OULUN AMMATTIKORKEAKOULU

Tilojen ylläpito ja tehokas käyttö. Saako kiinteistösi oikeanlaista hoivaa?

TALVI

Miten varautua ilmastonmuutokseen kiinteistöissä?

Aila Ryhänen, projektipäällikkö, kiertotalousasiantuntija, 12.11.2026

Rakennettu ilmastoon, jota ei enää ole

- Ilmastonmuutoksen tuomat riskit kiinteistöille
- Riskeihin varautuminen
  - Kiinteistö: rakennus ja piha
  - Asukkaat / käyttäjät
  - Kiinteistöyhtiö
- Elinkaaren pidentäminen







Ile de Rén länsipuolelle rakennettiin Xynthia-myrskyn jälkeen 716 metriä pitkä pato, joka maksoi kymmenen miljoonaa euroa. Se on Ranskan kallein pato. Kuva: Miina Väisänen





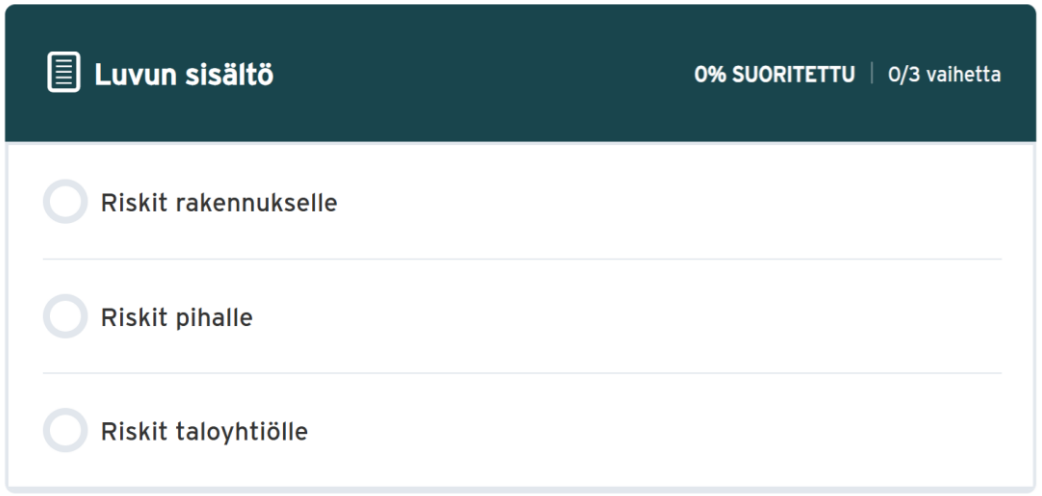
TALVI-
taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa

- 1.3.2024–31.5.2026, HSY, Valonia, Oamk
- Rahoitusta EU:n alue- ja rakennepolitiikan Uudistuva ja osaava Suomi 2021–2027 ohjelmasta
- **Materiaalit ja työkalut taloyhtiöille: ilmastoinfo.hsy.fi :**
  - **Ilmastoviisas taloyhtiö -verkkokurssi** auttaa hahmottamaan ilmastoriskit ja auttaa taloyhtiötä varautumaan ja sopeutumaan
  - **Taloyhtiön hallintoasiakirjoja** ilmastonmuutoksen huomioon ottaviksi. Ilmastomalliset asiakirjat käyttöön
  - **Muokattavaia tiedotepohjia asukasviestintään**
  - **Taloyhtiön ilmastoriskiohje** täydentää kiinteistön kuntoarvioinnin ilmastoriskit huomioivaksi
  - Esimerkkikirjasto: käytännön kokemuksia sopeutumisen huomioimisesta osana **korjaussuunnittelua ja ylläpitoa: valonia.fi**

Euroopan unionin osarahoittama
Elinvoimakeskus
HSY
OAMK OULUN AMMATTIKORKEAKOULU
VALONIA

Ilmastoinfo

- Verkkokurssi: Ilmastoviisas taloyhtiö – taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa



Euroopan unionin osarahoittama
Elinvoimakeskus
HSY
OAMK OULUN AMMATTIKORKEAKOULU
VALONIA

RISKIT

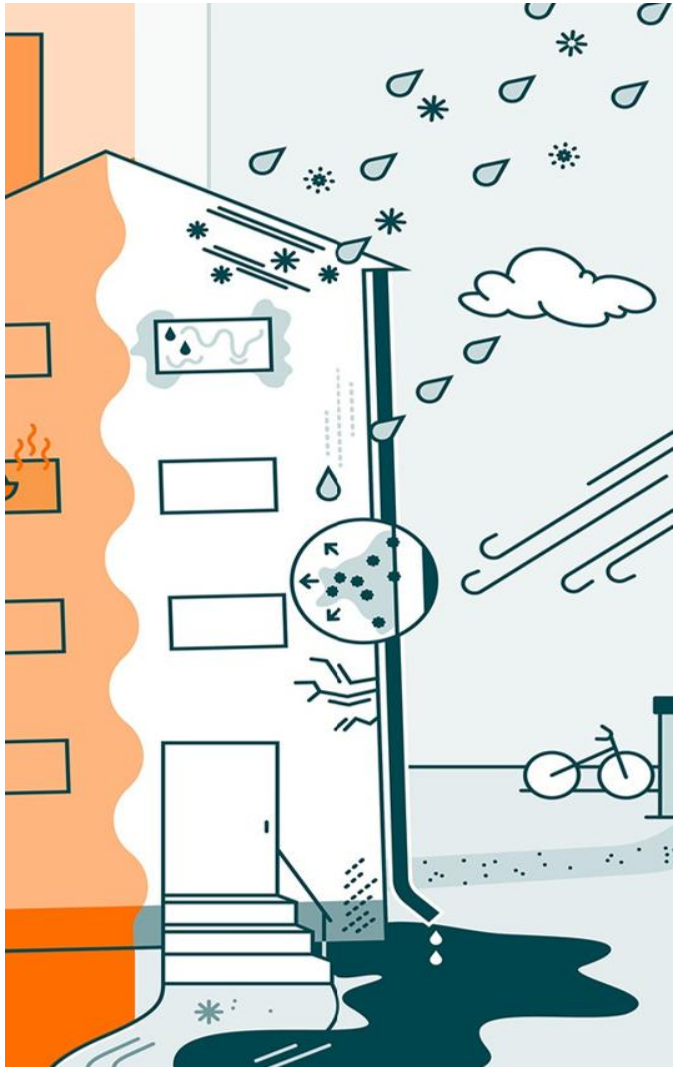


RAKENNUKSELLE ASUKKAILLE PIHALLE TALOYHTIÖLLE LÄHIALUE

Riskit rakennukselle

Rakennuksen sijainti (laaja, paikallinen), ikä, rakennustekniikat

- Perustukset & alapohja
- Runko
- Julkisivut
- Parvekkeet
- Ikkunat, ovet ja karmit
- Vesikatot
- (Sisätilat: epäsuorasti tai ilmanvaihdon tm. puutteiden takia)



Riskit pihalle

- Kosteus, sateet ja tulvat
- Kuumuus ja kuivuus:
  - kuiva maa ei ime vettä, syttymisherkkyys
  - maan eläminen kosteustasapainon muuttuessa: perustukset
- Talviolosuhteet: liukkaus, jääpolte yms.
  - Nollan ympärillä sahailu pahin
  - Lumidumpit: varastointi



Kuva: Kai Widell



Riskit taloyhtiölle

- Asumismukavuus ja –terveys
  - Lämpörasitus, liukkaus
  - Vauriokorjaukset
- Turvallisuus: pelastussuunnitelma
  - Myrskyt, tulvat, talviliukkaus, katolta putoava jää
- Taloudelliset vaikutukset
  - Vahingot ja niiden seuraukset, vakuutusten hinnat ja saatavuus, lämmitys- ja jäähdytyskustannukset, rakennuksen arvon lasku



Eläinperäisten tai vesivälitteisten tautien leviäminen, sisäilmaongelmat, ilmanlaatu, siitepölyaltistus, mielenterveys

.. ja ratkaisu

Ennakoiva, systemaattinen ja faktapohjainen kunnossapito:

seuranta – jatkuva huolto – remontit

Passiiviset keinot säästävät pussia.

Suunnittelu!

Yhteistyö.

Ammattilaiset apuna.



Euroopan unionin osarahoittama
Elinvoimakeskus
HSY
OAMK Oulun ammattikorkeakoulu
VALONIA

Kiinteistön kuntoarvio

RT 103003 Asuinkiinteistön kuntoarvio

Taloyhtiö vastaa kiinteistön kunnossapidosta

- Selkeä kokonaiskuva kiinteistön nykytilasta, teknisestä kunnosta ja energiataloudesta
- Pitkän tähtäimen suunnitelman PTS laatiminen (10 vuotta)
- Ennakoiva näkökulma korjaus- tai kunnostustarpeisiin kustannuksineen

  => toimenpiteiden järkevä mitoitus, ajoitus ja yhdistely
- Kiinteistön elinkaaren pidentäminen
- Kiinteistön kunnon ja arvon säilyminen
- Yllätysten välttäminen

Ensin n. 10-vuotiaalle, sitten noin viisivuosittain

Kuntoarvio
kuntotutkimus
kuntoselvitys
kuntokatselmus...

Euroopan unionin osarahoittama
Elinvoimakeskus
HSY
OAMK OULUN AMMATTIKORKEAKOULU
VALONIA

Miten tilata ilmastomuotoinen kuntoarvio?

- Kuntoarvio: kokonaisvaltainen tietoa kiinteistön kunnosta
  - RT-kortin mukainen toteutus (käytännössä standardi), koulutetut arvioijat
  - Rakennus - LVI- sähkö
  - Piha, julkisivut, vesikatteen, yhteiset tilat, tekniset tilat, otanta asunnoista
  - PTS: ehdotus kunnossapitosuunnitelmaksi ja kustannusarvio 10 vuodelle
  - Raportti: havainnot ja lisäselvitystarpeet
  - Tilaaja yleensä isännöitsijä
- RT: Kuntoarvion päivitys alkanee 2026 ilmastonmuutoksen huomioimiseksi
- Kuntotutkimus: yksityiskohtaista tietoa rakenteen tai järjestelmän kunnosta
- Kuntokartoitus: kun tiettyä ongelmaa selvitetään tarkemmin

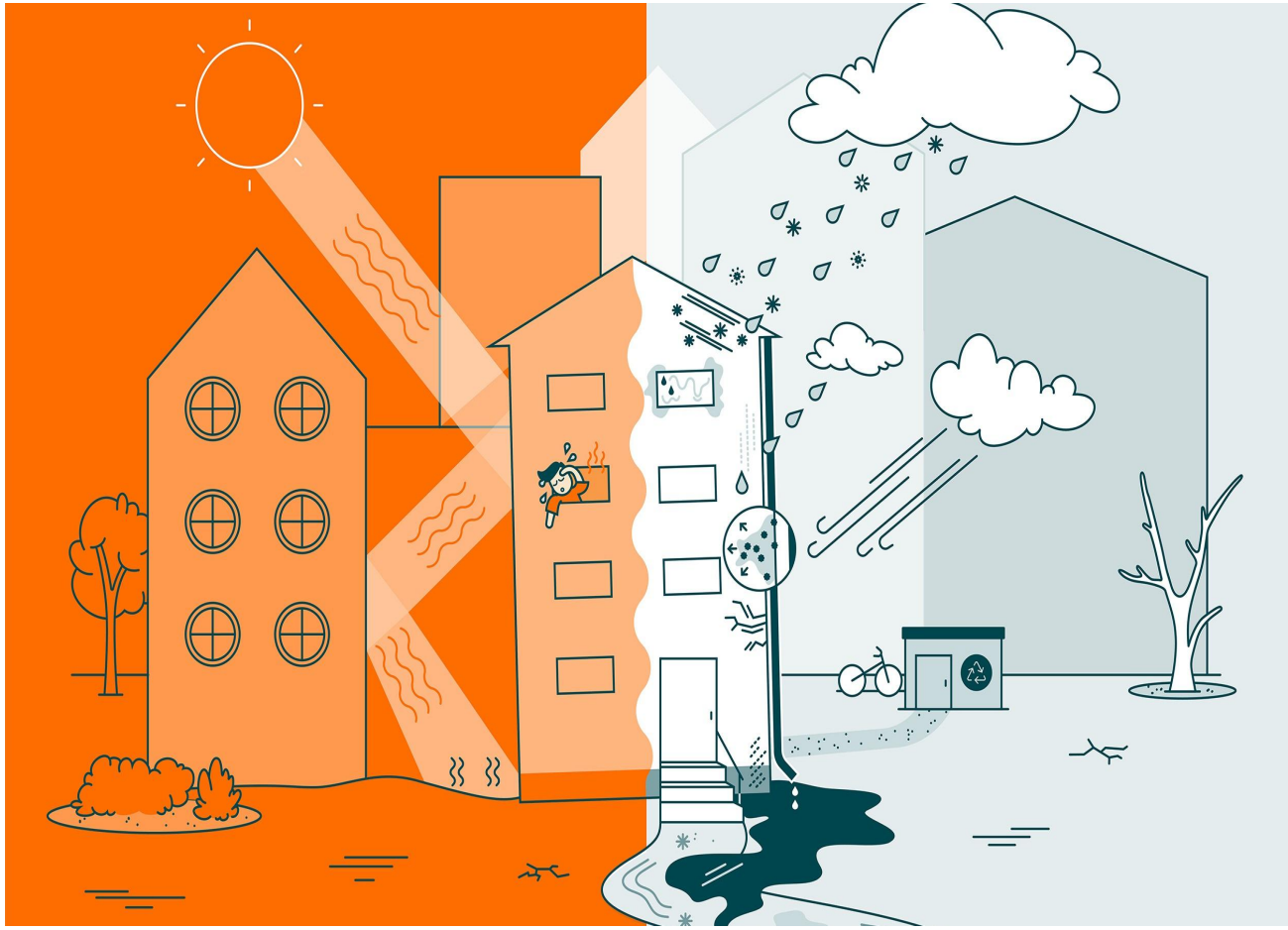


Ilmastoinfo

Euroopan unionin osarahoittama
Elinvoimakeskus
HSY
OAMK OULUN AMMATTIKORKEAKOULU
VALONIA

TÄRKEINTÄ

- Ennakointi ja suunnitelmallisuus
- Hallitus / vastuutaho hereillä!
- Käyttäjät tietoisia – viestintä



Euroopan unionin osarahoittama
Elinvoimakeskus
HSY
OAMK OULUN AMMATTIKORKEAKOULU
VALONIA