

Ilmastosopeutuminen asunto- osakeyhtiöiden kuntoarvioinnissa ja korjausrakentamisessa – kartoitus nykytilasta ja kehitystarpeista

Raportti

19.11.2024

Taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa TALVI



Ilmastosopeutuminen asunto-osakeyhtiöiden kuntoarvioinnissa ja korjausrakentamisessa – kartoitus nykytilasta ja kehitystarpeista

Sisällys

1. Tausta ja toteutus.....	3
2. Haastatteluiden ja kyselyn tulokset.....	4
2.1. Ilmastonmuutoksen vaikutukset ja sopeutumistoimet	4
2.2. Ratkaisut ja kehitystarpeet.....	6
2.3. Taloyhtiöiden kehitystarpeet yritysten näkökulmasta	7
3. Yhteiskehittämisen yhteenveto.....	9
3.1. Tontti.....	9
3.2. Rakennus	10
3.3. Hallinto	11
4. Johtopäätökset.....	12

Tämä raportti on tuotettu osana Taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa TALVI -hanketta. Hanke on Euroopan unionin osarahoittama. Hanke toteutetaan yhteiskehittämishankkeena, johon osallistuvat Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Valonia ja Oulun Ammattikorkeakoulu Oy (OAMK). Hankeaika on 1.3.2024 – 31.5.2026.



**Euroopan unionin
osarahoittama**

Ilmastosopeutuminen asunto-osakeyhtiöiden kuntoarvioinnissa ja korjausrakentamisessa – kartoitus nykytilasta ja kehitystarpeista

1. Tausta ja toteutus

Taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa TALVI -hanke kehittää työkaluja taloyhtiöiden ilmastomuutokseen sopeutumisen tueksi. Osana taloyhtiöiden ilmastokestävyyden nykytilakartoitusta TALVI -hanke kartoitti rakentamisen toimialan kokemuksia taloyhtiöiden nykytilasta, toimialan ratkaisuista taloyhtiöille sekä tietotarpeista aihepiirissä. Tämä kartoitus toimii pohjatietona hankkeessa kehitettävillä materiaaleilla ja työkaluilla.



Kuva 1. Markkinakartoituksen toteutuksen rakenne ja aikataulu.

Kartoitus toteutettiin kyselyn, haastattelun ja yhteiskehittämistilaisuuden yhdistelmänä. Kysely toimi täydentävänä tiedonkeruuna, jolla vastaajamäärää ja aluekattavuutta korotettiin haastattelukierroksen edustuksesta. Kysely oli auki aikavälillä 18.6.2024-23.8.2024 ja se toimitettiin kohdennetusti alan yrityksiin sähköpostikutsuilla. Haastattelut toteutettiin puhelinhaastatteluina aikavälillä 8.7.2024-16.8.2024. Haastatteluiden ja kyselyiden yhdistetyt tulokset esitellään luvussa 2. Alan yritysten yhteystiedot etsittiin Fonecta Finder -yrittäjätietokantaa hyödyntäen. Toimialat rajattiin Tilastokeskuksen Toimialaluokitus 2008 -luokittelun mukaisesti.

koskemaan rakennuttajapalveluita ja konsultointipalveluita. Yrityksiin kuului täten sekä suunnittelun että urakoinnin toteuttajia.

Haastatteluja toteutettiin kahdelletoista (12) henkilölle. Kyselyyn saatiin vastaukset yhteensä 28 yrityksen edustajalta. Yhteiskehittämistilaisuuteen osallistui yhteensä 15 sidosryhmän edustajaa: yhdeksän henkilöä seitsemästä eri suunnittelu- ja urakointialan yrityksestä, kolme isännöitsijää tai huoltoyhtiön edustajaa sekä neljä taloyhtiöiden edunvalvonnan toimijoiden edustajaa.

Haastatteluiden ja kyselyiden alustavaa analyysia täydennettiin hankkeen sidosryhmien yhteiskehittämistilaisuudessa 1.11.2024. Sidosryhmien edustajat ovat sitoutuneet hankkeen tuotosten vertaisarviointiin koko hankkeen ajan. Tämän tilaisuuden osalta sidosryhmästä kutsuttiin valikoidusti koolle suunnittelu- ja urakointialojen edustajat, edunvalvonnan edustajat sekä isännöitsijät. Tilaisuuteen osallistui yhteensä 15 sidosryhmän edustajaa. Tämä ei ole koko sidosryhmän edustus, vaan tilaisuudesta puuttui aikatauluristiriitojen vuoksi osa edustuksesta. Osallistujille lähetettiin ennakkomateriaalina kartoituksen tiivistelmä sekä kysely. Tilaisuuden alussa aihetta alustettiin esittelemällä keskeiset kartoituksen tulokset sekä puheenvuorolla ilmastonmuutoksen vaikutuksista kiinteistöihin. Tilaisuuden työskentelyosiossa jakauduttiin kolmeen pienryhmään. Tilaisuuden tuloksia esitellään luvussa 3.

Tuloksien edustavuuden osalta on pidettävä mielessä tietty kriittisyys. Yrityksiä pyrittiin saamaan liikevaihdon ja henkilöstön suuruudessa erinäisistä luokista. Kun yritysten referensseistä etsittiin niitä, joilla on ollut taloyhtiöasiakkaita, korostuivat vastaanottajissa kuitenkin suuret yritykset. Vastausten edustavuus on täten värittänyt suurten, kokeneiden yritysten pariin. Lisäksi yksittäiset henkilöt voivat työskennellä rajattujen työnkuvien parissa, kuten esimerkiksi lvi-suunnittelun, pihasuunnittelun tai energiajärjestelmien piirissä. Henkilöiden oma motivaatio ja kiinnostus aihepiiriä kohtaan voi antaa positiivisemmän kuvan alan huomioista ilmastonmuutokseen sopeutumisesta kohtaan, toisin sanoen siitä määrästä mitä aiheesta keskustellaan alan kehityksessä. Näiltä lähtökohdilta sekä kyselyn, haastattelujen että yhteiskehittämisen antama tieto edustaa rajattua osaa toimialalla työskentelevien arvioista.

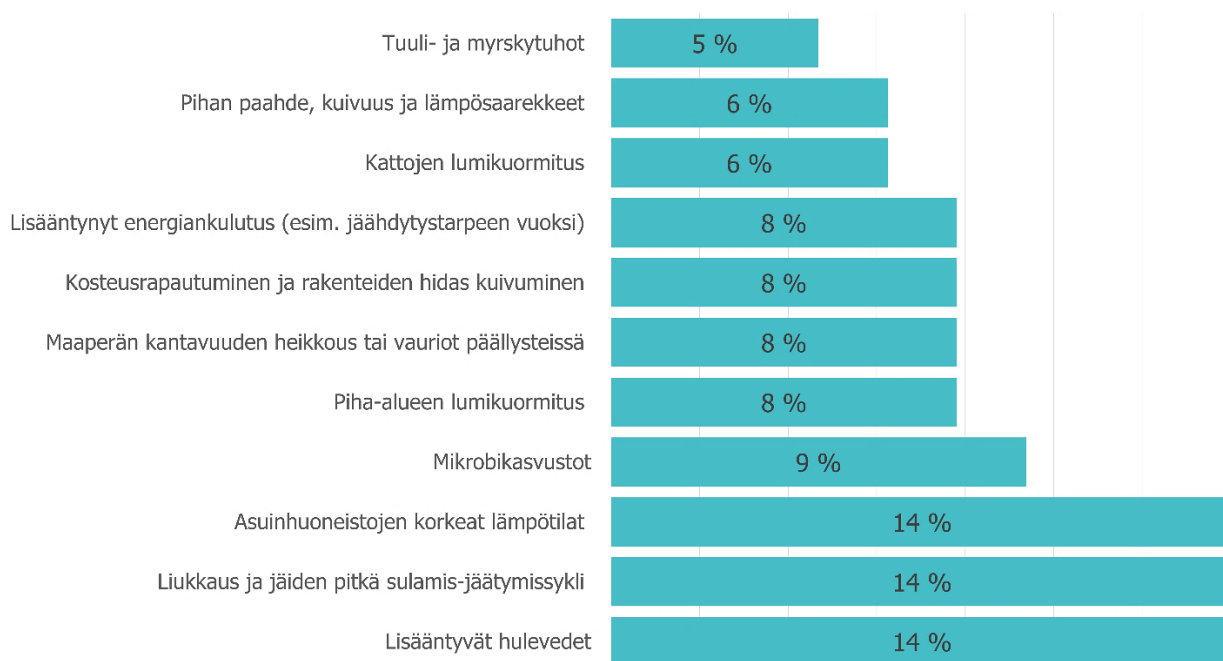
2. Haastatteluiden ja kyselyn tulokset

2.1. Ilmastonmuutoksen vaikutukset ja sopeutumistoimet

Haastattelut ja kyselyt aloitettiin kartoittamalla toimialojen havaintoja ilmastonmuutoksen ja muuttuvien olosuhteiden vaikutuksista kiinteistöillä.

Mitkä ovat yleisimmät muuttuvien olosuhteiden vaikutukset kiinteistöillä, jotka olet huomannut työsi kautta?

Kyselyn osalta yleisimpiä havaittuja ilmastonmuutoksen vaikutuksia olivat lisääntyneet hulevedet (14 %), liukkaus ja jäiden pitkä sulamis-jäätymissykli (14 %), asuinhuoneiden korkeat lämpötilat (14 %) sekä mikrobikasvustot (9 %). Monivalinnassa muutamia mainintoja saivat lähes kaikki muut listatut vaihtoehdot: kattojen lumikuormitus; piha-alueen lumikuormitus; maaperän kantavuuden heikkous tai vauriot päällysteissä; kosteusrapautuminen ja rakenteiden hidas kuivuminen; tuuli- ja myrskytuhot; pihan paahde, kuivuus ja lämpösaarekkeet; sekä lisääntynyt energiankulutus, esimerkiksi kasvaneen jäähdytystarpeen vuoksi (kuva 2.).



Kuva 2. Yritysedustajien yleisimmät havaitsemat ilmastovaikutukset. Monivalinta, yht. 64 valintaa.

Haastatteluissa vastaajien annettiin vastata vapaasti ilman vaihtoehtojen listaamista. Vastaajat mainitsivat yhtä lailla yleisimmät lisääntyvät hulevedet sekä asuinhuoneistojen korkeat lämpötilat. Tämän lisäksi useampia mainintoja saivat rakennuksen lämpökuorma, energiankulutuksen nousu sekä kosteusongelmat rakenteissa. Viher-suunnittelun puolelta esiin nousivat niin ikään hulevesien ja lumikuormien sekä paahteen ja kuivuuden vaikutukset kasvistoon ja piha-alueeseen. Eritoten lvi-puolen haastateltavat toivat esiin myös rakennusten kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset, vanhan rakennuskannan materiaalien vaikutuksen riskialttiuteen sekä talosuunnittelun uudempien trendien vaikutukset esimerkiksi lämpökuormaan. Lisäksi yksi haastateltava toi esiin kasvavan kiinnostuksen rakennusten energiajärjestelmään huoltovarmuuden osalta. Energiansäästön toimenpiteisiin motivoivat kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset, huoltovarmuuskysymykset sekä mahdolliset kustannussäästöt tai energiaomavaraisuuden kehittäminen. Energiatehokkuuden parantaminen ei ole suoraan johdettavissa ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, joskin ilmastonmuutoksen vaikutukset kasvattavat energian tarvetta esimerkiksi asuinhuoneistojen jäähdytystarpeen kasvamisen osalta.

Mitkä ovat yleisimmät kiinteistöjen sopeutumisen toimenpiteet, joita taloyhtiöissä kokemuksesi mukaan tehdään?

Taloyhtiöiden yleisimpien sopeutumisen toimenpiteitä kysyttiin kyselyssä avoimella vastauksella. Suurin osa avoimista vastauksista koski vesienhallintaa tontilla: hulevesisuunnittelua, salaojitusta, vedeneristystä ja pihan kuivatusten korjaamista. Hulevesien osalta yksi vastaaja koki, että laaja hulevesisuunnitelma laaditaan yleensä vain, jos se vaaditaan rakennusluvan liitteeksi. Kiinteistön kosteusongelmista yksi vastaaja kirjoitti, että ongelmat korjataan useimmiten vasta havaitessa.

Tämän lisäksi avoimia vastauksia saatiin jäähdytyslaitteiden asennuksesta, sähköautojen latauspisteiden rakentamisesta osana siirtymää pois fossiilisista polttoaineista, sekä jäteastioiden tilavaarausten laajentamisesta lajittelun mahdollistamiseksi.

Haastatteluissa sopeutumisen toimenpiteissä ei annettu vastausvaihtoehtoja, vaan haastateltavat puhuivat vapaasti oman toimialansa perustalta. Haastattelujen perusteella tunnistetut riskit olivat pitkälti samat kuin kyselyn monivalinnassa: lämpötilat asuintiloissa ja pihalla, kosteusongelmat

rakenteissa sekä hulevedet. Keskustelu kääntyi useamman haastateltavan kohdalla siihen, mitkä tekijät lisäävät riskialttiutta. Esimerkiksi kosteus- ja mikrobiongelmiin kohdalla eräs haastateltava koki, että vanhemmassa rakennuskannassa rakennustyyli ja materiaalivalinnat ovat otollisia mikrobikasvustoille. Toisaalta uudemman rakennuskannan osalta löytyi myös kritiikin kohteita, esimerkiksi suurten ikkunoiden ja avariin tilojen vaikutuksesta asuntojen lämpökuormaan, lämmönpidätyskykyyn ja jäähdystistarpeeseen. Toinen, kuivatusjärjestelmien kanssa työskentelevä haastateltava kertoi, että ilmastomuutoksen vaikutus on noussut esille myös maaperän kosteusrasitteesta keskusteltaessa. Havaitusta ongelmista siirryimme usein nopeasti keskustelemaan jo olemassa olevista ratkaisuista ja haastateltavien toimialan kehityksestä.

2.2. Ratkaisut ja kehitystarpeet

Seuraavassa osiossa kartoitettiin toimialojen olemassa olevia ratkaisuja sekä kehittämismahdollisuuksia ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta.

Mitä liiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia omalla toimialallasi on ilmastomuutoksen sopeutumiseen liittyen?

Useat haastateltavat ja kyselyvastaajat toivat esille kehittämismahdollisuuksia siinä, mitä heidän yrityksellään on jo tarjota ja jota toivottaisiin yleisempään käyttöön. Viheraluesuunnittelijat toivat esille kohdeilmastoa kestävätkä pihakasvit, hulevesien luonnonmukaisen hallinnan sekä materiaalivalinnat kiertotaloutta hyödyntäen. Lvi-suunnittelun parissa työskentelevät toivat esille erilaisia energiatehokkuuteen liittyviä toimia: tuloilman ja ylijäämälämmön hyödyntäminen jäähdytyksessä tai aurinkosuojakalvot ja eristyslasit estämään sisätilojen kuumenemistä. Rakennusmateriaalit nousivat esiin eritoten kosteudenhallinnan ja mikrobikasvustojen estämisen osalta.

"Meillä näkyy, kuinka julkisella puolella voidaan hylätä rakennuksia helposti eikä ajatella elinkaaren pidentämistä, mutta taloyhtiössä se on kuitenkin heidän koti tai omaisuus niin siitä pitää huolta." – Haastateltava

Osa haastateltavista korosti tiedonkeruun ja digitaalisten kehittämisen tarpeen. Useampi haastateltava mainitsi seurantajärjestelmien tärkeyden osana ennakoivaa suunnittelua. Tekoälyä hyödyntävä data-analytiikka mainittiin esimerkkitapauksena, jolla sisällyttää kiinteistölle olennaisimmat energiansäästötoimet osaksi pitkän tähtäimen suunnitelmaa. Sensoreita ja älykästä seuranta peräänkuulutettiin esimerkiksi kosteuskertymien ennakointiin. Ilmastoriskien laajempaa kartoitusta ja toisaalta ilmastoskenaarioiden simulointia asuinalueen tai jopa tontin tasolla pidettiin olennaisena kehityspisteenä.

Mitä sopeutumisen osa-alueita on, joita korjausrakentamisen tai kiinteistönhoidon alalla ei mielestäsi riittävästi huomioida?

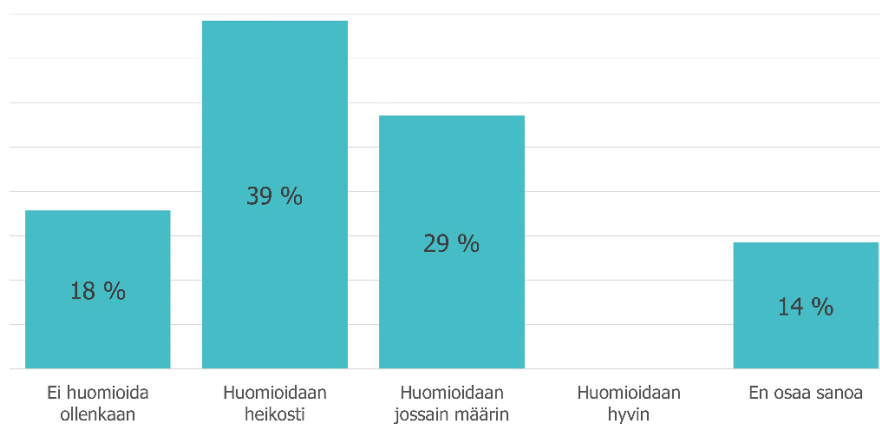
Liittyen edeltä mainittuihin kehityskohtiin, vastaajat näkivät tärkeänä lisätä kaikkea ennakoivaa toteuttamista sopeutumisen suhteen. Kyselyn ja haastattelujen läpi kaikissa vastauksissa kuului läpi tarve tehdä sopeutumistoimia ajoissa, ei vasta ongelmien kärjistyessä. Yksi kyselyvastaaja ilmaisi turhautumisensa siihen, kuinka osaa sopeutumistarpeista ei ole huomioitu edes uudisrakentamisessa. Taloautomaatiossa nähtiin potentiaalia pitkäjänteisemmälle kiinteistön ylläpidolle.

2.3. Taloyhtiöiden kehitystarpeet yritysten näkökulmasta

Viimeisessä osiossa kyselyä ja haastatteluja kartoitettiin toimialojen kokemuksia taloyhtiöiden nykytilasta ja tietotarpeista.

Huomioidaanko mielestäsi ilmatoriskit osana taloyhtiöiden tarjouspyyntöjä?

Kyselyn vastaajia pyydettiin arvioimaan missä määrin ilmatoriskejä huomioidaan osana taloyhtiöiden tarjouspyyntöjä. Yleisimmin vastattiin ilmatoriskit huomioitavan heikosti (38 %) tai jossain määrin (31 %) (kuva 3.). Haastattelujen puolella vastaajat pitivät taloyhtiöiden osaamista aihepiirissä heikkona, mutta samalla ilmaistiin aihepiirin ymmärtämisen tarvitsevan tiettyä ammattiosaamista.



Kuva 3. Ilmatoriskien huomiointi osana taloyhtiöiden tarjouspyyntöjä. Valinta, 28 vastausta.

Mitkä riskit taloyhtiöissä tunnistetaan mielestäsi parhaiten?

Lähes kaikki haastateltavat toivat esiin, että taloyhtiöt kyllä havaitsevat ja tunnistavat ilmatoriskejä, vaikka syy-seuraus -yhteyttä ei välttämättä löydetä. Erään haastateltavan mukaan taloyhtiöt *"tietävät mitä ongelmia on, mutta eivät ehkä sitä mistä ne johtuvat tai miten ennakoivasti sopeutua"*. Kiinteistöille kohdistuvista sääriskeistä puhutaan haastateltavien mukaan paljon.

Kyselyn osalta kokemusta taloyhtiöiden tunnistamista riskeistä kysyttiin monivalinnalla (kuva 4.). Tässä eniten tunnistetuiksi mainittiin lisääntynyt energiankulutus (21 %), lumi- ja jääkuormitus pihalla (16 %), sisälämpötilojen nousu (14 %) sekä kosteuskertymät rakenteissa (12 %).



Kuva 4. Yritysten kokemus taloyhtiöiden tunnistamista ilmastoriskeistä. Monivalinta, yht. 43 valintaa.

Mitä kehittämiskohtia taloyhtiöiden hankintaosaamisessa mielestäsi on?

Taloyhtiöiden hankintaosaamista koskevaan kysymykseen tuli sekä kyselyssä että haastatteluissa runsaasti pohdintaa. Toimialaedustajat toivat enemmässä määrin esiin ennakoivan suunnittelun ja vuoropuhelun yritysten kanssa. Useat yritykset tekivät kattavaa kohdekartoitusta ja neuvontaa ennen taloyhtiöiden tarjouspyyntöjen laadintaa. Se, onko tällaisista palveluista tietoa taloyhtiöiden puolella, oli epävarmaa. Eräs vastaaja nosti esiin isännöitsijän vastuun taloyhtiöhallitusten neuvonnassa ja ohjeistuksessa.

” Taloyhtiöissä myös kasvavissa määrin korjataan pelkästään vikoja, eikä merkittäviä peruskorjaustoimia tehdä riittävän ajoissa eikä riittävällä laajuudella.” - Kyselyvastaus

Myös pitkän tähtäimen suunnittelun parannuksia peräänkuulutettiin. Esimerkiksi energiansäästötoimenpiteitä on vastaajien mukaan mahdollista ja tehokkainta toteuttaa korjausrakentamisen yhteydessä. Yhtä lailla sopeutumistoimenpiteissä toivottiin ennalta toteuttamista ennen vahinkojen laajentumista. TALVI-hankkeen myötä tuotettavia työkaluja, kuten ilmastomallista pitkän tähtäimen suunnitelmaa, pidettiin hyvin tarpeisiin vastaavina.

Mitä merkittäviä esteitä taloyhtiöiden ilmastokestävyyden kehittämisessä mielestäsi on?

Taloyhtiöiden ilmastokestävyyden kehittämisen suurimmaksi esteeksi todettiin talous. Sekä taloyhtiöiden käyttötalous, kustannusten nousu, että olemassa oleva korjausvelka jättää

kartoitusvastauksien perusteella taloyhtiöt tekemään vain pakollisia kiinteistön ylläpidon toimia. Toisaalta muissa kohdin kyselyä ja haastatteluja vastaajat ovat tuoneet esiin ennakkoinnin tärkeyden nimenomaan kustannuksia pienentävänä tekijänä. Tästä toimii esimerkkinä aiemmin mainittu energiatehokkuustoimien yhtäaikaisten sijoittaminen peruskorjaukseen. Myös laajemmat ja isommat korjaukset kuvattiin sijoituksena tulevaisuuteen.

Toisena merkittävänä esteenä tuotiin esiin tiedon puute. Vastaajien arvioiden mukaan ilmastonmuutoksen seuraukset taloyhtiöille eivät ole osa osakkaiden arkielämää, jolloin se jää eritoten nykyisessä taloustilanteessa muiden asioiden varjoon. Tietämättömyyttä kuvattiin juurikin syy-seuraus -suhteen ymmärtämisessä, vastakohtana sille kuinka taloyhtiöiden nähtiin kyllä havaitsevan sopeutumisongelmat niiden ilmaantuessa.

3. Yhteiskehittämisen yhteenveto

Yhteiskehittämistilaisuudessa sidosryhmän jäsenet jakautuivat työskentelemään kolmessa teemallisessa pienryhmässä: tontti, rakennus ja hallinto. Pienryhmät pyrkivät määrittämään kunkin teeman osalta merkittävimmät ilmastonmuutokset vaikutukset, sopeutumisen ratkaisut sekä pullonkaulat sopeutumisen kehittämisen osalta. Seuraavassa esitellään kunkin pienryhmän keskeiset tulokset.

3.1. Tontti

Vaikutukset

Hulevedet ja niiden hallinta tontilla ovat sidosryhmäkeskustelun perusteella merkittävin ilmastonmuutoksen vaikutus, joka kohdistuu taloyhtiöiden hallitsemiin tontteihin. Erityisesti hulevesien hallinnassa korostuvat vaikutukset talvella: lämpötilojen vaihtelu plusasteiden ja pakkasen välillä sekä runsaat vesi- ja lumisateet. Toisaalta tontin olosuhteissa esimerkiksi puuston ja sitä myötä varjostuksen puute vaikuttaa kiinteistön lämpötilojen nousuun. Samaten niiden vaikutus näkyy tontilla kesäkausien kuumina ja kuivina ajankohtina.

Ratkaisut

Ratkaisuna osallistujat näkevät erityisesti ajattelutavan muutoksen taloyhtiöremonteissa. Hulevedet tulisi osallistujien mukaan nähdä tontilla mahdollisuutena eikä vain ongelmana, joka tulee johtaa tontilta pois. Hulevesille voi olla useita positiivisia hyödyntämismahdollisuuksia kasteluvedestä vesiaihioiden. Osallistujat toivat esille vihreän eli kasvillisuuden lisäämisen merkityksen niin hulevesihallinnassa kuin tontin viilennyksessä ja varjostamisessa. Tämän kaltaisissa materiaalivalinnoissa taloyhtiöiden ymmärrystä ja tietoa koettiin tarpeelliseksi lisätä.

Taloyhtiöiden tietotaidon osalta keskusteltiin myös siitä, kuinka korjausrakentamisen suunnitelmien kokonaisvaltaisuutta kehitettäisiin. Osallistujat arvioivat, että taloyhtiöiden osaamista lisäämällä heillä olisi myös kykyä keskustella vuorovaikutteisesti suunnittelijoiden kanssa. Tällöin taloyhtiöt osaisivat esittää oikeanlaisia kysymyksiä, joilla esimerkiksi varmistettaisiin ilmastonmuutoksen sopeutumisen tarpeiden huomiointi osana piharemontteja.

Pullonkaulat

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta pullonkaulaksi nostettiin tiedon puute taloyhtiöistä. Hulevesien ja vesienhallinnan osaan taloyhtiöissä ei ole osallistujien mukaan riittävästi tietoa niiden haitoista kiinteistöille tai kokonaisvaltaisen hallinnan ratkaisuista. Toisaalta hulevedet ovat jossain määrin yleisessä tiedossa verrattuna muihin sääolojen muutoksiin. Toisena esimerkkinä esiin

tuotiin talviajan tuomat vaikutukset pihalla. Esimerkiksi kiinteistön huollossa tulisi huomioida lumitilan suunnittelu ja varautuminen säiden vaihteluun.

Taloyhtiöiden taloudellinen tilanne nähtiin rajoitteena ajattelutavan muutokselle ja uudenlaisten ratkaisujen toteuttamiselle. Yhtenä esimerkkinä kiinteistöjen salaojaremontin tavoitteena pyritään hallitsemaan hulevedet uusimalla salaojat, sen sijaan että hulevedet käsiteltäisiin tontilla. Luontopohjaiset ratkaisut hulevesien hallinnassa voivat myös olla perinteisiä remontteja kalliimpia, eivätkä ne tällöin sovi taloyhtiöiden talouteen.

Esiin tuotiin myös suunnitteluprosessin parantaminen. Pienten taloyhtiöiden pienemmissä remonteissa ei hyödynnetä laaja-alaisesti erikoissuunnittelijoita. Isommissa hankkeissa mukana on laaja kirjo eri alojen erikoissuunnittelijoita, kuten hulevesi- ja viherrakentamisen suunnittelijoita. Tällöin vastaan voi tulla tilanne, että tontin remontti on jo suunniteltu niin, ettei pihasuunnittelijalla ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa. Esimerkkinä, jos salaojaremontissa on johdettu hulevedet viemäristöön, pihasuunnittelija ei pysty enää hyödyntämään hulevesiä piha-alueella. Taloyhtiöiden tietotaito jo tarjouspyyntöjä laadittaessa tulisi olla sellainen, että eri teemoja voidaan yhdistää laajemman suunnitelman kokonaisuudeksi. Tällöin vaikka remontti suoritetaan osissa, osat eivät toisiaan pois.

Ongelmakohtana tässä nähdään nimenomaisesti korjausrakentamisen pirstaleisuus, jossa remointia suunnitellaan osa kerrallaan. Verrattuna, uusissa rakennusprojekteissa kiinteistöt suunnitellaan lähtökohtaisesti kokonaisuutena. Tähän vaikuttavat myös ohjauskeinot: esimerkiksi korjausrakentamisessa harvoin suunnitellaan viherkattoja osana hulevesihallintaa, mutta uudisrakentamisessa ne ovat yleisempiä kunnan rakennusmääräysten johdosta.

Kunnan omistamilla alueilla on myös suuri merkitys hulevesien hallinnalle. Osallistujat nostivat esille kunnan rakennusvalvonnan roolin pihasuunnittelua ohjauksessa. Keskustelussa tuotiin erille myös, että kunnostuksien ja huoltojen sopiminen voi olla haastavampaa tietyillä alueilla. Esimerkiksi niin sanottujen arvokiinteistöjen, tiiviin rakentamisen sekä pienten tai yhteisömisteisten pihojen alueilla inhimilliset tekijät vaikuttavat tontin hallinnan tavoitteisiin. Yhdenkin kunnan alueella tontit voivat olla hyvin erilaisia. Samaten osaaminen ja tekemisen taso taloyhtiöissä vaihtelee. Täten on kehitettävä laaja kattaus ratkaisuja erilaisiin tilanteisiin, jotka ovat myös sovitettavissa kunkin taloyhtiön talouteen.

3.2. Rakennus

Vaikutukset

Merkittävimmiä ilmastomuutoksen vaikutuksiksi rakennusten kannalta nähtiin nousevat lämpötilat sekä lämpötilojen vaihteluun liittyvät ongelmat kuten talvien jäätymis- ja sulamissyklit sekä lisääntyvät sademäärät ja erityisesti viistosateet. Sade ja lämpötilavaihtelut näkyvät rakennuksissa erityisesti julkisivuissa. Ryhmässä tuotiin esiin, että eristerapatuissa kerrostaloissa ongelmat ovat lisääntyneet viime vuosina huomattavasti. Erityisesti ohuteristerappaus on ollut uudisrakentamisessa suosittu julkisivurakenne viimeisen 15 vuoden aikana eli sitä tavataan pääasiassa uudemmissa taloyhtiöissä.

Mahdolliseksi ongelmaksi nostettiin myös niin sanotut tuulettuvat julkisivurakenteet, joissa ilma virtaa uloimman julkisivurakenteen takana vapaasti. Lisääntyvien sateiden myötä myös näihin rakenteisiin voi päästä suunniteltua enemmän vettä.

Ratkaisut

Ilmastomuutoksen vaikutusten huomioimista voitaisiin ryhmän mukaan kehittää esimerkiksi yhdistämällä remontteja siten, että kokonaisuus olisi helpompi ottaa huomioon. Ryhmässä tuotiin

esiin muun muassa parvekelasit, joilla voidaan vähentää julkisivujen korjaus- ja saneeraustarvetta sekä säästää jonkin verran lämmityskuluissa. Tärkeää olisi tällöin lasittaa koko julkisivu kerralla, eikä siten, että osakkaat saavat itse valita haluavatko lasituksen. Tämän kohdalla on toki huomioitava, että lasitusta on myös mahdollista pitää auki.

Erityisesti ryhmässä kuulutettiin tarvetta laajemmalle keskustelulle hyvästä rakentamistavasta, johon ehdotettiin ratkaisuksi valtakunnallista keskustelufoorumia. Taloyhtiöiden kohdalla keskeisimpiä vaikuttamistapoja ovat erilaiset avustukset, joilla remontit saadaan käyntiin. Näin on toimittu viime vuosina esimerkiksi energiaremonttien kohdalla.

Pullonkaulat

Taloyhtiöiden varautumisen suurimpia hidasteita on suureksi kasvanut korjausvelka, joka usein pakottaa tekemään erillisiä remontteja tai jopa korjaamaan yksittäisiä kohteita. Suurien remonttien hyväksyminen on vaikeaa muun muassa moninaisen osakaspohjan vuoksi. Osakkailla ei useinkaan ole riittävää tietopohjaa arvioida millainen hinta on remontoimatta jättämisellä. Korjausten ja remonttien tekeminen on reaktiivista, eli niitä tehdään vasta kun on pakko. Aktiivinen ja ennakoiva kiinteistönpito vaatii tuekseen pitkän tähtäimen strategista ajattelua, joten on tärkeää, että taloyhtiön tehnyt muun muassa pitkän tähtäimen suunnitelman ja taloyhtiöstrategian.

3.3. Hallinto

Hallinto -pienryhmä keskittyi taloyhtiöiden hallinnoinnin ongelmakohtiin. Suoria ilmastonmuutoksen vaikutuksia ei eritelty, vaan vaikutukset kytkeytyivät samaan keskusteluun sopeutumisen pullonkaulojen kanssa.

Vaikutukset ja pullonkaulat

Ryhmä oli yhtä mieltä siitä, että taloyhtiöiden osto-osaamisessa on paljon kehitettävää. Tarjouspyynnöt ja lainahakemukset ovat puutteellisia. Osallistujien mukaan esimerkiksi energiatodistukset eivät aiemmin kiinnostaneet taloyhtiöpuolella, mutta ovat nykyään tulleet mukaan keskusteluun niin sanottujen vihreiden lainojen myötä. Rahoituksen osalta peräänkuulutettiin pitkäjänteisyyden esittämistä myös pankeille.

Osittain pitkäjänteiseen suunnitteluun liittyen tuotiin esille inhimilliset hidasteet taloyhtiöhallituksissa. Hallitukset vaihtuvat usein, jolloin on kasvava tarve pysyvälle asiantuntijuudelle hallituksen kokoonpanossa. Tähän esitettiin työkaluesimerkkinä erään osallistujayrityksen palvelua, jossa asiantuntija on kiinnitetty pitkäaikaisesti kiinteistön seurantaan ja ylläpidon suunnitteluun.

Keskeisimpänä ongelmana ryhmäläiset pitivät taloyhtiöiden suunnitelmallisuuden ja tavoitteiden puutetta. Myös hallitustoimijoiden keski-ikä huolestuttaa: iäkkäämmillä osakkailla ei välttämättä ole motivaatiota ajatella kiinteistön ylläpitoa 30-40 vuoden aikajänteellä.

Tietoon pohjautuva päätöksenteko nähtiin keskeisenä ratkaisuna taloyhtiöiden hallinnollisen ilmastokestävyyden kehittämiseksi. Pullonkauloina tähän liittyen esitettiin päätöksenteon hitautta nykyisellä mallillaan harvoin yhtiökokouksin, luotettavan tiedon löytymisen ja varmentamisen problematiikkaa sekä yleistä tietojen pirstalaisuutta.

Osittain syypäätä löydettiin myös yrityskentältä. Suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden käyttämä ammattikieli ei ole maallikoista koostuville taloyhtiöhallituksille ymmärrettävää. Taloyhtiöt eivät täten osaa arvioida suunnitelmien pätevyyttä tai täydennystarpeita.

Toisaalta paikoin tiedon esittäminen on yksinkertaistavaa. Taloyhtiöt peräänkuuluttavat kustannusten esittämistä, esimerkiksi ennakoivien sopeutumistoimien vertautuvuutta myöhempään

reagoiviin korjaustoimenpiteisiin. Sidosryhmäläiset toivat esille, että kustannusten laskeminen ei ole mustavalkoinen esitys todellisesta toteumasta. Kustannusten arvioinnin tulisi ottaa huomioon laskutapojen eriävyydet sekä epävarmuudet ja heilahtelut markkinoilla. Toisin sanoen, toteuma voi olla hyvinkin eri esitettyyn kustannusarvioon riippuen toteutuksen ajankohdasta.

Ratkaisut

Ratkaisuna edellä esiteltyyn hallinnollisiin hidasteisiin esitettiin niin taloyhtiöiden hallitustyöskentelyn kuin yritysten palvelutarjonnan kehittämistä. Asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoon toivottiin selkeytystä ja nopeuttamista. Päätöksenteon dokumenttien ja taustaineistojen tulisi esittää tieto sellaisessa muodossa, että hallitustoimija ymmärtää päätöksen kyllä-ei -tasoisesti pienelläkin valmistautumisella.

Osittain päätöksenteon nopeuttamiseen liittyy yleinen tiedon lisääminen. Ilmastonmuutoksen haittojen kustannuksien ja toisaalta sopeutusratkaisujen säästöjen kustannusvaikutukset tulisi tuoda ymmärrettävästi esille. Myös kiinteistön arvoa nostattavista toimenpiteistä tulisi viestiä laajemmin, osittain taloyhtiötoimijoiden motivaation nostamiseksi. Hallituksen perehdyttämiseen on tarjolla, mutta myös lisättävä, työkaluja. Käytännön ohjaavina ratkaisuna esitettiin muun muassa taloyhtiöstrategian korjausta, ilmatoriskianalyysin sisällyttämistä kuntoarviointiin sekä RT-kortiston ohjekorttien ilmastonäkökulmaa. Yksinkertaiset tarkistuslistat osaksi taloyhtiön dokumentaatiota nähtiin hyvänä matalan kynnyksen ratkaisuna.

4. Johtopäätökset

” Taloyhtiöiden talous on merkittävin rajoittava tekijä. Lisäksi taloyhtiömaailmassa eletään edelleen ns. arkielämää eikä ilmastonkestävyyden kehittäminen ole nykytaloustilanteessa osakkaille riittävän tärkeää. Tietämys syistä ja seurauksista on puutteellista.” - Kyselyvastaus

Tässä raportissa on esitelty kattaus kuntoarvioinnin, korjausrakentamisen, viherrakentamisen ja kiinteistönhoidon arvioita suomalaisten taloyhtiöiden valmiudesta sopeutua muuttuvaan ilmastoon. Nykytilan arvioinnin perusteella asunto-osakeyhtiöiden sopeutumisen kehittymisen suurimmat hidasteet ovat tiedonpuute ja taloustilanne. Taloyhtiökiinteistöjen ylläpidon muutos ilmastonmuutokseen sopeutuvaksi on osaltaan vaatimus toimintakulttuurin muutokseksi: siirtymisenä reaktiivisesti vahinkojen paikkauksesta kohti ennakoivaa ja joustavaa tulevaisuuden suunnittelua. Ilmastokestäviä ratkaisuja on jo laajalti käytössä uudisrakentamisessa tai ammattimaisen kiinteistöjohtamisen korjausrakentamisessa. Keskeistä on lisätä näiden ratkaisujen tunnettavuutta ja käyttöönottoa myös asunto-osakeyhtiöiden puolella. Toimintakulttuurin muutos vaatii pitkäjänteistä työtä niin tiedon ja työkalujen yleistämisen osalta, mutta yhtä lailla osakkaiden motivaation kohottamista.

Kartoituksen tulokset toimivat tausta-aineistona TALVI –hankkeessa kehitettäville taloyhtiöiden työkaluille. Hankkeessa kehitetään ja pilotoidaan taloyhtiöiden hallintoasiakirjojen ja pitkän tähtäimen suunnitelman ilmastonmuutoksen sopeutumisen huomioivia versioita. Hankkeen valmistuessa julkaistaan verkkokurssi, seminaarisarja ja materiaalit, jotka tulevat jossain määrin vastaamaan esille tuotuun tarpeeseen taloyhtiötoimijoiden tiedon lisäämisestä. Olennaista niin sanotusti kouluttamisen kannalta onkin, että tieto on vapaasti saatavissa ja helposti löydettävissä. Yhteistyötä eri toimijoiden kanssa tarvitaan tiedon tehokkaan jalkauttamisen osalta.

Verrattuna ammattimaiseen kiinteistöjohtamiseen maallikoista koostuville taloyhtiöille on tarve lisätä yleistajuisia työkaluja ennakoinnin tueksi. Kartoituksen perusteella taloyhtiöissä tarvitaan lisää tietoa siitä, millaisia sopeutumisen toimenpiteitä taloyhtiöissä voidaan sovittaa yhteen muun peruskorjauksen kanssa. Samanaikaisesti on huomioitava ne realiteetit, joissa asunto-osakeyhtiöiden ei ole mahdollista tehdä kaikkea suositeltua. Sopeutumisen toimenpiteistä on löydettävä priorisoinnin malli, jolla taloyhtiö tietää mitkä toimet ovat ensisijaisia ja kustannustehokkaita sekä toisaalta mitkä ovat vähemmän kriittisiä juuri heidän kiinteistönsä osalta.

Hankkeen alkukartoitustyössä on noussut esiin kysymyksiä eri toimijoiden roolista kiinteistökannan kestävyuden kehittämisen osalta. Yleisempää keskustelua tarvittaisiin asunto-osakeyhtiöiden, isännöinnin ja huoltoyhtiöiden, suunnittelijoiden ja urakoinnin kuin viranomaisvalvonnan eri katsantokannoista kohti yhteistä tavoitetta. Eritoten julkisen ohjauksen vaikutukset ovat hankeaikana olleet vaikeasti arvioitavia, muun muassa Euroopan unionin rakennusten energiatehokkuusdirektiivi EPBD:n uudistuksen sekä kestävä rahoituksen taksonomian kansallisen toimeenpanon ollessa alussa. Suuren muutoksen edessä kaivattaisiin linjauksia siihen, miten myös yksityisiä asunnonomistajia ohjataan ja tuetaan kiinteistökannan kestävyuden kehittämiseksi.

© Valonia 2024

[\[www.valonia.fi/talvi\]](http://www.valonia.fi/talvi)