oy Kauppurienkatu 26–28, Kauppurienkatu 26–26, Oulu
- As Oy Ketokatu 8, Ketokatu 8, Oulu
- As Oy Kakaravaara, Mäkelininkatu 41, Oulu
- As Oy Tuirantorni, Merikoskenkatu 1, Oulu
- As Oy Uusi-Heikki, Heikinkatu 10, Oulu
- As Oy Kouluvaara, Pakkahuoneenkatu 23, Oulu
- As Oy Torikatu 56, Torikatu 56, Oulu
- As Oy Kauppurienkatu 31, Kauppurienkatu 31, Oulu
- As Oy Tarkka-ampujankatu 31, Tarkka-ampujankatu 32, Oulu
- Kiint. Oy Länsi-Torni, Kalliotie 16, Oulu
- Kiint. Oy Koskipyykkönen, Koskitie 55, Oulu
- Kiint. Oy Arvola IV, Tehdaskatu 5, Kajaani
- As Oy Linnanpiha, Linnankatu 26–28, Oulu.

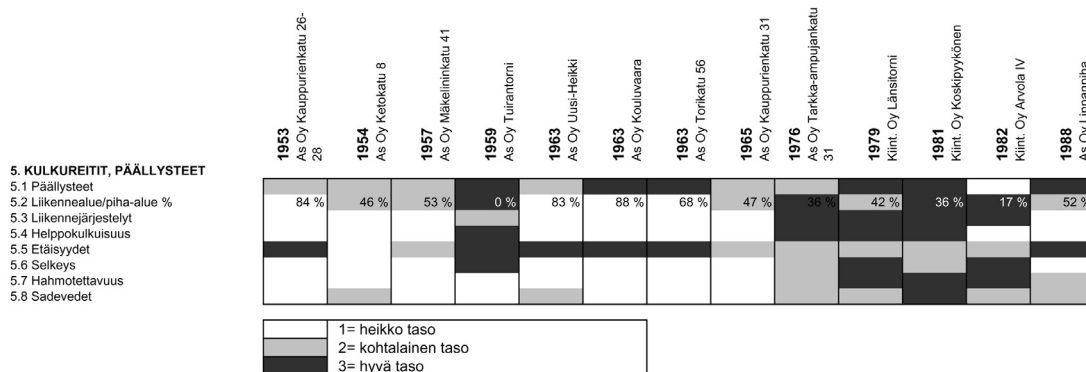
Arvioinnin tuloksena syntyi arviointia kuvaava taulukko niin, että case-kohteiden arvioinnin tulos on helppolukuisessa muodossa ja kohteita on helppo verrata toisiinsa.

Taulukko 1. Esim. Kriteerit ja arviointi, kohta 5. Kulkureitit.

5. Kulkureitit, päällysteet		
5.1 Päällysteet	5.1 Päällysteet sopivat liikuntaesteiselle: päällysteet kovia, tasaisia luistamattomia. /3,s.2; 8,s.8; 1,s.14/	Kuinka hyvin pinnat soveltuvat liikuntaesteiselle? 1= pinnat epätasaisia, pehmeitä 2= osa pinnoista epätasaisia tai liian pehmeitä 3= pinnat tasaisia, kovia, luistamattomia
5.2 Liikennealue/piha-alue	5.2 Päällystetyn alueen koko ei saa olla suhteettoman suuri. /5,s.1-2/	Kuinka suuri on päällystetyn alueen koko piha-alueesta? 1=suuri >60%, 2=kohtuullinen 60%-40%, 3=pieni <40%
5.3 Liikennejärjestely	5.3 Jalankulkuliikenne on erotettu autoliikenteestä. /4,s.6; 7,s.10/	Miten hyvin eri liikennemuodot on erotettu piha-alueella? 1= kaikki liikenne samalla alueella 2= liikennealueet erotettu päällysteillä 3= liikennealueet erotettu päällysteillä ja fyysisesti toisistaan
5.4 Helppokulkuisuus	5.4 Kulkureitit ovat helppokulkuisia ja turvallisia. Kulkureitin leveys on riittävä eikä ulkonevia osia ulotu kulkuväylälle. /4,s.6-7; 3,s.2-3/	Ovatko kulkureitit riittävän helppokulkuisia? 1= leveys < 1500 mm ja tasoeroja 2= leveys < 1500 mm tai tasoeroja 3= leveys vähintään 1500 mm, tasoerot loivia
5.5 Etäisyydet	5.5 Kulkureitit ovat riittävän lyhyitä. /1,s.12 /	Kuinka pitkät on ovat kulkureittien etäisyydet? 1= kaikki yli 60 m 2= kaikki etäisyydet 40-60 m tai osa etäisyyksistä yli 60 m 3= kaikki etäisyydet alle 40 m
5.6 Selkeys	5.6 Kulkureitit ovat selkeitä ja helppoja suunnistaa. Kalusteet ja varusteet on sijoitettu omille alueilleen. /1,s.12-16; 3,s.2-3; 4/	Kuinka selkeitä ja loogisia kulkureitit ovat? 1= kulkureitit sekavia 2= kulkureitit vain osin selkeitä 3= kulkureitit selkeitä ja loogisia, helppo suunnistaa
5.7 Hahmotettavuus	5.7 Kulkureitit hahmotuvat selvästi /1,s.12-16; 3,s.2-3; 4/	Kuinka erottuvia ja helposti hahmotettavia kulkureitit ovat? 1= kulkureitin päällysteessä ei väri- tai materiaaliseroa 2= kulkureitin päällysteessä väri-/materiaaliero 3= kulkureitin päällysteessä ja reunassa väri- ja materiaaliero
5.8 Sadevedet	5.8 Sadevedet eivät ohjautu kulkureiteille. /6,s.12/	Kuinka hyvin sadevedet on johdettu pois kulkuväylistä? 1= sadevedet hallitsemattomia 2= sadevedet ohjautuvat osittain kulkureiteille 3= sadevedet ohjautuvat pois kulkureiteiltä

Taulukko 2. Esim. Arviointi, kohta 5. Kulkureitit, Arvola IV.

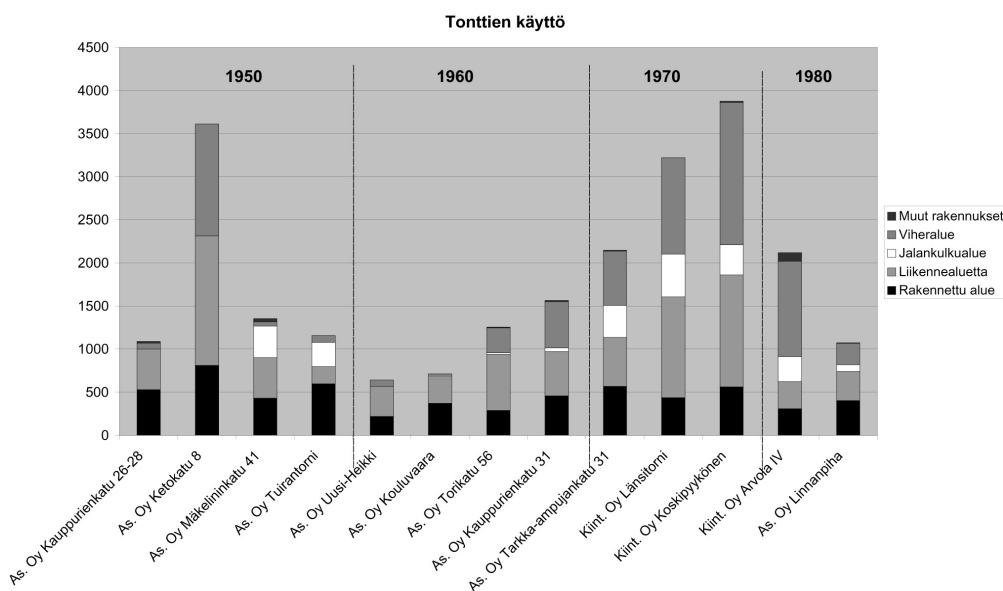
5. Kulkureitit, päällysteet	
5.1 Päällysteet	Asfaltti päällystetyllä jalankulkualueella luistamaton, mutta halkeilut ja epätasainen. Sorapäällyste takapihan liikennealueella kohtalaisen kova ja tasainen.
5.2 Liikennealue/piha-alue	Liikennealueen koko 17% koko piha-alueesta, jalankulkualueen koko 16% piha-alueesta.
5.3 Liikennejärjestely	Jalankulkuliikenne on erotettu hyvin autoliikenteestä. Autoliikenne takapihalla pysäköintialueella, etupihalla vain jalankulkua, huolto liikenne vain autoliikenteen alueella eikä häiritse jalankulkua.
5.4 Helppokulkuisuus	Kulkuväylät halkeilleet ja voimakkaasti kaltevat, oleskelupihalla viemäreiden kannet hyvin syväällä. Etupihalla vain loivia kallistuksia ja asfalttipäällyste hyväkuntoinen. Kulkuväylän leveys 2200 mm.
5.5 Etäisyydet	Tomutusteline etupihalla, etäisyys 7 m, kuivausteline, etäisyys 20 m. Jätepiste huoltorakennuksen päässä, etäisyys 45 m. Kulkureitti pysäköintialueelle takapihalle pitkä, kulkureitin leveys 2200 mm, kalteva ja epätasainen, etäisyys 55-80 m.
5.6 Selkeys	Jalankulkureitit ovat selkeitä, oleskelupihalle ja pysäköintialueelle löytää helposti.
5.7 Hahmotettavuus	Jalankulkualue ja -reitit, asfalttipäällyste, erottuvat selkeästi nurmikkoalueista.
5.8 Sadevedet	Rakennuksessa sisäpuoleinen vedenpoisto. Sadevedet parvekkeiden katoilta ohjautuvat osittain kulkureiteille rakennuksen päädyssä. Sisäänkäynnin eteen ohjautuu yläpuolisen parvekkeen katolta jonkin verran sadevesiä.



Kuva 3. Esim. Arvioinnin tulos, kohta 5. Kulkureiitit, kaikki kohteet.

4.3.5 Arvioinnin tulokset ja johtopäätökset

4.3.5.1 Tilat, toiminnot, kalustus, varustus



Kuva 4. Tontin käyttö.

Suurin osa pihosta ei ole tilallisesti, varustuksellisesti ja toimintojen suhteen tarkoituksenmukainen ikääntyvälle asukkaalle.

Vain 1980-luvun kohteiden pihojen toiminnot ovat tasapainoiset niin, että pihalle on pystytty sijoittamaan tilaa oleskelulle ja vapaata tilaa asukkaiden muuttuvia toimintoja varten. Liikennealueiden (pysäköintialueen) suhteettoman suuri koko yleensä 1950–70-lukujen kohteissa on ollut suurin ongelma oleskelualueiden sijoittamiselle. Näissä kohteissa pihalle ei ole pystytty sijoittamaan oleskelualueen lisäksi myöskään istuskelu- tai levähdyspaikkoja. Yksityiset ja suojatut istuskelu- tai oleskelupaikat puuttuvat kaikista kohteista.

Ikääntyvälle sopivia kalusteita on vain vähän tutkimuskohteissa.

Varustus on pihalla kohtalaista tai hyvää tasoa, vain muutamassa kohteessa välttämättömät talovarusteet ovat puutteellisia. Ikääntyville sopivia riittävän tukevia kalusteita on yleensä yksittäin (yksi penkki tms.) tutkimuskohteissa, vain kolmessa kohteessa on ikääntyvälle sopivat oleskeluryhmät.

4.3.5.2 Rakennus-asunto-piha

Pihan merkitys korostuu, jos suurin osa asunnoista avautuu pihalle ja jos rakennuksessa on paljon parvekkeettomia asuntoja.

1950–60-lukujen tutkimuskohteissa on osin runsaasti parvekkeettomia asuntoja, enimmillään 82 %. On selvää, että pihan merkitys näiden asuntojen asukkaille korostuu parvekkeiden puuttuessa. Silloin kun suurin osa asunnoista avautuu pihalle, tulee pihan perusrakennuksessa kiinnittää erityistä huomiota katselupihan mahdollisuuteen. Katselupihaa pitää pystyä ihailemaan kaikkina vuorokauden- ja vuodenaikoina (ikäntyneiden yksilöllinen vuorokausirytm, valaistus). Aikakaudesta riippumatta noin puolessa tutkimuskohteista asunnot avautuvat pääosin pihalle, kahdessa kohteessa kaikki asunnot avautuvat pihalle.

Monikäyttöiset helposti saavutettavat yhteistilat puuttuvat noin puolesta tutkimuskohteista.

Monikäyttöisillä, helposti saavutettavilla yhteistiloilla voi tukea pihan toimintoja. Tällaisia yhteistiloja (kerho- tai kokoushuone, verstaas tms.) on tutkimuskohteissa vain 1970–80-lukujen kohteissa. Vain yhdessä kohteessa yhteistila on maantason pohjakerroksessa, jonne on kohtalaisen helppokulkuinen reitti.

Tutkimuksessa arvioitiin rakennuksen resurssit yhteistilojen järjestämiseksi kohtuullisilla muutoksilla. 1960-luvun kohteissa maantason pohjakerroksen autotalli- ja varastotiloista saisi helposti esteettömiä helposti saavutettavia yhteistiloja. Muissa kohteissa resursseja yhteistiloille löytyy jonkin verran, mutta esteettömän kulkureitin järjestäminen näihin tiloihin on vaikeaa.

4.3.5.3 Kortteli ja lähiympäristö

Lähiympäristöstä löytyy kompensointimahdollisuuksia pihan puuttuville ominaisuuksille.

Lähiympäristöstä löytyy runsaasti kompensointimahdollisuuksia pihan puuttuville ominaisuuksille noin puolessa tutkimuskohteista. Lähiympäristön helposti saavutettava viihtyisä puisto, pihakatu, yleinen pysäköintialue tai pysäköintitalo kompensoivat voimakkaasti pihojen puuttuvia oleskelu- tai pysäköintialueita.

Tutkimuksessa arvioitiin myös lähiympäristön häiriötekijöitä. Asiaton oleskelu ja luvaton pysäköinti ovat yleisimpiä häiriötekijöitä. Liikenne koetaan yllättävästi vain vähän häiritseväksi; kaupungin liikenteen humuun on totuttu eikä sitä koeta erityisen häiritseväksi. Monissa tutkimuskohteissa häiriötekijäksi koettiin oululainen pyörä-ilmio. Oululaisittain keskustojen piha-alueille tuodaan alkuillasta polkupyöriä ja haetaan niitä äänekkäästi aamuyöstä. Pyöriä varastetaan myös paljon piha-alueilta, mutta niitä myös vastaavasti unohdetaan paljon pihoilta.

4.3.5.4 Sisäänkäynnit

Sisäänkäynnit ovat kaikissa tutkimuskohteissa esteellisiä.

Sisäänkäyntejä ei alunperinkään ole suunniteltu esteettömiksi tai niitä ei ole suunniteltu johdonmukaisesti esteettömiksi. Oviaukon leveys on monissa tutkimuskohteissa riittävä ja vetimen saa kohtalaisen helposti ranteella auki, mutta korkeat tasoerot, kynnykset, ovipumpun raskaus, suojauksen puute, kaiteiden ja käsijohteiden puuttuminen olivat kaikkien aikakausien kohteissa puutteellisia, myös Arvola IV:ssa, joka on Arvola -säätiön hallinnoima senioritalo (keski-ikä 81.8 vuotta). 1950-luvun tutkimuskohteissa perusrakennuksen haasteita on säilyttänyt sisäänkäyntien omaleimaiset detaljit ja muut miellyttävät ominaisuudet samalla kun sisäänkäynnit muutetaan esteettömiksi. Sadevesien johtaminen sisäänkäyntien eteen on yleisin helposti korjattava turvallisuutta vähentävä tekijä kaikissa kohteissa.

4.3.5.5 Kulkureitit

Auto- ja jalankululiikenne on 1950–60-luvun kohteissa samalla alueella ja vähentää jalankulkijan turvallisuutta.

Kulkureittien etäisyydet ovat keskustan pihoilla yleensä ikääntyville riittävän lyhyet, mutta auto- ja jalankululiikennettä ei ole erotettu toisistaan fyysisesti tai visuaalisesti 1950–60-lukujen kohteissa. Ahtaiden pihojen liikennealueen (pysäköintialueen) koko on näissä kohteissa suhteettoman suuri, eikä turvallisia jalankulkureittejä ole pystytty järjestämään. 1970–80-lukujen kohteissa yhtä lukuun ottamatta jalankulku ja autoliikenne on jo erotettu fyysisesti toisistaan. Osassa tutkimuskohteista sadevedet on johdettu kulkualueelle, mikä heikentää jalankulkijan turvallisuutta.

4.3.5.6 Ei-mitattavat laatutekijät

Perusparannuksen suuri haaste on säilyttää perusparannettavien pihojen positiiviset ei-mitattavat laatutekijät. Näistä ominaisuuksista löytyivät pihojen eri aikakausien tyyppilliset ominaisuudet.

Ei-mitattavat laatutekijät nousivat tärkeiksi tekijöiksi arvioinnissa perusparannusta ajatellen. 1950-lukujen tutkimuskohteissa piholla on runsaasti miellyttäviä, viihtyisyyttä lisääviä ominaisuuksia, joita tässä tutkimuksessa on arvioitu. Koska näissä kohteissa on runsaasti puutteita mm. pysäköinnin järjestelyissä, kulkureittien turvallisuudessa ja sisäänkäyntien esteettömyydessä, tulisi perusparannuksessa kuitenkin pystyä säilyttämään hyvät ei-mitattavat ominaisuudet muutosten jälkeen. 1980-luvun kohteissa, Arvola IV:ssa ja As Oy Linnanpihassa on eniten vetovoimaisuustekijöitä, viihtyvyyttä, siisteyttä ja kestävyyttä parantavia ominaisuuksia.

4.3.5.7 Valaistus

Valaistus on kaikissa kohteissa eniten kehittämistä vaativa ikääntyneiden turvallisuutta lisäävä tekijä.

Alle puolessa tutkimuskohteista vain sisäänkäyntien valaistus on riittävän tehokasta, tasaista ja häikäisemätöntä. Ulko- ja pysäköintialueiden ja kulkureittien valaistus on kaikissa kohteissa riittämätöntä, suuressa osassa kohteita ulkovalaistus puuttui kokonaan. Ikääntyneelle, jonka näkökyky on heikentynyt ja valaistuksen voimakkuuden tulisi olla riittävä, pihan välttämättömien toimintojen valaistus on erikoisen tärkeää.

4.3.5.8 Pysäköinti

Autojen pysäköinti on suurin este keskustojen piha-alueiden asukasystävälliselle käytölle.

Liikennealueen (pysäköintialueen) koko on suhteettoman suuri verrattuna viher- ja jalankulkualueisiin. Pysäköinnin vähentäminen piha-alueilta vaatii kompensatiomahdollisuuksia lähiympäristöstä tai pysäköinnin tarpeen vähentämistä. Autopaikkojen määrä/asukas on heikoin 1950–60-lukujen tutkimuskohteissa. 1950-luvun kohteissa autopaikkoja on lisätty piha-alueilla sitä mukaa kun tarvetta on ilmennyt. Lopputuloksena piha on lähes kokonaan autojen säilytystilaa niin, ettei asukkailla ole käytettävissä enää vapaata viher- tai oleskelualueita. Alunperin pihat olivat lähes kokonaan asukkaiden oleskelu- ja virkistysaluetta. 1970-luvun kohteissa korttelipihojen pysäköintialueet ovat laajoja ja jäsentymättömiä. Näiden kohteiden autopaikkamäärä/asukas on riittävä, mutta pysäköinnin järjestelyt aiheuttavat sekaannuksia ja pysäköintialue näyttää ja tuntuu epämiellyttävältä. 1980-lukujen kohteissa pysäköintialueet on sijoitettu niin, että ne eivät hallitse piha-alueita, mutta autopaikkamäärä on kuitenkin riittävä.

Lyhytaikaiset saatto- ja vierasautopaikat on osoitettu ja merkitty vain yhdessä tutkimuskohteessa. Saattoliikenteen autopaikka on kuitenkin epävirallisesti olemassa kaikissa tutkimuskohteissa, vaikka sitä ei ole merkitty. Saattoliikennepaikkaa käyttävät paitsi omaiset niin myös kotipalvelun työntekijät.

4.3.5.9 Kasvillisuus

Kasvillisuuden määrä ja kasvillisuuden monipuolisuus on yllättävän vähäinen suurimmassa osassa tutkimuskohteita.

Liikennetila (pysäköintialue) on osassa 1950–60-luvun tutkimuskohteista niin suuri, ettei edes pientä viheraluetta ole pystytty sijoittamaan piha-alueelle. Niissä kohteissa, missä viheralue on pystytty sijoittamaan pihalle, asukkaat arvostavat sitä ja pitävät kiinni siitä ”kynsin ja hampain” (As. Oy Linnanpiha).

Eryteisesti 1950–60-luvun kohteissa viherkaistoja on poistettu rakennuksen sokkelin vierestä ja pysäköintialueiden reunoilta siksi, että piha olisi helpompi pitää puhtaana eikä kapeita nurmikaistoja tarvitsisi leikata koneellisesti. Helppohoitaisuuden nimissä asfalttialueita on suurennettu ja päällystetyt alueet ulottuvat sokkeliin asti. Tämä heikentää pihan hahmotettavuutta ja vähentää viihtyisyyttä viheralueiden vähentyessä entisestään.

Kasvillisuutta ei ole käytetty riittävästi suojaukseen tuulelta, pölyltä ja antamaan näkösuojaa pihojen viheralueilla.

Vaikka viheraluetta ja kasvillisuutta olisikin saatu sijoitettua piha-alueelle, ei kasvillisuuden suojaavia ominaisuuksia ole käytetty hyödyksi riittävän monipuolisesti. Viheralueet ovat liian usein pelkkiä nurmikkoalueita, joihin on istutettu muutama puu. Kolmikerroksellista kasvillisuutta: perennoita, pensaita ja puita ei ole käytetty tehokkaasti vaimentamaan melua, suojaamaan tuulelta ja pölyltä ja antamaan näkösuojaa. Erityisen tärkeää tämä olisi ahtailla kaupunkikeskustapihoilla, joista ikivihreitä puita tai pensaita löytyy vain muutamasta tutkimuskohteesta.

4.3.5.10 Jätepiste

Jätepisteet eivät ole helppokäyttöisiä ikääntyneille.

Eniten tutkimuskohteiden piha-alueilla on uusittu jäteposteitä. Uusimisesta huolimatta jäteposteen säiliöt (tavanomaiset lasikuitusäiliöt) eivät ole käyttökelpoisia ikääntyneille. Vanhimmissa 1950–60-luvun tutkimuskohteissa, joissa jätetietettä ei ole uusittu, säiliöt ovat tontin perällä taivasalla ilman suojaa ja lumi kasaantuu kansiin päälle. Näissä kohteissa jätetiet on yksi epäsiisteimpiä asioita pihassa. Jätetieteen valaistus, kuten muikin ulkovalaistus, on puutteellista lähes kaikissa tutkimuskohteissa.

Lähes kaikissa tutkimuskohteissa jätetieteen etäisyys sisäänkäynneistä on alle 40 m. Suurilla tonteilla jätetiet on sijoitettu tarpeettoman kauas sisäänkäynneistä tontin perimmäiseen kulmaan tai pysäköintialueen reunaan. Pääosin jätetiet on sijoitettu niin, että huoltoliikenne häiritsee jalankulkua. 1980-luvun kohteissa ja yhdessä 1970-luvun kohteessa jätetuoltoliikenne ei häiritse jalankulkua. Pienillä tonteilla jätetiet on sijoitettu automaattisesti pihan perälle, jolloin jätetuoltoliikenne häiritsee kaikkia piha-alueen toimintoja.

4.3.6 Kehittämisehdotukset

4.3.6.1 Tilat, toiminnot, kalustus, varustus

Keskustan asuinkerrostalojen pihojen käyttöä ja toimintoja tulee valikoida, optimoida ja kompensoida. Tilaa asukkaiden toiminnoille pitäisi vapauttaa niiltä alueilta, jotka olosuhteiltaan (ilmansuunnat, tuulisuus, suojaisuus) soveltuvat oleskeluun. Laajojen pysäköintialueiden hallitsemuutta tulisi vähentää monipuolistamalla ja kehittämällä pysäköinnin järjestelyjä.

Yleensä pihojen toimintoja tulisi lisätä ja monipuolistaa. Alueiden tulisi olla muunneltavia ja olisi sallittava kerroksellinen toiminta erityisesti pienillä pihoilla. Ahtailla tonteilla, joissa sopivia oleskelualueita ei asukkaiden toiminnoille löydy, pihan toimintoja on kompensoitava yhteistiloilla.

Monipuolinen, muunneltava ja monikäyttöinen oleskelualue tai istuskeluryhmä tulisi sijoittaa vapautettuun tilaan. Sisäänkäynnin yhteyteen tulisi sijoittaa ympärivuotinen suojaisa istuskelupaikka ja ympärivuotisia levähdyspaikkoja tulisi sijoittaa myös kulkureittien varrelle. Ulkokalusteiden tulee soveltua ikääntyneille ja ympärivuotiseen käyttöön. Yleensä ikääntyneiden asukkaiden tarpeet tulee ottaa paremmin huomioon pihan kalustuksessa ja varustuksessa. Talo- ja porrasopasteiden tulee olla selkeitä ja näkyviä.

Yhteistoimintaa (yhteinen jätetuolto tai oleskelualueet) tulisi kehittää korttelipihoilla. Pihojen talvikäyttöä on myös kehitettävä.

Asemakaavan uusimisen yhteydessä tulisi merkitä pysäköinnille ja oleskelulle riittävän kokoiset alueet. Tämä vaatii perusparannuskohteissa luovuutta pysäköinnin järjestelyissä.

4.3.6.2 Rakennus-asunto-piha

Pihaa on yleensäkin kehitettävä esteettisemmäksi, jotta se voisi toimia katselupihana myös asunnosta katseltaessa. Silloin kun suurin osa asunnoista on parvekkeettomia, pitää pihan virkistys- ja oleskelukäyttöön kiinnittää erityistä huomiota. Ikääntyvän asukkaan kannalta esteettisyys on tärkeää myös silloin, kun pihasta halutaan nauttia rauhassa kaikilla aisteilla vain katselemalla osallistumatta muiden asukkaiden toimintaan.

Monipuolisilla yhteistiloilla voi kompensoida ja tukea ulkotilaa. Rakennuksen käyttämättömät tai vajaakäyttöiset yhteistilojen resurssit tulee ottaa asukkaiden yhteiskäyttöön.

4.3.6.3 Kortteli ja lähiympäristö

Keskustojen viher- ja ulkoilma-alueet ovat tärkeitä kompensatiotekijöitä pihoille ja niiden rakentamiseen ja säilymiseen voi vaikuttaa osallistumalla. Lähiympäristön liikenteen häiriöihin voi myös vaikuttaa osallistumalla (pihakatu, yksisuuntainen liikenne tai lähiympäristön muut liikennejärjestelyt).

Kompensatiota pihojen puuttaville toiminnoille ja tiloille voi järjestää korttelin yhteispihalla ja/tai yhteisillä toiminnoilla. Yhteisen korttelipihan voi muodostaa myös visuaalisesti säilyttämällä osan rajauksista, mutta sallimalla yhteiset kulkureitit ja näkymät pihoilta pihoille.

Lähiympäristön häiriötekijöitä voi vähentää osoittamalla yksityisen taloyhtiön piha-alueen rajauksilla, pinnoilla tms. Oman reviirin osoittaminen ja pihan ottaminen asukkaiden haltuun parantaa piha-alueen kontrollia. (Wainio, Lehtonen 1986, 16)

Lähiympäristön ulkoilalueet ja puistot tulisi valaista ja aurata talvella niin, että niitä voi käyttää ympäri vuoden ja vuorokauden pimeinäkin aikoina.

4.3.6.4 Sisäänkäynnit

Esteetön kulku kadulta asuntoihin on järjestettävä. Sisäänkäynnit tulee perusparantaa niin, että esteettömyys toteutuu johdonmukaisesti. Esteetön sisäänkäynti olisi järjestettävä myös muihin asukkaiden käyttämiin sisäänkäynteihin, mm. polkupyörävarastoihin ja yhteistiloihin.

4.3.6.5 Kulkureitit, päällysteet

Jalankulkualueen tulee olla turvallinen, selkeä ja helposti hahmotettava. Silloin kun erillistä kulkureittiä ei pystytä järjestämään, jalankulkualueen voi merkitä visuaalisesti pinnoitteella tms. väri- ja materiaalierolla. Samalla liikennealueen kokoa pystytään pienentämään ja alueen hallitsevuutta vähentämään. Jalankulkijan turvallisuutta parantamaan kulkualueelle voisi asentaa sulatuksen ja jätehuollon reittiä muuttaa niin, ettei se häiritse jalankulkuliikennettä.

Sadevedet tulee johtaa muualle kuin sisääntulojen eteen tai kulkureiteille jalankulkijan turvallisuuden lisäämiseksi.

4.3.6.6 Ei-mitattavat laatutekijät

Hyviä laatutekijöitä tulee säilyttää. 1950-80 -luvun asuinkerrostalojen pihojen hyviä laatutekijöitä tulee säilyttää ja vahvistaa piha-alueiden perusparannusten yhteydessä niin, että näiden eri aikakausien pihojen erityisominaisuudet säilyvät. Perusparannuksen haaste ja suunnittelun taito näkyvät juuri ei-mitattavien ominaisuuksien säilyttämisessä. Suunnittelijan on tärkeää tunnustaa ns. paikan henki ja säilyttää perusparannuksessa piha-alueen tunnelma ja harmonia. (Piispanen 2006).

Valaistus

Yleensä ulkovalaistusta olisi kehitettävä niin, että pihan välttämättömät toiminnot on riittävästi valaistu; sisäänkäynnit, kulkureitit, pysäköintialue ja jätepieste. Valaisimien kunnossapidon tulee olla ajan tasalla. Kiinteistöhuollon tulee huolehtia, että uudet valaisinlähteet vaihdetaan riittävän useasti ja että rikkiiniset vaihdetaan nopeasti uusiin.

Pysäköinti

Pysäköinnin järjestelyjä tulisi muuttaa kompensoimalla, optimoimalla tai valikoimalla niin, että saavutetaan tarpeeksi laajoja ja tulevaisuutta ajatellen pitkäikäisiä ja kestäviä ratkaisuja. Pysäköinnin järjestelyihin voi vaikuttaa ottamalla osaa lähiympäristön kehittämiseen, esim. pihakadun tai pysäköintitalon rakentamiseen. Pienille keskustapihoille näyttävät tutkimuksen perusteella sopivan mahdollisimman monipuoliset pysäköintiratkaisut. Asukaspysäköintiä voi vähentää järjestämällä vaihtoehtoja oman auton omistamiselle, esimerkkinä Helsingissä toimiva Citycar. Oman auton tarvetta voi vähentää kehittämällä lähiympäristöä helppokulkuseksi ja helposti saavutettavaksi ja kehittämällä joukkoliikennettä (esim. erityisesti ikääntyville tarkoitettuja busseja, Oulussa Onnibussi) helppokäyttöiseksi, edulliseksi, turvalliseksi ja houkuttelevaksi vaihtoehdoksi omalle kulkuneuvolle. Saatto- ja vierasautopaikat on järjestettävä sisääntulojen yhteyteen.

Kasvillisuus

Kasvillisuuden määrää tulee lisätä keskustojen piha-alueilla parantamaan viihtyisyyttä ja antamaan suojaa. Kasvillisuuden tulee olla riittävän monipuolista ja kerroksellista niin, että ne suojaavat riittävän tehokkaasti tuulelta, pölyltä ja antavat näkösuojaa. Pihalla tulisi olla ikivihreää kasvillisuutta ja erityisesti talvi-ilmeeltään mielenkiintoisia pensaita (esim. korallikanukka) parantamaan pihojen pitkän talviajan ilmettä. Kasvillisuuden merkitys moniaistillisena (nähdä, kuulla, tuntea, koskea, jopa maistaa) pihan terapeuttisena elementtinä on ikääntyneelle erityisen tärkeä.

Jätepieste

Yleensä jätehuoltoa; säiliöitä, keräystapaa ja lajittelua tulisi kehittää ennakkoluulottomasti keskustojen asuinkerrostaloissa, jotta jätepiesteet olisivat käyttökelpoisia ikääntyneille. Ikääntyneiden pitää pystyä käyttämään säiliöitä, huolto liikenne ei saa häiritä jalankulkua ja lisäksi jätepiesteessä tulee olla vapaata tilaa lisätä tulevaisuudessa säiliöiden (jakeiden) määrää. Ahtailla pihilla voisi kokeilla jätepiesteen sijoittamista kellarikerroksen tiloihin, josta jätteet voidaan kerätä imukeräyksellä.

4.3.7 Yhteenveto

Kaikista tutkimuskohteista 1950–60-lukujen kohteissa oli eniten parannettavaa ikääntyneiden asukkaiden tarpeisiin. Suurimpia puutteita oli sisäänkäyntien esteettömyydessä, kulkureittien turvallisuudessa ja kasvillisuuden määrässä ja monipuolisuudessa. Toisaalta näissä kohteissa oli paljon ei-mitattavia ikääntyvien asukkaiden viihtyvyyttä ja vetovoimaisuutta lisääviä ei-mitattavia laatutekijöitä. Pysäköinnin järjestelyt ovat suurimmassa osassa vanhimmista kohteista hyvin vaikeita.

Tutkimuskohteiden piholla oli vähän erilaisia ulkotilojen elementtejä: eri päällysteitä, istutuksia, kalusteita tai varusteita. Näiden elementtien vähyyden nosti ei-mitattavien laatutekijöiden painoarvoa. Joissain kohteissa ei-mitattavat laatutekijät viestivät pihasta enemmän kuin fyysinen ympäristö. Ei-mitattavat laatutekijät nousivat tärkeiksi tekijöiksi, jollei tärkeimmiksi tekijöiksi esteettömyyden ohella. Ei-mitattavien tekijöiden arvioinnista löytyivät eri aikakausien tyypilliset säilytettävät ominaisuudet.

Tutkimuskohteiden kunnossapidossa oli suuria vaihteluita. 1950-luvun kohteissa pihon oli paranneltu sitä mukaa, kun tarvetta on ilmennyt, 1960-luvun kohteissa muutoksia oli vähemmän. 1970-luvun nopea rakentamistapa näkyi perusparannusjakson lyhytenä verrattuna muiden aikakausien kohteisiin. Kahdessa 1970-luvun kohteessa on tulossa koko kiinteistöä koskeva laaja perusparannus, joka koskee myös piha-alueita. 1980-luvun kohteissa tulevat muutokset koskevat autopaikkojen leventämistä, jätepuiston laajentamista ja kalustuksen uusimista.

Niissä kohteissa, joissa muutoksia on tehty säännöllisesti, ei ole odotettavissa laajaa pihan perusparannusta, vaan pihon parannellaan sitä mukaa, kun tarvetta on. Näin vain osassa kohteita on odotettavissa yhtäaikainen koko pihan perusparannus, joka liittyy useimmiten koko kiinteistöä koskevaan perusparannukseen. Niissä kohteissa, missä muutoksia on tehty säännöllisesti, kokonaisuuden ratkaiseminen on heikompaa kuin jos pihan perusparannus suunnitellaan koko piha-alueelle. Näissä kohteissa tarvittavien asukkaiden toimintojen esim. oleskelualueiden sijoittaminen voi olla suurikin ongelma.

Kuntotutkimusten yhteydessä tehdyt asukaskyselyt antoivat viitteitä siitä, miten vähän ikääntyneitä asukkaita otetaan huomioon omana asukasryhmänään. Lapsille ehdotetaan leikkivälineitä, vaikka talossa ei yhtään lasta asuisikaan. Vaikka valtaosa asukkaista olisikin ikääntyneitä, heidän esittämät toiveet olivat yllättävän vaatimattomia. Tärkeimpinä nähtiin huollon ja autojen säilytyksen tarpeet.

Tulevaisuudessa ikääntyneet tulevat olemaan vaativampia ja tottuneet osallistumaan. Koska nykyiset pihaympäristöt eivät vastaa tulevaisuuden senioreiden lisääntyneitä yksilöllisiä vaatimuksia, piha-alueet tulevat kaipaamaan laatutason nostoa. Tulevaisuuden seniorit tulevat varmasti vaikuttamaan ja ottamaan kantaa myös lähiympäristön muutoksiin.

Tässä tutkimuksessa syntyi kohteiden arvioimista varten kriteeristö ja arviointimenetelmä, jolla arvioitiin pihon perusparannustarpeita ikääntyvän asukkaan kannalta. Arviointimenetelmää voidaan käyttää yleensä perusparannettavan pihan suunnittelussa, mutta myös muistilistana uusien asuinrakennusten pihon suunnittelussa, yritysten tai organisaatioiden sisäisen laadun arvioinneissa tai erityiskohteiden – seniori- tai palvelutalojen – pihon suunnittelussa.

Tutkimuksessa yllättävää oli se, kuinka hyvin monet kehittämissuositukset koskivat kaikkien aikakausien pihatyyppejä, vaikka ne voidaan toteuttaa eri tavalla säilyttämällä kunkin aikakauden erityispiirteet (ei-mitattavat laatutekijät). Monet kehittämissuositukset nousivat yleiselle tasolle, jolloin niitä voi käyttää myös muiden aikakausien piholla tai kehittämissuositukset voivat antaa uusia näkökulmia myös uudiskohteiden suunnittelussa.

Lähteet:

1. *Esteetön rakennus ja ympäristö*. Kaikille soveltuva liikkumis- ja toimimisympäristö. Suunnitteluopas 1998. Tampere, Rakennustieto Oy.
2. Piispanen, Minna. 2006. *Kiinteistöpihoiden suunnitteluperinteestä ja kunnostamisesta*. (internet <http://www.viherymparisto.fi/Lehti/Sivu/vihreakirja> viitattu 28.2.2006)
3. Rakennustietokortisto RT 09-10692 *Esteetön liikkumis- ja toimimisympäristö*, Helsinki.
4. Rakennustietokortisto RT 09-10720 *Perustietoja liikkumis- ja toimimisympäristöstä*, Helsinki.
5. Rakennustietokortisto RT 98-10494 *Pysäköintialueet*, Helsinki.

6. Rakennustietokortisto RT 93-10552 *Asuntojen yhteiset piha- ja leikkialueet*, Helsinki.
7. Suomen rakentamismääräyskokoelma RakMk F2 *Rakennusten käyttöturvallisuus* Määräykset ja ohjeet 2001. Helsinki, Ympäristöministeriö.
8. *SuRaKu ohjekortit*. SuRaKu-projekti. 2004. Esteettömän ympäristön suunnitteluohjeet. Helsinki kaikille -projekti 2002-2011. (internet: <http://www.hel2.fi/helsinkikaikille/ohjekortit.html> viitattu 28.2.2006)
9. Wainio, Terttu-Elina & Lehtonen, Hilikka. 1986. *Asuinpihojen parantaminen kaupunkikeskustoissa*. Tutkimuksia 1/1986. Helsinki, Ympäristöministeriö.