

- 6 Ilmastonmuutos vaikuttaa ympäristöstäväl-  
listen lämmitysmuotojen valintaan. Maaläm-  
pöä saadaan jo sadoissa kerrostaloissa.
- 10 Noin 240 000 suomalaisessa kiinteistössä  
vannotaan edelleen öljylämmityksen ni-  
meen. Nykyisin öljyn rinnalle voidaan liittää  
muuta lämmitysvaihtoehtoja.
- 14 Tuulisähköteknologian tehokehityksellä on  
saavutettu kriittinen tuotantokustannustaso,  
alle 35 euroa megawattitunnilla.
- 20 Lappeenrannan yliopisto laski, että tuulivoi-  
masta on tullut edullisin sähköntuotanto-  
muoto. Ydinvoima sijoittui toiseksi.
- 23 Venäjä, Kiina ja Saksa ovat sitoutuneet  
Pariisin ilmasopimukseen, jonka mukaan  
hiilipäästöjen ja -nielujen pitää olla tasapai-  
nossa vuoteen 2050 mennessä.
- 26 Aurinkosähkö kiinnostaa taloyhtiöiden  
osakkaita entistä enemmän. Tuotto tulee  
suhteuttaa kokonaiskulutukseen, ylijäämää-  
sähkön myynnistä ei ole bisneksesi.
- 32 Kun vastikemaksut erääntyvät tai huo-  
neistossa vietetään häiritsevää elämää,  
taloyhtiöllä voi olla oikeus ottaa huoneisto  
hallintaansa.
- 36 Strategia on taloyhtiön peruspilari. Kaikissa  
taloyhtiöissä tarvitaan tulevaisuuden suun-  
nitelmia.
- 40 Yhtiövästikkeet pysyvät kohtuullisina, kun  
asukkaat tekevät taloyhtiössä yhdessä  
pihatöitä – jokainen oman jaksamisensa  
mukaan.
- 46 Jyväskylässä pidetty 14. Alvar Aalto -sym-  
posium keskittyi kaupunkiympäristöjen  
muutokseen. Alvar Aalto -viikko keräsi  
ennätysyleisön.
- 52 Ensimmäistä kertaa järjestetty Kaupun-  
kielämää-tapahtuma sijoittui Helsingin Jät-  
käsaareen, jossa nostettiin esille näkökulmia  
tulevaisuuden kaupunkiasumiseen.
- 56 Jallukka on vuonna 2017 Helsingin Jätkäsa-  
areen valmistunut uudenlainen vuokratalo.  
Kolmasosa sen asunnoista vuokrataan  
ELMU-säätiön kautta musiikkialan ammatti-  
laisille.
- 62 Espoon Finnoosta tulee Länsiväylältä  
merenrantaan asti ulottuva 17 000 asuk-  
kaan kaupunginosa, jonka korkea keskus-  
ta syntyy metroaseman ympärille.
- 66 Orimattilalaisen OrigoHuolto Oy:n toimi-  
tusjohtajan mukaan kiinteistöhuolto on  
taloyhtiön asukkaiden tärkeimmistä omai-  
suudesta huolehtimista.
- 69 Kiinteistöjen hoitokustannukset ovat nous-  
seet viime vuosikymmenen taitteesta lähes  
jokaisessa kuluuerässä.
- 72 Lempäälän Energia rakentaa älykäästä ja  
omavaraista teollisuusaluetta moottoritien  
kupeeseen.
- 78 Hiljaisen tiedon siirtäminen tahtoo olla on-  
gelmana sukupolvenvaihdoksissa. Kiinteistö  
Korkeamäki Oy:ssä siihen ei ole törmätty.
- 82 Kun sähköjohdot hapertuvat käsiin, on  
viimeistään aika uusia koko sähköistysjär-  
jestelmä. Näin tehtiin hämeenlinnalaisessa  
taloyhtiössä.



Poistoilman lämpöenergia

– Talon on lähes viimeisiä remontoitavia taloja alueella tämän tyyppisessä korjauksessa julkisivujen ja ikkunoiden osalta. Kuntotutkimuksen pohjalta todettiin, että ulkoelementti eli talon kaikki julkisivut kokonaisuudessaan on korjattava. Järkevin tapa oli vanhan elementin lisäeristäminen ja eristeen päälle lämpörapaus ruiskuttamalla. Päälle laitettua lisäeristelevyitä kiinnitettiin alkuperäiseen ulkoelementtiin kiinnityslaastilla ja porattiin lisäksi eristeen kiinnityksen varmistamiseksi riittävällä määrällä kiinnitystappeja. Näin myös betonirapautuminen saadaan pysäytettyä alkuperäisen elementin osalta. Kun lisäeristämisen yhteydessä myös ikkunat vaihdetaan, saadaan lähtökohtaisesti jo näillä toimenpiteillä merkittävää energiataloudellista hyötyä. Lisäksi saadaan myös parannettua merkittävästi asumisviihtyvyyttä, sanoo helsinkiläisen Asunto Oy Asemapäällikönkatu 2 hallituksen puheenjohtaja **Matti Lehtonen**.

Sivu 8



Asunnon hallinta-  
otto

– Ehdottomasti tavanomaisin hallinta-  
otto syy on vastikerästit. Ne ovat myös oikeus-  
käytännöllään selväpiirteisin syy ryhtyä  
toimenpiteisiin. Mutta häiritsevistä elämästä  
johtuvat hallinta-otot tulevat hyvänä kakko-  
sena. Yleensä häiritsevää elämää tarkoittaa tois-  
tuva ja tietyllä tavalla moitittavaa, meluisaa  
elämää varsinkin yöaikaan. Lasten itkut tai  
lemmikien äänet ovat sellaisia asioita, joissa  
puuttumiskynnys on korkea, vaikka näistä  
normaaliin elämään kuuluvista äänistäkin kyllä  
kysellään Kiinteistöliitolta usein. Häiritsevää elä-  
mää harvoin tarkoittaa soittoharrastuksen tai  
eläinten aiheuttamaa satunnaista ja päivällä  
tapahtuvaa häiriötä, joskin silloin tällöin nekin  
voivat johtaa toimenpiteisiin, sanoo Kiinteistö-  
liiton päällikemies **Jenni Hupli**.

Sivu 32



300 hehtaarin Finnoo

– Finnoon osayleiskaava-alue on pinta-alaltaan  
yhteensä noin 300 hehtaaria. Suurin osa maa-  
alueesta on Espoon kaupungin omistuksessa.  
Helsingin seudun yhteisissä maankäytön,  
asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteissa tuleva  
Finnoon alue on merkittävä. Finnooseen tulee  
hyvät liikenneyhteydet. Luonnonläheisen  
alueen sijainti on hyvä Ranta-Espoossa metron  
läheisyydessä eli alueella on kaikki valttikortit  
ja ihmisten arvostamat palvelut ja mahdollis-  
suudet. Espoossa arjen sujuvuus on arvo, tietää  
Finnoon projektijohtaja **Kimmo Leivo**.

Sivu 63



Tärkeät hiljaiset tiedot

– Huoltoyhtiöllä on paljon hiljaisia tietoja,  
josta on hyötyä taloyhtiölle sekä sen hallituk-  
sen jäsenille. Tämä on tiimityötä asukkaiden  
hyväksi, joten jaamme mielellämme tietoja.  
Siitä syntyy parhaimmillaan kustannussäästö-  
jä tai ainakin hyvää mieltä. Myös huoltoyhtiön  
huomiot talon remonttitarpeista ovat myös  
kullanarvoisia taloyhtiölle. Näin tulevat remon-  
tit – kuten vaikka lukitusremontti – voidaan  
ottaa suunnittelussa huomioon ja niihin  
pystytään varautumaan hyvissä ajoin, toteaa  
orimattilalaisen OrigoHuolto Oy:n toimitus-  
johtaja **Pirjo-Liisa Virtanen**.

Sivu 66

Vihdissä kallein  
kaukolämpö

■ Kalleimmassa kaupungissa  
kunnalliset kustannukset, kun-  
ten kaukolämpö ja sähkö, ovat  
34 prosenttia korkeammat kuin  
edullisimmassa. Tämä ilmenee  
Indeksitalo 2018 -selvityksestä.

Kaupunkikohtaiset erot ke-  
hityksessä ovat tänäkin vuon-  
na huomattavia. Kustannukset  
nousivat enimmillään runsaat  
neljä prosenttia. Kustannukset  
puolestaan laskivat enimmil-  
lään runsaan prosentin vuode-  
sta 2017. Kaikissa tarkastelluissa  
kaupungeissa kiinteistöveroja ja  
tariffeja maksetaan keskimää-  
rin 2,65 euroa huoneistoneeliöltä  
kuukaudessa (2,62 vuonna 2017).

Tämä tekee 90-neliöisessä  
kerrostalohuoneistossa noin  
2860 euroa vuodessa. Vihdissä  
vertailulukema on 3320 euroa,  
ja Kokkolassa noin 2470 euroa.  
Hoitokulut katetaan hoitovastike-  
keita keräämällä. Hoitokulut va-  
luvat ajan myötä myös vuokrien  
nousupaineeksi.

Kaikkein isoin kustannus,  
kaukolämpö, nousi erittäin mer-  
kittävästi pääkaupunkiseudun  
isoissa kaupungeissa ja eräissä  
muissa sisämaan kaupungeissa.  
Kaikkein eniten oli kuitenkin  
kaupunkeja, joissa kaukolämmön  
hinta pysyi ennallaan. Keskimää-  
räisesti kaukolämmön hinta nousi  
prosentin edellisvuodesta.

Kaukolämmön hinta nousi  
varsinkin pääkaupunkiseudulla ja  
Keski-Uudellamaalla sekä Salos-  
sa, Lempäälässä ja Kangasalla.  
Eniten vuotuinen kaukolämmön  
vertailuhinta nousi Helsingissä,  
6,7 prosenttia. Helsinki, Salo ja  
Kangasala olivat nousukärjessä  
myös vuonna 2017.

Kaukolämpö on vertailussa  
kalleinta Vihdissä (1,67 euroa  
per huoneistoneeliö kuukaudessa).  
Sen jälkeen kalleinta lämpö on  
Hämeenlinnassa (1,44), Hami-  
nassa (1,41) sekä Lempäälässä,  
Järvenpäässä ja Tuusulassa (1,40).  
Halvinta kaukolämpö on vertai-  
lukaupungeissa Oulussa (0,93),  
Kokkolassa (0,95) ja Torniossa  
(0,98). Myös Vaasassa ja Seinäjo-  
ella ollaan yhden euron pinnassa  
vertailussa. Keskimäärin Indeksitalon  
kaukolämpökulu on tänä  
vuonna 1,24 e/m<sup>2</sup>/kk.

Puurakentaminen  
lisääntymässä

■ Vuosina 2018–2020 Suomes-  
sa aloitetaan kuntien arvioiden  
mukaan yhteensä 186 puuker-  
rostalon rakentaminen. Tämä on  
kaksi kertaa enemmän kuin tähän  
mennessä koko 2010-luvulla.

Eniten puukerrostaloja kaavail-  
laan Turkuun (20) ja Helsinkiin (15).  
Kaikkiaan puukerrostaloja aikoo  
rakentaa 73 kuntaa. Tämä selviää  
Rakennustutkimus RTS:n kesä-  
kuussa toteuttamasta tutkimuksesta,  
jossa kartoitettiin kuntien näkemyksiä  
puun käytöstä rakentamisessa.

Myös puisten rivitalojen määrä  
on kovassa kasvussa. Kunnissa  
arvioidaan toteutettavan vuosi-  
na 2018–2020 noin 60 hirsi- tai  
massiivipuurakenteista rivitaloa.  
Määrä on noin nelinkertainen  
koko 2010-luvun alkupuoleen  
verrattuna. Yhteensä 15 kuntaa  
arvioi lähivuosiin saavansa uusia  
hirsi- tai massiivipuurivitaloja.

Yleisimpiä käytännön keinoja  
puurakentamisen edistämiseksi  
ovat kaavoitus sekä puun käyt-  
täminen kouluissa ja palvelurak-  
ennuksissa. Noin 26 prosenttia  
kunnista edistää puun käyttä-  
mistä kerrostalorakentamisessa  
ja vastaavasti palvelurakentami-  
sessa 25 prosenttia kunnista.

Noin 30 prosenttia Suomen  
kunnista arvioi puurakentami-  
sen suosion kasvavan vuosina  
2018–2020 hoitoalalla ja ope-  
tusrakennuksissa. Esimerkiksi  
päiväkodit, vanhushuoneistot ja  
koulut tullaan rakentamaan  
entistä useammin puusta.

Vuosina 2010–2017 Suomes-  
sa tehtiin kuntaselvityksen pe-  
rusteella 29 palvelurakennusta  
hirstestä tai massiivipuusta. Nyt  
vuosille 2018–2020 tiedossa on jo  
86 vastaavaa palvelurakennusta.

Tutkimus perustuu kesäkuus-  
sa 2018 tehtyihin puhelinhaas-  
tatteluihin, joissa haastateltiin  
293 Manner-Suomen kuntaa.  
Tutkimuksen on toteuttanut Ra-  
kennustutkimus RTS. Ympäris-  
töministeriö on yksi tutkimuksen  
tilaajista.

Kalasadamasta voisi ottaa  
mallia pienempien  
kaupunkien rakentamiseen

Maa-seudun suuren rakennemuutoksen seurauksena  
1960-70-luvuilla asuntoja rakennettiin pikavauhtia maaseu-  
dulta kaupunkiin muuttavalle väestölle; Suomi lähiöistyi.  
Suomen kerrostaloasunnoista kolmasosa on lähiöissä, suoma-  
laisista viidennes elää lähiöissä. Suomessa ei osattu ennakoita  
teollisuuden rajua rakennemuutosta, joka alkoi 1980-luvun lopulla.  
Perinteinen savupiipputeollisuus väheni ja digitalisaation myötä  
teollisuuden rakenne muuttui rajusti; tästä huolimatta poliittinen  
tahto pysyi lujasti lähiörakentamisen kannalla.

Vallankin 1970-luvulla rakennetut lähiöt pakottavat pikaisiin  
toimiin. Asuntojen saneeraus ei yksinomaan riitä. Lähtövai-  
suudessa usealla paikkakunnalla on edessä huonokuntoisen asun-  
tokannan radikaali uudistaminen tai sen purkaminen kokonaan.  
Olennaista on, että sosiaalisia ongelmia ei betonoida lähiöihin,  
varoitettavana esimerkkinä Ruotsi.

Suomen kaupungeista selkeitä menestyjiä ovat Helsingin ja  
Oulun seutu. Niissä rakentaminen on ollut viime vuosina en-  
nätysmäisen vilkasta.

Oulun vahvuuksia ovat nuori ikärakenne, suotuisa väestön-  
kasvu sekä yliopistokaupungin ja vahvan teknologiakeskuksen  
vaikutusta. Helsingissä 175 hehtaarin kokoinen Kalasadaman  
massiivisessa rakentamisessa on onnistuttu luomaan uudentyy-  
listä asumiskulttuuria. Itä-Helsingissä olevasta Kalasadamasta  
on tulossa selkeästi kantakaupungin jatke; ei missään nimessä  
lähiö. Arvioiden mukaan alueella olisi 2030-luvun lopulla 25  
000 asukasta ja yli 10 000 työpaikkaa: erityisesti osaamista ja  
palveluja, myös julkisia palveluja. Arvioidut investoinnit koko  
rakentamisaikana ovat Helsingin kaupungilta 700 miljardia  
euroa, yksityisiä investointeja on arvioiden mukaan yli viisi  
miljardia euroa.

Asumista Kalasadamaan rakennetaan noin 1 200 000 ker-  
rosneliötä: vapaarahoitteisia omistusasuntoja, vapaarahoittei-  
sia ja valtion tukemia vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja,  
hintasäädeltyjä hitas-asuntoja sekä asuntoja opiskelijoille ja  
senioreille. Kalasadaman rakentaminen antaa suuntaa tulevai-  
suuden asuinalueiden rakentamiselle, sitä voinee hyödyntää  
myös pienemmässä mittakaavassa pienemmissä kaupungeissa.  
Kalasadamassa on esimerkiksi käytössä alueellinen jätteiden put-  
kijuljetusjärjestelmä. Alueella suositaan kaikkien taloyhtiöiden  
yhteisessä käytössä olevia yhteispihoja. Kalasadamassa on myös  
yhteiskäyttöautoja. Alueelle tulee puistoja ja kuuden kilometrin  
rantapromenadi. Kaupunki on keskittänyt sinne seudun terveys- ja  
sosiaalipalvelut. Myös raitioliikenteelle on kaupunginvaltuuston  
hyväksyvä päätös.

Rakentamisen tulevaisuuden vaihtoehtoja on syytä pohtia laaja-  
alaisesti, koko konteksti huomioiden. Monimuotoiset kaupungit  
ja ympärillä elinvoimainen maaseutu – olennainen kysymys on,  
miten ja missä määrin tämä Suomessa tulevaisuudessa toteutuu.

Ja ihmistä ei saa unohtaa; kaupunkien ja maaseudun välissä  
ei tule olla jakolinjaa, vaan kaarisilta.

Paperiset osake-  
kirjat historiaan

■ Eduskunta on saanut käsitel-  
täväkseen 2,7 miljoonaa suoma-  
laista koskevan lakiesityksen.

Osakehuoneistorekisterissä on  
kyse taloyhtiöllä itsellään olevi-  
en omistustietojen keräämisestä  
valtakunnalliseen, Maanmitta-  
uslaitoksen ylläpitämään rekis-  
teriin.

Tämä mahdollistaa paperisista  
osakekirjoista luopumisen. Myös  
panttaukset tehdään jatkossa jul-  
kiseen rekisteriin.

Osakehuoneistorekisteri ava-  
taan vuoden 2019 alussa, josta  
lähtien uudet taloyhtiöt peruste-  
taan sähköisesti rekisteriin, eikä  
niille enää painateta osakekirjoja.  
Ennen 2019 alkua perustetut van-  
hat taloyhtiöt pääsevät mukaan  
toukokuun alusta 2019.

Kaiken kaikkiaan noin 90 000  
suomalaisen taloyhtiön tulee hoi-  
taa liittyminen 3,5 vuoden siir-  
tymäajan kuluessa.

KIRA-InnoHUB  
yhdistää toimijat

■ Rakennetun ympäristön  
avainjärjestöt ovat perustaneet  
KIRA-InnoHubin yhdistämään  
yksityisiä ja julkisia toimijoita  
kiinteistö- ja rakentamisan li-  
säksi muilta aloilta.

Hubi on myös osa kansainvä-  
listä verkostoa, joka mahdollistaa  
yrityksille avoimen kaistan laa-  
jentaa toimintaa uusille mark-  
kinoille sekä oppia uusimmista  
innovaatioista ympäri maailmaa.

Yhdistys on perustettu jatkona  
kiinteistö- ja rakentamisan digi-  
talisatiota edistävälle KIRA-  
digi -kärkihankkeelle, joka on  
antanut kasvualustan 139 kokei-  
luhankkeelle.

Kira-InnoHUBin toimitusjoh-  
tajaksi on valittu Teemu Lehti-  
nen.



KUSTANTAJA:  
Karprint Oy  
03150 Huhmari  
Puh. 09-413 97 300  
Fax 09-413 97 405

SÄHKÖPOSTI:  
ki.toimitus@karprint.fi  
(toimitusaineisto)

JULKAISIJA: Karprint Oy

PÄÄTOIMITTAJA:  
Eero Ahola  
eero.ahola@karprint.fi

TOIMITUSSIHTEERI:  
Maija Salmi  
toimittajasalmi@gmail.com

MEDIAMYNTI:  
Kari Ylönen,  
puh. 09-413 97 387  
kari.ylonen@karprint.fi

TILAAJAPALVELU:  
ma-pe klo 9–15  
puh. 09-413 97 300  
tilaukset@karprint.fi

TILAUSHINNAT:  
Määräaikainen 70,00 €/vuosi  
(8 nroa)  
Kestotilaus 63,00 €/vuosi

PAINOPIIKKA:  
Karprint Oy  
ISSN 2489-3323 (painettu)  
ISSN 2489-8600 (verkkajulkaisu)