

KITA

kiinteistö & talotekniikka

Putkiremonttien kysyntä on kasvanut koronarajoitusten hellittäessä

Katto remontti ei ole mikään mörkö – kunhan faktoista otetaan ensin selvää

Tila turvallisesti selkeällä poistumistiesuunnittelulla

**Löytyykö teidän
taloyhtiöstänne
jo sähköauton
latauspiste?**



Tinkimätöntä puhtautta tinkimättömille asukkaille ja taloyhtiöille.

PORASSIIVOUS / KIINTEISTÖSIIVOUS / RAKENNUSSIIVOUS



Soita meille vaikka heti tai ole yhteydessä verkkosivujemme kautta.
PUHDAS HELSINKI: 010 4201 090 / PUHDAS TURKU: 02 274 2555
PUHDASGROUP.FI

**Puhdas
Group** /



onninen 

**Avaa
asiakastili
onninen.fi**

KÄTEVÄÄ KIINTEISTÖHUOLTOA TILAA VERKOSTA – NOUDA MYYMÄLÄSTÄ

Onniselta hankit kiinteistöhuoltoon kaiken tarvittavan vaivattomasti verkkokaupasta tai Onninen Express -myymälöistä.

Osta helposti tuotteet ulko- ja sisätilojen ylläpitoon ja huoltoon. Meiltä saat myös kaikki LVI- ja sähkötuotteet, lisätarvikkeet ja työvaatteet.

TALOYHTIÖN ENERGIARATKAISU KESTÄVÄLLE POHJALLE

Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa vaikuttaa moneen asiaan – myös taloyhtiöiden energiaratkaisuihin. Euroopan koko energiajärjestelmä on murroksessa, kun energiariippuvuutta Venäjästä puretaan. Mutta miltä tulevaisuus näyttää taloyhtiöiden horisontista? – Jotain osviittaa saa Isännöintiliiton helmikuussa 2022 julkaistusta Energiabarometrista. Isännöintiliiton Energiabarometriin vastasi 187 isännöitsijää eri puolilta Suomea ja otos kattaa noin 4 500 taloyhtiötä.

Kyselytutkimuksen mukaan kiinnostus kaukolämpöön on laskenut – vain 43 prosenttia isännöitsijöistä arvioi taloyhtiön valitsevan kaukolämmön pääasialliseksi lämmitysmuodoksi, kun lämmityslaitteita seuraavan kerran uusitaan. Vastaava luku oli vuotta aiemmin 48 %.

Sen sijaan maalämmön houkuttelevuus on kasvanut merkittävästi. Nyt lähes puolet arvioi taloyhtiön valitsevan maalämmön, kun vuotta aiemmin maalämmön osuus oli vain vajaa kolmannes.

Isännöintiliitosta arvioidaan, että lämmityskustannusten ja kaukolämpömaksujen nousu voi olla yksi syy siihen, että muita lämmitysmuotoja harkitaan entistä enemmän. Maalämmön nousua selittää se, että maalämpö koetaan moderniksi, ekologiseksi vaihtoehdoksi.

Tiedossa on, että eurot ohjaavat taloyhtiön päätöksentekoa vahvasti. Monen isännöitsijän katsoessa maalämmöstä päättämistä helpottaa se, että hanke voidaan usein toteuttaa vastikeneutraalisti. Vastikeneutraali tarkoittaa, että hanke maksaa säästöinä itsensä takaisin. Vaikka maalämmön asentaminen maksaisi paljon, tippuvat lämmityskulut heti asennushankkeen jälkeen. Osakkaiden maksut eivät siis nouse hankkeen myötä.

Ainakin toistaiseksi taloyhtiöiden korjauslainten korkotaso on matala, mikä mahdollistaa usein maalämpöinvestoinnin niin, ettei vastikkeita tarvitse nostaa.

Isännöintiliitto korostaa kuitenkin, että jokainen kiinteistö on omanlaisensa ja vaatii aina yksilölliset selvityksensä sekä toimenpiteensä. Energiatohokkuuden parantaminen lähtee liikkeelle energiaselvityksistä, joiden perusteella valitaan taloyhtiölle parhaat, ekologisimmat ja kustannustehokkaimmat ratkaisut.

Oikotietä onneen ei ole – ja kotitehtävät on syytä tehdä huolella. Energiabarometrin mukaan luotettavuus on lämmitysjärjestelmän tärkein ominaisuus isännöitsijöiden silmissä – ja varmasti myös taloyhtiön asukkaiden.

Suuntaviivoja energian tulevaisuuteen laatii myös eduskunta, joka käsittelee kuluvaan kevään aikana Suomen asuntopoliittista kehittämisohjelmaa vuosille 2021–2028. Isännöintiliitto on huomauttanut, että asuntopoliittisen kehittämisohjelman katse on liiaksi historian näkökulmissa ja valtion tukemassa asuntotuotannossa, vaikka asuntopoliittikan suunta vaatii nyt pari kokoluokkaa suurempaa muutosta.

Nyt pitäisi nimittäin jo kuumeisesti ratkaista ongelmia asuinrakennusten energiatohokkuuden parantamiseksi. Rakennusten energiatohokkuuden pitää ylipäättensä parantua huomattavasti tulevien vuosikymmenten aikana, mikäli Suomen ilmastotavoitteisiin aiotaan päästä.

Asumisen osuus on ”arjen vihreässä siirtymässä” ratkaisevan tärkeä, koska kokonaishiilijalanjäljestä noin neljännes tulee kotitalouksien päästöistä, muodostuen pääasiassa lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta. Riittävän rivakalla asuntopoliitiikalla voidaan ohjata ja tukea ratkaisuja siihen suuntaan, että taloyhtiöissä on aitoja, toimivia kannustimia tehdä energiaremontteja.

Kun energia- ja avustuspoliittikka kannustaa taloyhtiöitä – pitkäjänteisesti ja monipuolisesti – taklaamaan kiinteistötason energiapulmia yhteistyössä isännöinnin kanssa, ollaan jo huomattavasti kestävämmällä tiellä.

Läpinäkyvyys ja ennakoitavuus ovat tärkeitä tässäkin. Esimerkiksi tänä keväänä epävarmuus ARA:n energiaremonttivarustuksiin varattujen rahojen riittävyydestä on hidastanut remonttien toteuttamista.

Yksi Isännöintiliiton Energiabarometrin keskeisistä havainnoista on, että energiakustannukset ovat nousseet ja tulevat nousemaan huomattavasti lähivuosina. Energia- ja avustuspoliittikan lyhytjänteisyys vain jarruttaa tarvittavia energiatohokkuustoimenpiteitä taloyhtiöissä.

PETRI CHARPENTIER

JULKAISIJA

PubliCo Oy
Pätkäneentie 19 A
00510 Helsinki
puh. 020 162 2200
info@publico.com
www.publico.com

PÄÄTOIMITTAJA

Petri Charpentier

TUOTEPÄÄLLIKÖ

Robert Jaakkola
robert.jaakkola@publico.com
puh. 040 180 9536

TOIMITUKSEN
KOORDINAATTORI

Liisa Hyvönen

GRAPHIC DESIGN

Riitta Yli-Öyrä

ILMOITUSMYynti

Ulla Höckerstedt
ulla.hockerstedt@publico.com
puh. 0400 893 739

Petri Kokkonen
petri.kokkonen@publico.com
puh. 020 162 2202

Mirkka Lindroos
mirkka.lindroos@publico.com
puh. 020 162 2240

TILAAJAPALVELU

puh. 03 424 6 5309
tilaajapalvelu@atex.com

TOIMITTAJAT

Sami J. Anteroine
Ari Mononen
Merja Maukonen
Jari Peltoranta

KANNEN KUVA

Shutterstock

PAINO

Printall AS

www.kita.fi

ISSN 2341-8354 (painettu)

ISSN 2341-8362 (verkkopainettu)



@KITamediaFI (Twitter)



KITalehti (Facebook)



KITA – kiinteistö & talotekniikka
(LinkedIn)

kita@publico.com

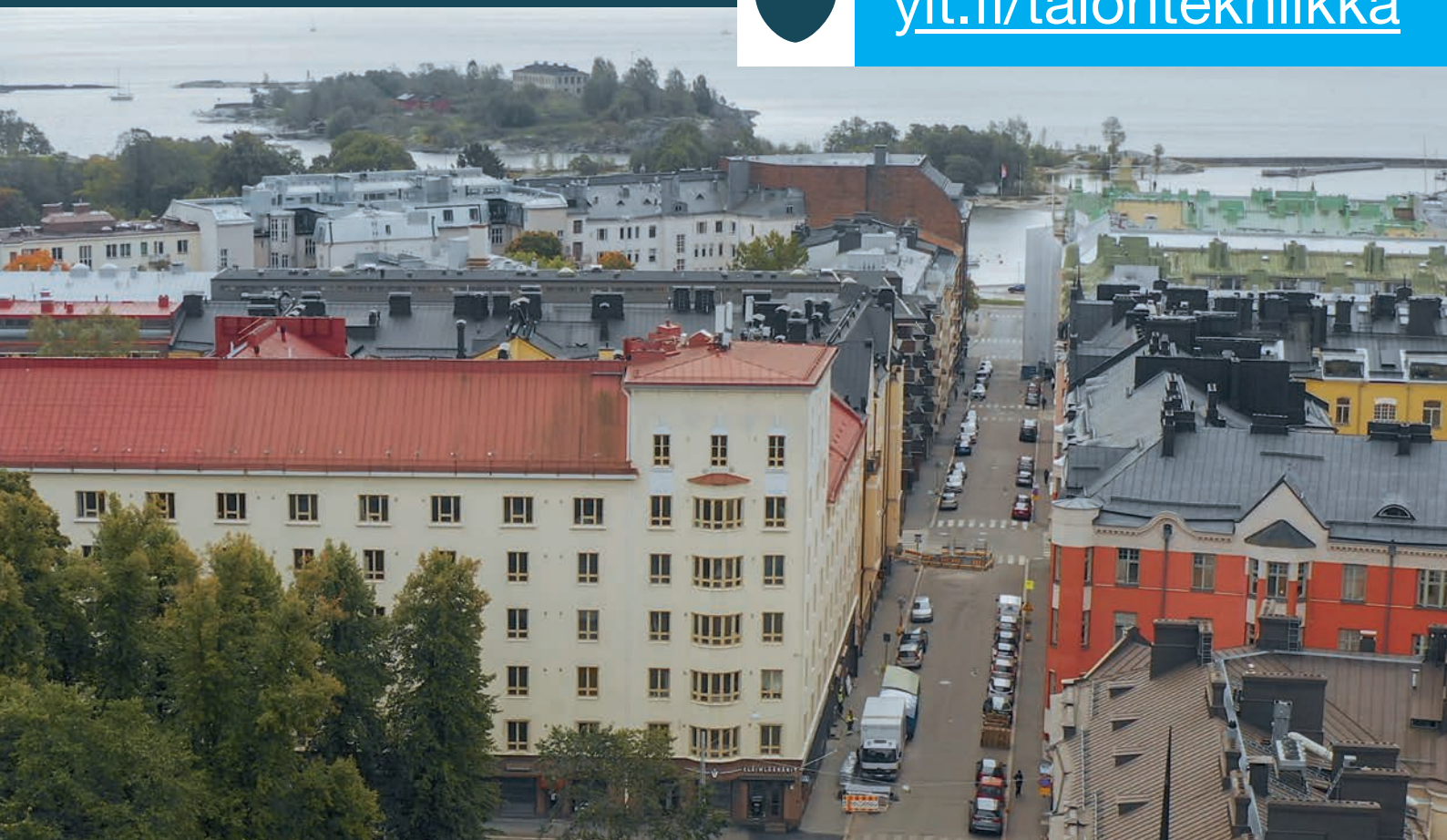


Paremmat putkiremontit viiden vuoden takuulla

KYMMENIEN TUHANSIEN KOTIEN RAKENTAMISEN
JA KORJAAMISEN KOKEMUKSELLA



yit.fi/talontekniikka



Aki Haapalahti

Toimitusjohtaja, YIT Talon Tekniikka Oy
aki.haapalahti@yit.fi
+358 40 052 0172



Matias Korhonen

Myynti ja hankekehitys
matias.korhonen@yit.fi
+358 40 558 8528



08

04 Esipuhe

08 Toimiva piha vaatii huoltoa ja päivittämistä tulevaisuuden tarpeisiin

Keväällä asunto-osakeyhtiön piha laitetaan kesäkuuntoon ja uusitaan kuluneet aidat. Tällä hetkellä taloyhtiöissä puhuttavat sähköautojen latausvalmiuden rakentaminen ja yhteiskäyttöautot. Jokaisen asunto-osakeyhtiön tarpeet sähköautojen latausinfrastruktuurin osalta ovat erilaiset.

16 Sähköauton lataus voi olla älykästä tai yksinkertaista

18 Latausvalmius on helppoa toteuttaa pikaliitinteknologialla

19 Taloyhtiöauto on kätevä ja ekologinen

20 Säänkestävät ja helppohoitoiset aidat ja ulkoverhoukset valmistuvat vinyylillä

22 Kattoremontti ei ole mikään mörkö – kunhan faktoista otetaan ensin selvää

Koronan viimein hellittäessä taloyhtiöissä mietitään remonteja – juuri niitä samoja, joita on lykätty vuosikausia ja pandemian takia lykätty vielä vähän lisää. Rakennetun omaisuuden korjausvelka on Suomessa huikat 30–50 miljardia euroa, eikä tilanteeseen näy helpotusta aivan kulman takana.

25 Kattoremontti, julkisivuremontti ja piha-alueen remontointi ”toiveiden tynnyrissä” taloyhtiöillä

26 Julkisivujen kuntotutkimukset, korjaussuunnittelu ja valvonta alan erikoisosajalta

27 Ei yksi pääsky kesää tee, eikä yksi mies tällaista kattoa

28 Puhdistus pidentää julkisivun elinkaarta

30 Kolumni by Juha-Ville Mäkinen, LVI-TU ry: Perusasiat kuntoon – Säästöä ei tule pelkällä energialähteen muutoksella



22

32

32 Putkiremonttien kysyntä on kasvanut koronarajoitusten hellittäessä

Putkiremonttien kysyntään on tullut selvä piikki, kun taloyhtiöt ovat käynnistäneet koronan vuoksi odottamaan jätettyjä linjasaneeraushankkeita. 1970-luvun talojen buumi on käynnistynyt, ja vanhemmat arvokiinteistöt lähtevät jo toiselle tai kolmannelle kierrokselle putkiremonttien osalta.

35 Asuinrakennusten rakenteellinen paloturvallisuus

36 Painehuuhtelu puhdistaa viemärit tehokkaasti

38 Kolumni by Jere Oksanen, Rototec Oy: Maalämpö mahdollistaa energiaomavaraisuuden, joka on tärkeämpää kuin koskaan

39 Sisäilmastoseminaari karisti koronan ja keräsi klaanit yhteen

40 kita-LAKI by Annika Kemppinen, Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy: Mitä lunastuslausekkeista tulee tietää asunto-osakeyhtiössä?

42 Tila turvallisesti selkeällä poistumistiesuunnittelulla

Selkeä tilasuunnittelu ja opasteet auttavat julkisessa tilassa liikkumista sekä varmistavat sujuvan ja turvallisen poistumisen vaaratilanteissa. Työntöpainike helpottaa oven avaamista sekä arjessa että hätätilanteessa.

46 Näkökulma by Nina Ingelius, Godai Oy: Mitä muut edellä... vai sittenkin ensimmäisenä rohkeasti kohti tuntematonta?

48 Nämä asiat on hyvä tietää hallituksen kokouksista

49 Julkisivuyhdistys ry: Julkisivuremontti 2021 -kilpailun voittajat julkistetaan

50 Kolumni by Timo A. Järvinen, AKHA ry: Riitojen sovittelusta

42

1

OPIKELIJAPALVELUT
OPIKELIJAHUOLTO
ELINTARVIKEALA

- OLET TÄSSÄ
- POISTUMISTIE
- PALOPOSTI
- KÄSISAMMUTIN
- SAVUNPOISTO
- ENSIAPU







TOIMIVA PIHA VAATII HUOLTOA JA PÄIVITTÄMISTÄ TULEVAISUUDEN TARPEISIIN

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

KUVA: 123RF

Keväällä asunto-osakeyhtiön piha laitetaan kesäkuntoon ja uusitaan kuluneet aidat. Tällä hetkellä taloyhtiöissä puhuttavat sähköautojen latausvalmiuden rakentaminen ja yhteiskäyttöautot. Jokaisen asunto-osakeyhtiön tarpeet sähköautojen latausinfrastruktuurin osalta ovat erilaiset.

Keväällä kiinteistöhuolto valmistelea taloyhtiön pihan kesään

Keväisin asunto-osakeyhtiön piha-alue laitetaan kesäkuntoon. Lumien sulettua ensimmäisenä pihoilta ja kaduilta poistetaan hiekoitushiekka tai -sepele.

”Etelä-Suomessa talvi oli hiekoittamisen suhteen haastava kiinteistöhuollolle. Nollan molemmiin puoliin sahaavien säiden vuoksi hiekoitussepeleä kului huomattavasti tavallista enemmän, joten siivottavaa on paljon”, sanoo toimitusjohtaja Jarkko Heiskanen Kiinteistöhuolto Heiskanen Oy:stä.

Kiinteistöhuolto Heiskanen toimii Helsingin kantakaupungin alueella. Kiinteistöhuolto Heiskanen palveluihin kuuluvat kiinteistöhuolto, tekninen huolto, ulkoalueiden hoito, puutarhatyöt, porrassiivous, peruspesut ja pienkorjaukset.

”Tarvittaessa meiltä voi tilata erillistöinä esimerkiksi koneelliset lumityöt talvikaudelle sekä piha-alueen ja kiinteistön huoltotöitä”, Heiskanen lisää.

Hiekoitushiekan poiston jälkeen huolehditaan sadevesiviemäreiden kunnosta. Talvella sepeleä saattaa kulkeutua sadevesikaivoon, mikä voi johtaa viemärin tulvimiseen.

”Hiekanpoiston jälkeen tilaamme paikalle imuauton, jonka korkeapaineimurilla sadevesiviemäristä saadaan sepele ja mahdolliset muut roskat poistettua tehokkaasti. Sadevesikaivot kannattaa puhdistaa vuosittain”, sanoo Heiskanen.

Lehdet on poistettu ränneistä jo syksyllä, mutta keväällä rännit ja katot on hyvä tarkastaa.

”Talvisin katolla joudutaan liikkumaan lumenpudotustöiden vuoksi, joten lumien sulettua tarkastamme, että kattoon ei ole tullut vaurioita joko lumikuormasta tai lumenpudotuksesta.

Myös roskakatosten katot tarkastetaan samalla”, sanoo Heiskanen.

Piha-alueen keväthuolto varmistaa turvallisuuden ja viihtyisyyden

Keväisin tarkastetaan myös parkkialueiden kunto. Kuluneet parkkiviivat tai autopaikkojen numerot maalataan tarvittaessa uudelleen. Mahdolliset autotallit tai autohalli pestään kesäkauden aluksi ja lopuksi.

”Keväällä ja kesällä myös roskakatokset ja jäteastiat vaativat tiheämpiä pesuja, jotta hajuhaitat pysyvät kurissa. Tarvittaessa hajujen hallinnassa voidaan käyttää tuoksuja neutraloivaa ainetta, jotta asumismukavuus paranee”, Heiskanen kertoo.

Leikkipaikat ja oleskelualueet laitetaan kuntoon, jotta pihalla on mukavaa ja turvallista viettää aikaa. Lasten hiekkalaatikkoon tulee vaihtaa uusi hiekka joka kevät.

”Turvallisuussyistä leikkipaikoille on tilattava vuosittain serfioitu leikkipaikkojen tarkastaja varmistamaan, että leikkilaitteet, kuten keinut, liukumäet ja kiipeilytelineet, ovat turvallisia. Näin vakuutusyhtiöltä voi hakea korvausta, mikäli vahinko sattuu”, muistuttaa Heiskanen.

Pihakalusteet otetaan esiin talvisäilytyksestä ja tarvittaessa puhdistetaan. Mikäli taloyhtiöllä on yhteisessä käytössä oleva kaasugrilli, voi huollon tilata huoltoyhtiöltä tai käyttäjät voivat hoitaa grillin puhdistuksen ja huollon.

”Keväisin laitetaan kuntoon myös istutukset ja nurmialueet, joiden hoito jatkuu läpi kesän. Näin piha pysyy siistinä ja viihtyisenä”, Heiskanen lisää. ■



KUVA: 123RF



Vinyylistä valmistetut aidat ja roskakatokset ovat kestäviä

Talven jälkeen puiset piha- ja väliaidat saattavat näyttää ränstytneiltä. Puuaidan käyttöikää voidaan jatkaa huoltomallauksella. Mikäli aitojen uusiminen alkaa olla ajankohtaista, kannattaa tutustua erilaisiin materiaalivehtoihin.

”Vinyyliaidat ovat huomattavasti puuaitoja pitkäikäisempiä ja kestävästi siisteinä ja hyvännäköisinä vuosikymmeniä. Vinyyli on rakennusmateriaalina huoleton. Vinyyliaitoja ei tarvitse maalata, sillä läpivärjätty vinyyli säilyttää värinsä lähes muuttumattomana vuodesta toiseen”, kertoo yrittäjä Jukka Toivola Vinyyliatalo Oy:stä.

Vuonna 2009 Kauhajoella perustettu Vinyyliatalo toimittaa vinyylipaneelleita ja -aitoja koko Suomen alueelle. Rakennusmateriaalien lisäksi Vinyyliatalon kautta saa asennuspalvelun. Vinyyliaidat valmistetaan UV-suojatusta PVC:stä ja ulkonäöltään ne muistuttavat puuta.

”Vinyyli ei kärsi lumesta, pakkasesta, vesisateesta, aurin-
gonpaisteesta tai muistakaan sääolosuhteista, joten aita säilyy edustavana. Huolloksi riittää aidan pesu tarpeen mukaan”, Toivola sanoo.

Aita valitaan käyttötarpeen mukaan

Uusia aitoja valitessa voi pohtia millaiseen käyttötärpeeseen aita tulee ja millainen aita sopisi ulkonäöltään rakennusten

tyyliin. Vinyyliaitoja on tarjolla sekä pysty- että vaakalaudoituksella erilaisilla peittävyksillä.

”Näkösuojuksi kannattaa valita vähintään 150 cm korkea aita, kun taas piha-alueen tai tontin raja-aidaksi riittää matalampi noin metrin korkuinen aita. Näkösuojuja tarjoavissa vinyyliaidoissa on valinnan varaa kevyestä näkösuojuista täydelliseen peittävyteen”, Toivola sanoo.

Yleensä aita valittaessa pitäydytään saman mallissa aidasta kuin aiemminkin. Rakennusvalvonnastakaan ei yleensä vaadita lisälupia aidan mallin, värin ja korkeuden säilyessä samana.

”Mikäli aidasta halutaan aiempaa korkeampi tai aidan ulkonäköä muutetaan paljon, kannattaa ottaa yhteyttä rakennusviranomaiseen ennen aidan rakentamista”, Toivola muistuttaa.

Aidan mitoituksessa kannattaa huomioida maaston muodot. Joissain malleissa on tolissa huomioitava maaston kumpuilu.

Vinyyliet roskakatokset ja -aitaukset ovat kestäviä

Vinyylistä valmistuu myös säänkestäviä ja huoltovapaita roskakatoksia ja -aitauksia. Vinyyliatalon uudet tuotteet tuotiin markkinoille vastaamaan kysyntään.

”Vinyylijulkisivun ja -aidan valinneet asiakkaat kyselivät samasta materiaalista valmistettuja roskakatoksia. Näin piha-
piiriin saadaan yhtenäinen tyyli ja verhoukset, aidat ja katokset ovat helppohoitaisia”, Toivola kertoo.

Lautarakenteelta näyttäviä vinyyliä roskakatoksia on tällä hetkellä saatavilla kahdessa vakiokoossa. Erikoistilauksena katos voidaan valmistaa asiakkaan valitsemissa mitoissa.

”Vinyylinen roskakaton on tukeva ja kestävä. Hankintahinnaltaan vakiomallit ovat jopa edullisempia kuin puurakenteisen katokset. Kattamattoman roska-aitaukset voi rakentaa myös aitalementeistä”, lisää Toivola. ■





KUVA: KAHYA OY AB

Sähköautojen kotilatauspisteiden toteuttamiseen on lukemattomia vaihtoehtoja

Kuluttajien kiinnostus sähköautoja kohtaan kasvaa jatkuvasti, mutta kotilatausmahdollisuudet saattavat mietityttää monia. Asunto-osakeyhtiön kannattaa tutustua erilaisiin latauspisteratkaisuihin.

”Sähköauton latausmahdollisuudella on valtava merkitys sekä asumisviihtyvyyteen että asunto-osakeyhtiön houkuttelevuuteen. Asuntokaupat saattavat jopa jäädä tekemättä, ellei taloyhtiössä ole mahdollisuutta ladata sähköautoa. Latausinfraan panostaminen on investointi tulevaisuuteen”, sanoo Kaha Oy Ab:n liiketoimintajohtaja Juuso Pahlstén.

Kaha on auto- ja kuljetusalan yritys, joka tarjoaa varaosia, tarvikkeita ja lisävarusteita erilaisiin ajoneuvoihin, työkoneisiin ja veneisiin. Kahan uusimpana suurena tuoteryhmänä ovat sähköautojen latauslaitteet.

”Asunto-osakeyhtiöillä on todella paljon erilaisia mahdollisuuksia latauspisteiden toteuttamiseen. Ensimmäisenä askeleena kannattaa tehdä tarvekartoitus osakkaiden nykyisestä ja tulevasta latauspisteiden tarpeesta”, Pahlstén sanoo.

Tarvekartoituksen pohjalta hallitus voi päättää, millaisella aikajänteellä latauspisteiden rakentamiseen kannattaa ryhtyä. Seuraavaksi paikalle kannattaa pyytää asiantuntija paikalle kartoittamaan olemassa olevat sähkökytkennät ja tarkastamaan sähköverkon mitoitus.

”Taloyhtiön hallituksen kannattaa pitää pää kylmänä ja olla taipumatta osakkaiden äänekkäisiin vaatimuksiin puolesta tai vastaan. Todellinen tarve ja asiantuntijan arvio järkevistä toimenpiteistä antavat parhaat eväät päätöksille”, sanoo Pahlstén.

Dynaaminen kuormanhallinta säätelee lataustehoa automaattisesti

Edullisimmat tavat latauspisteiden rakentamiseen ovat latauslaitteiden asentaminen joko seinään tai olemassa olevien lämmitystolppien yhteyteen. Vaihtoehtoja on runsaasti hitaasta

lataamisesta todella nopeaan. Jopa minimilatausteho riittää tyypilliseen päivittäiseen käyttöön kaupunkialueella.

”Lataus voi onnistua jopa suoraan lämmitysrasioiden kautta, kunhan sähköalan ammattilainen on ensin tarkastanut rasiat. On myös kotimaisia toimijoita, kuten Harju Electer, jotka valmistavat lämmitystolppiin kytkettäviä latausratkaisuja”, kertoo Pahlstén.

Sähköliittymän kapasiteetin riittävyyden voi varmistaa hankkimalla latauslaitteiden yhteyteen dynaamiset kuormanhallintayksiköt. Kaha tarjoaa myös dynaamisella kuormanhallinnalla varustettuja latauslaitteita. Investoimalla laadukkaisiin ja ominaisuuksiltaan parempiin latauslaitteisiin voidaan välttää hintavan sähkökeskuksen rakentamiselta tai lisäkaapeloinneilta.

”Dynaaminen kuormanhallinta on kätevä latausratkaisu riippumatta. Dynaaminen kuormanhallinta huolehtii sähköliittymän kapasiteetin riittävyydestä ja säätelee lataustehon automaattisesti siten, että sähköliittymän mitoitus ei ylitä”, Pahlstén sanoo.

Latauspisteiden rakentamiseen löytyy ratkaisu haastavissakin tilanteissa. Mitä enemmän infrastruktuuria kohteeseen tarvitsee rakentaa, sitä suuremmiksi kustannukset kohoavat. Tällöin kannattaa investoida kerralla tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti mitoitettuun ratkaisuun.

”Uudet ja vastahankitut latausasemat toimivat varmasti moitteettomasti. Kannattaa kuitenkin tarkastuttaa ja tarvittaessa puhdistuttaa latauspistokkeen kontaktit sähköalan ammattilaisella parin vuoden välein, jotta pisteet pysyvät toimintakunnossa”, lisää Pahlstén. ■

KUVA: KAHYA OY AB





Latauslaitteiden hallinnointi pilvipalveluilla on sujuvaa

Suomessa pysäköintialueiden lämmitystolpat mahdollistavat usein hitaan lataamisen ilman merkittävää sähköinfrastruktuurin päivittämistä. Latausvalmiuden asentamisen jälkeen on huolehdittava kuormanhallinnasta, laskutuksesta sekä latauslaitteiden hallinnoinnista.

”Hidas lataaminen on meidän kokemuksemme mukaan vain hybridiautoille sopiva väliaikainen ratkaisu. Täyssähköautojen lataamiseen suositellaan aina 11 kW latauslaitteita, jotka yleensä vaativat lisäkaapelointeja. Kustannukset ja hyödyt on laskettava tapauskohtaisesti”, sanoo Wolttiinen Oy:n toimitusjohtaja Perttu Pitkänen.

Wolttiinen Oy tarjoaa latausratkaisukokonaisuuksia asunto-osakeyhtiöille, yrityksille, kotitalouksille ja julkisille lataus-asemille. Palveluun kuuluvat latauslaitteet ja hallinnointijärjes-

telmä, jonka avulla laskutus, kuormanhallinta ja tunnistautuminen hoituvat helposti.

Latauslaitteen ja pilvipalvelun valinnassa kannattaa huomioida myös päivitettävyyttä, jonka avulla uusia ominaisuuksia on mahdollista saada käyttöön.

”Laitekantaa valitessa kannattaa varmistaa, että laitteet ja järjestelmät toimivat OCPP-maailmassa eli avoimen protokollan mukaisesti. OCPP:n avulla latauslaite ja palvelin kommunikoivat keskenään, ja uusien latauslaitteiden liittäminen järjestelmään on helppoa”, Pitkänen sanoo.

OCPP:tä tukevien latauslaitteiden avulla sähkön saatavuuden ja kulutuksen tasapainottaminen onnistuu helposti. Käytännössä alan standardiksi muodostunut OCPP helpottaa myös aurinkosähkön hyödyntämistä sekä mah-

dollistaa tulevaisuudessa runsaasti uusia palveluja.

Latureita hankittaessa kannattaa huomioida, että taustajärjestelmä on aidosti OCPP-yhteensopiva ja että laturit ja taustajärjestelmä voidaan päivittää pian tulossa olevaan OCPP 2 -versioon.

Uudet ominaisuudet tuovat monipuolisuutta ja joustavuutta lataamiseen

Latausjärjestelmää suunniteltaessa on huomioitava sähköenergian tarpeen suuret vaihtelut lämmityksessä esimerkiksi maalämpöä käytettäessä.

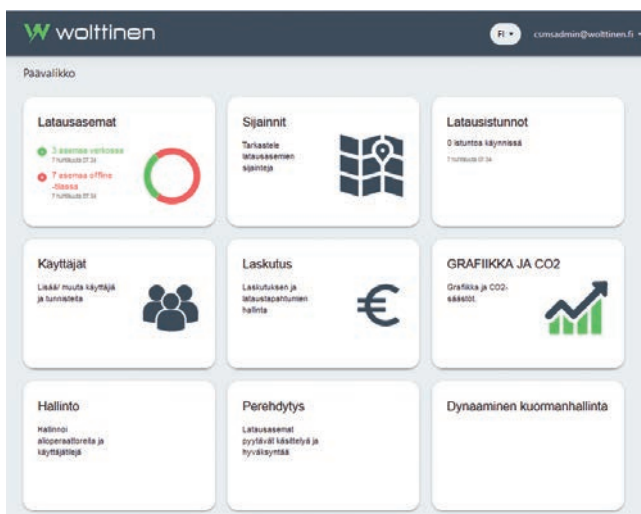
”Älykäs dynaaminen kuormanhallinta auttaa säätämään sähkökapasiteetin jakamista siten, että kapasiteetti riittää kattamaan kaikki tarpeet. Pilvipohjainen kuormanhallinta on joustavin ratkaisu”, Pitkänen sanoo.

Valveutuneissa asunto-osakeyhtiöissä ollaan kiinnostuneita mahdollisuudesta käyttää sähköauton akkua sähkövarastona eli VTG-ominaisuudesta.

”Vehicle to grid -innovaation käytännön sovellukset vaativat vielä kehitystyötä sekä latauslaitteiden että autojen valmistajilta. Plug&Charge on toinen merkittävä nopeammin käyttöön saatava ominaisuus, jossa auto tunnistautuu latauslaitteelle automaattisesti ilman RFID-tunnistetta”, kertoo Pitkänen.

Plug&Charge-ominaisuus perustuu autovalmistajien yhteiseen rekisteriin. Jokaisella autolla on yksilöllinen tunnistus, ja latauslaite varmistaa tietokannasta auton latausoikeuden. Plug&Charge tuo lataamiseen joustavuutta ja helppoutta.

”Aurinkosähkön hyödyntäminen on myös uusi ja kiinnostava latausjärjestelmien ominaisuus. Ensimmäiset aurinkosähköä ja tarkkaa kiinteistön sähkönmittausta hyödyntävät järjestelmät ovat meillä tulossa markkinoille tämän vuoden aikana”, Pitkänen sanoo. ■



Yhteiskäyttöauto tuo liikkumavapautta

Nykyaikaisessa jakamistaloudessa yhdistyvät perinteinen yhteisöllisyys ja modernin teknologian tuomat mahdollisuudet. Yhteiskäyttöautot mahdollistavat henkilöauton ajoittaisen käyt-
tämisen ilman auton omistamiseen liittyviä kuluja.

Asunto-osakeyhtiö voi hankkia käyttöönsä yhteiskäyttö-
auton palveluntarjoajalta kuukausimaksua vastaan. Arvo-
valintojen vuoksi kaikki eivät halua enää omistaa omaa
autoa, jolloin yhteiskäyttöauto tuo liikkumavapautta ja helppo-
utta arkeen.

”Meillä on paljon asukkaita, jotka eivät omista autoa. Lisäksi on perheitä, jotka omistavat yhden auton, mutta toi-
selle autolle olisi satunnaista tarvetta. Halusimme tarjota talo-
yhtiömme asukkaille mahdollisuuden auton käyttämiseen
satunnaisissa tarpeissa”, kertoo asunto-osakeyhtiö Lähderan-
nan hallituksen puheenjohtaja Risto Saarni.

Asunto-osakeyhtiö Lähderanta on Espoossa sijaitseva vuo-
sina 1962–1965 rakennettu taloyhtiö, jossa on lähes 600
huoneistoa. Asunto-osakeyhtiöön kuuluu eri kokoisia rivitalo-
ja kerrostalohuoneistoja. Lähderanta sijaitsee hyvien julkisen
liikenteen yhteyksien varrella, joten monet asukkaat käyttävät
pääosin julkista liikennettä.

Yhteiskäyttöauton voi hankkia kuukausimaksullisena palveluna

Sähköautojen latauspisteiden tarvekartoituksessa Lähderannan
asukkaat toivat esille satunnaista tarvetta henkilöauton käyttä-
miseen, joten Lähderannan hallitus tutustui yhteiskäyttöautojen
palveluntarjoajiin. Asunto-osakeyhtiö Lähderanta teki palvelus-
opimuksen Omagon kanssa.

”Omagon edustaja esitteli palvelun Teams-kokouksessa
taloyhtiömme hallitukselle. Konsepti oli mielestämme toimiva
ja hyvä. Kattavan esittelyn pohjalta meidän oli helppoa tehdä
päättös Omago-auton hankkimisesta”, sanoo Saarni.

KUVA: OMAGO



KUVA: OMAGO



Kuukausimaksullisella sopimuksella hankittava yhteiskäyt-
töauto on taloyhtiölle edullinen tapa tarjota lisäpalvelua asuk-
kaille. Mitä enemmän asukkaat käyttävät autoa, sitä pienem-
mäksi taloyhtiön palvelumaksu muodostuu.

”Omagon palvelu on helppo. Palveluun kuuluvat auton
lisäksi huollot, vakuutukset, renkaanvaihdot, pesut ja poltto-
aineet, ja Omago hoitaa kaikki auton hallinnointiin liittyvät
asiat. Asukkaat voivat varata auton käyttöönsä puhelimeen
asennettavalla sovelluksella jopa puoli vuotta etukäteen”,
Saarni kertoo.

Auton tuntiperusteinen käyttöhintaa on selkeä, ja Omagon
asiakaspalvelu on tavoitettavissa vuorokauden ympäri vuoden
jokaisena päivänä. Omago tarjoaa sähkö- hybridi- ja polt-
tomootoriautoja. Lähderannassa yhteiskäyttöautoksi valittiin
polttomootoriauto.

”Sähköautojen suosio on selvästi kasvanut meilläkin, ja
latausinfra rakentamisesta keskustellaan tulevassa yhtiö-
kokouksessa. Tässä vaiheessa polttomootoriauto oli meille
sopivin valinta”, sanoo Saarni. ■



Laadukasta kiinteistöhuoltoa keskustan ja kantakaupungin alueella.

KITA

kiinteistö & talotekniikka

www.kita.fi

Kaikki oviratkaisut taloyhtiöön!

AUTOTALLINOVELT

ALUMIINIOVELT



TURNER
DOOR

0207 330 330
www.turner.fi



AITOJA PUUAITOJA


KRUUNUAITA oy

Toimitamme aidat myös kokonaispalveluna. Puramme vanhat ja asennamme uudet aidat.

Palajärventie 27, 03150 HUHMARI (NUMMELA)
myynti@kruunuaita.fi

MYyntiedustus Pääkaupunkiseutu
Jukka Ignatius 044 755 5850
tuotanto@kruunuaita.fi

www.kruunuaita.fi

SÄHKÖAUTON LATAUS VOI OLLA ÄLYKÄSTÄ TAI YKSINKERTAISTA – MILLOIN TARVITAAN ÄLYLATURIA?

SÄHKÖAUTON PERUSLATAUSLAITTEISSA, kansainvälisemmin Wallbox-laitteissa, on nykyään varaa mistä valita. Eri merkkejä ja toimittajia on jo päätä huimaava määrä. Latauslaitteiden vertailu ei ole ollut helppoa tähänkään asti, ja mitä enemmän markkinoille tulee tarjolle niin kutsuttuja älylatureita, sitä monimutkaisemmaksi laitteiden vertailu muuttuu.

Mutta mitä nämä älylaturit sitten ovat? Tyypillisesti älylaturiksi kutsutaan sähköauton latauslaitteita, jotka keskustelevat ulkomailman, kuten käyttäjänsä, kanssa esimerkiksi pilvipalvelun avulla. Älylaturit tarjoavat usein mittaus toimintoja, käyt-
täjän tunnistuksen sekä jonkinlaista kuormanhallintaa.

Mihin älylaturia tarvitaan?

Jos sähköautojen latauslaitteet jaetaan kahteen leiriin, toinen olisi älylaturit ja toinen ns. ”tyhmät laturit”. Jälkimmäisen ryhmän laitteista puuttuu internet-yhteys, joten toiminnot ovat huomattavasti yksinkertaisempia. Siinä missä simppeleimmät laitteet täyttävät esimerkiksi omakotitaloasujan vaatimukset mainiosti, on taloyhtiöllä usein pidempi vaatimuslista laitteen ominaisuuksista. Tällöin tarvitaan älykkäämpää laitemallia.

Taloyhtiössä, jonka parkkipaikalle asennetaan kymmenen latauslaitetta, tulee ottaa huomioon muutamia tärkeitä seikkoja, jotta laitevalinnat eivät kaduttaisi parin vuoden sisällä. Ensimmäisenä kannattaa ratkaista fysiikkaan liittyvät rajoitteet, jotka usein kohdistuvat tarjolla olevan sähkön määrään. Jos asennettavassa latauslaitteessa on ominaisuutena kuormanhallinta, voidaan käyttäjille tarjota lataustehoa sähköliittymän koon rajoissa niin, ettei sulakkeiden palamisesta tarvitse murehtia.

Toisena taloyhtiön listalla on ratkaista, miten käyttäjät ja heidän käyttämänsä energian määrä tunnistetaan ja välitetään eteenpäin. Älylaturit mahdollistavat käytetyn lataus-



energian automaattisen tilastoinnin, joka on helppo toimittaa isännöitsijälle kuukausittain sähköisesti. Jokainen käyttäjä on erikseen tunnistettavissa raportista, joten taloyhtiön ulkopuolista lataamista ei pääse syntymään esimerkiksi luvattomien pysäköitsijöiden toimesta. Puolivuositain suoritettavat energiamittareiden lukukierrokset voidaan siis unohtaa.

Uusi Webasto Next -älylaturi nyt saatavilla

Omakotitaloihin erinomaisesti soveltuva Webasto Pure -peruslaturi saa nyt rinnalleen älylaturiperheen nimeltä Webasto Next. Uudet laturit sopivat erinomaisesti esimerkiksi taloyhtiöihin ja työpaikkojen parkkipaikoille. Next-älylaturi tarjoaa dynaamisen kuormanhallinnan ja käyttäjien tunnistuksen, joka tapahtuu matkapuhelinsovelluksella. Käyttäjät voivat seurata käyttämänsä energiamäärää ja toimittaa sen helposti eteenpäin työnantajalle tai taloyhtiön edustajalle.

Next-latauslaitteet voit hankkia asennettuna niin isoon kuin pieneenkin kohteeseen olemalla yhteydessä www.webastolataus.fi -sivustolla oleviin asennusliikkeisiin. ■

Lisätietoja: www.kaha.fi

Webasto Next pähkinänkuoressa

Latausteho, maksimi	11kW tai 22kW
Nimellisvirta 11kW-laite (A)	8, 10, 13, 16
Nimellisvirta 22kW-laite (A)	8, 10, 13, 16, 20, 25, 32
Latauskaapeli	Kiinteä Type2-pistoke, 4,5 m tai 7,0 m
Kiinnitys	Seinään, tolppakiinnitys mahdollinen lisävarustein
Käyttäjätunnistus	Scan&Charge -mobiilitunnistautuminen QR-koodin avulla
Kuormanhallinta	Dynaaminen (stand-alone), vaatii Modbus-virtamittarin syöttöön
Vikavirtasuojaus	6mA tasavikavirtatunnistus integroituna laitteessa 30mA AC-vikavirtasuojaus vaaditaan asennettavaksi syöttöön (A malli)
Energiamittarointi	Sisäänrakennettu, 1% tarkkuudella toimiva
Takuu	2 vuotta (24 kk), vaatii todistuksen asennuksen suorituksesta hyväksytyyn sähköasennusliikkeen toimesta
Valmistusmaa	Saksa



Tarvitseeko taloyhtiösi älykkään latausratkaisun?



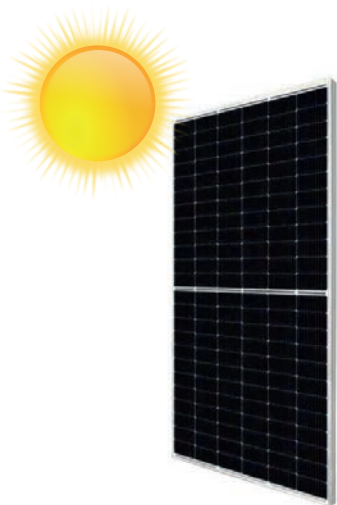
ALFEN Alfen Eve Pro-line

- Alfen Eve Single Pro-Line sähköauton latauslaite on suunniteltu älykkääseen lataukseen.
- Laturilla voidaan toteuttaa monimutkaisiakin järjestelmiä, mukaan lukien lokaali kuormanjako, mittaroitu dynaaminen kuormanjako ja pilvipalvelut.
- On yhteensopiva Woltti-Verkkopalvelun kanssa.
- Markkinoiden laajin OCPP-toteutus.
- Plug & Charge valmius tulevaisuudessa. Päivitysten myötä uudet palvelut käytössä.



Woltti-verkkopalvelu

- Kustannustehokas avoin OCPP-pohjainen autonlatausratkaisu.
- Helppo ja edullinen käyttäjäkohtainen seuranta ja laskutus.
- Suomen ja ruotsinkielinen käyttöliittymä hallintaan.
- Monipuoliset maksutavat.
- Markkinoiden yksinkertaisin järjestelmä isännöitsijälle.
- Mahdollisuus sähkön hinnan huomioiminen latauksessa.
- Tehokas dynaaminen kuormanjako.



Haluatko liittää aurinkosähkön latausratkaisuusi?

- Sähköautot ja aurinkosähkö sopivat hyvin yhteen.
- Woltti-verkkopalveluun voidaan liittää aurinkosähköjärjestelmä.
- Hyödynnä optimaalisesti itse tuottamaasi aurinkoenergiaa latauksen yhteydessä.
- Latausasemaa voi käyttää aurinkosähkön kanssa tai ilman.
- Turvallinen ja helppokäyttöinen ratkaisu.
- Woltti-verkkopalveluun voi liittää itsenäisen sähkön mittauksen, jota voi hyödyntää erilaisissa kuormanjakotilanteissa.
- Vehicle-to-grid mahdollisuus.

LATAUSVALMIUS ON HELPPOA TOTEUTTAA PIKALIITINTEKNOLOGIALLA

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

Yksilöllisiin tarpeisiin mukautuvan sähköautojen latausvalmiuden voi rakentaa kotimaisen pikaliitinteknologian avulla. Suomessa suunnitellun uuden latauslaitteen tuotekehityksessä on huomioitu erilaiset käyttötarpeet ja monipuoliset ominaisuudet.

”PIKALIITTIMIEN AVULLA autojen lämmitykseen tehtyä kaapelointia voidaan hyödyntää sähköautojen lataamisessa. Pikaliitimeen voidaan asentaa perinteinen lämmitysrasia sekä eri tyyppisiä latauslaitteita”, sanoo Parkkisähkö Oy:n toimitusjohtaja Jari Ängeslevä.

Parkkisähkö on vuonna 2014 perustettu kotimainen yritys, joka kehittää sähköautojen latausteknologiaa sekä valmistaa ja asentaa latausjärjestelmiä. Parkkisähkön kehittämä pikaliitinteknologia on markkinoiden nopein ja kustannustehokkain tapa latausvalmiuden rakentamiseen.

Parkkisähkön avaimet käteen -palvelukokonaisuudessa asukas tilaa palvelupaketin suoraan Parkkisähköltä, kun taloyhtiö on huolehtinut latausvalmiudesta ja tehnyt sopimuksen Parkkisähkön kanssa. Laitteet voi ostaa tai vuokrata. Vuokramallissa laitteet on helppoa ja edullista päivittää uusiin tarpeiden muuttuessa ja teknologian kehittyessä.

”Me vastaamme järjestelmän asentamisesta, ylläpidosta, asiakaspalvelusta ja sähkön laskutuksesta, joten palvelumme on asunto-osakeyhtiölle ja isännöitsijälle vaivaton”, sanoo Ängeslevä.

Latauslaitteen kytkeminen pikaliitimeen on nopeaa

Pikaliittimet voidaan asentaa olemassa olevaan infrastruktuuriin. Joustavuutensa ansiosta pikaliitinteknologiaan perustuva latausvalmius mukautuu tulevaisuuden tarpeisiin.

”Pikaliittimet voidaan asentaa kaikille pysäköintialueille ja -halleihin. Esimerkiksi huoltoyhtiön edustaja voi kytkeä lataus-

laitteen pikaliitimeen plug-and-play -menetelmällä”, kertoo Parkkisähkön liiketoimintajohtaja Joel Järvi.

Pikaliittimiin voi kytkeä eri tehoisia ja erilaisia Parkkisähkön valikoimassa olevia latauslaitteita. Latauspisteen asentaminen, vaihtaminen tai huoltaminen eivät vaadi sähkötyötä eivätkä aiheuta palvelukatkoja.

”Järjestelmämme kuuluva älykäs dynaaminen kuormanhallinta varmistaa, että asunto-osakeyhtiön sähköliittymän kapasiteetti ei ylitä. Palvelu on jokaiselle asukkaalle tasapuolinen, ja laskutus hoidetaan sähkön kulutuksen mukaisesti”, sanoo Järvi.

Uusi latauslaite mukautuu erilaisiin käyttötarpeisiin

Parkkisähkö tarjoaa kattavan valikoiman kiinteistölatauksen suunniteltuja latauslaitteita. Uusi Suomessa suunniteltu ja valmistettu 11/22kW Type2 -latauslaite on kehitetty kattamaan erilaiset käyttötarpeet. Laite mahdollistaa lataamisen eri lataustehoilla.

”Uuden laitteen tuotekehityksen lähtökohtina olivat monipuolisuus ja mukautuminen erilaisiin käyttötarpeisiin. Latauslaitteessa on kaksi pistoketta parkkiruutua kohden. Kaapelilla varustettu pistoke on kätevä sähköauton lataamisessa, ja Äly-Schuko-pistoke mahdollistaa myös moottorin lämmittämisen”, Järvi kertoo.

Laitteen OCP-protokolla varmistaa yhteensopivuuden operaattorien kehityksessä myös tulevaisuudessa. Latauslaitteeseen sisäänrakennettu kamera voi tulevaisuudessa tunnistaa auton rekisterinumeron perusteella, jolloin RFID-tunnistautumista ei tarvita.

Laturissa on vehicle to grid -valmius eli se tukee tulevaisuudessa todennäköisesti yleistyvää tapaa syöttää sähköä akuista sähköverkkoon sähkökulutuksen huippukuormien aikana. Akut voidaan ladata aamuyön edullisemmalla sähköllä.

”Suomalaisiin olosuhteisiin suunnitellun ja kustannustehokkaan latauslaitteen teknologia pysyy ajankohtaisena pitkälle tulevaisuuteen. Latauslaitteen ratkaisut on kehitetty vastaamaan taloyhtiöiden monipuolisiin tarpeisiin”, summaa Järvi.

Tällä hetkellä 11/22kW Type2 -latauslaitetta voi tilata ennakkoon, ja toimitukset alkavat syksyllä. ■

Lisätietoja: www.parkkisahko.fi



TALOYHTIÖAUTO ON KÄTEVÄ JA EKOLOGINEN

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

YHTEISKÄYTTÖAUTO HELPOTTAA asukkaiden liikkumista ja vähentää tarvetta omistaa auto. Kuukausimaksullisena palveluna hankittava taloyhtiöauto on helppo ja huoleton. Palvelu sitouttaa asukkaita ja tukee kestävän kehityksen mukaisia arjen valintoja.

Asunto-osakeyhtiön yhteiskäyttöauto antaa asukkaille joustavuutta arjen ja vapaa-ajan liikkumiseen. Taloyhtiöauto on asumisen palvelu, jonka avulla asukkaita voidaan sitouttaa.

”Taloyhtiöautojen yleistymiseen vaikuttavat kaupungistuminen ja arvovalinnat. Asunto-osakeyhtiöissä halutaan tänä päivänä tarjota asukkaille laadukkaita asumispalveluja. Yhteiskäyttöauton ansiosta taloyhtiössä on mukavaa asua ja arki sujuu”, sanoo toimitusjohtaja Joel Virpi Omago Oy:stä.

Kotimainen Omago toimittaa rajatuille käyttäjäryhmille, kuten asunto-osakeyhtiöille, yhteiskäyttöautoja koko Suomen alueella. Omagon tavoitteena on tehdä ihmisten liikkumisesta helpompaa sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävä. Omagon kautta on saatavilla laaja valikoima automalleja asiakkaan toiveiden mukaisesti.

Taloyhtiöauto on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu

Omago Taloyhtiöauto -palvelu on kuukausimaksullinen pal-



velu, joka sisältää kaikki auton ja palvelun ylläpitoon ja hallintointiin liittyvät kulut ja toimet kuten polttoaineet tai sähkön, huollot, puhtaanapidon, katsastukset ja renkaidenvaihdot. Asunto-osakeyhtiön tarvitsee järjestää vain pysäköintipaikka autolle.

”Taloyhtiöautoja käytetään sekä suurissa että pienissä kaupunkeissa. Erityisesti hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella sijaitsevista asunto-osakeyhtiöissä hyödyttään yhteiskäyttöautosta. Omago-auton avulla pääosin julkisilla liikkuvat asukkaat voivat nauttia autoilun tuomasta vapaudesta ilman auton ylläpitoon liittyviä kuluja ja huolia”, sanoo Virpi.

Asukkaat voivat varata auton käyttöönsä älypuhelimella asennettavalla sovelluksella. Käyttömaksu on kuudesta kahdeksaan euroa tunnissa. Autot ovat täysarvovakuutettuja, ja käyttöön sovelletaan yleisiä autonvuokrausehtoja.

”Taloyhtiöauto on myös myynti- ja vuokrausvaltti. Samalla asunto-osakeyhtiö tukee osakkaita ja asukkaita taloudellisesti ja ekologisesti kestävien ratkaisujen tekemisessä”, Virpi sanoo. ■

Lataa maksuton yhteiskäyttöauto-opas käyttöösi osoitteesta:
www.omago.fi/lataa-taloyhtioauto-opas/



Sähköautojen latausratkaisut fiksusti ja nopeasti.

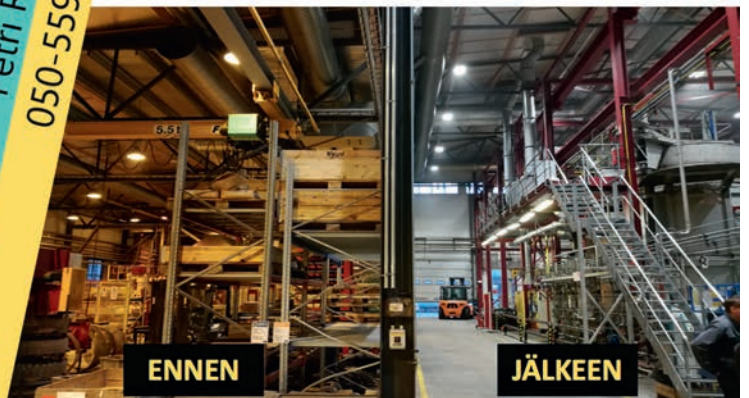
- Avaimet käteen -toimitus
- Selkeä kokonaistoimitus
- Älykkäät järjestelmät
- Seuranta ja maksuliikenne
- Palvelusopimus investoinnin sijaan

Petri Rapeli
050-559 2298



Enemmän tulosta, vähemmän stressiä.

- Energiansäästö jopa 90 %.
- Lisää tuottavuutta ja hyvää oloa.
- Huolehdimme projektista alusta loppuun.
- Investointi maksaa itse itsensä.
- Luomme valoa, jolla on vihreä jalanjälki.



SÄÄNKESTÄVÄT JA HELPPOHOITOISET AIDAT JA ULKOVERHOUKSET VALMISTUVAT VINYYLISTÄ

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

Vinyyli on erittäin kestävä materiaali aitoihin ja julkisivuverhoukseen. Vastamaalatulta puulta näyttävät vinyylijulkisivut ja vinyyliaidat säilyttävät värinsä ja kuntonsa vuosikymmeniä ilman uusintamaalauksia. Huollosi riittää ajoittainen puhdistuspesu.

ILMASTO-OLOSUhteiden MUUTTUESSA vesisateet

lisääntyvät Suomessa etenkin talvisin. Sateiden vuoksi rakennusten julkisivut saattavat olla jatkuvasti kosteita.

”Julkisivun rakennusmateriaalit, kuten tiili tai puu, saattavat imeä kosteutta ja pahimmillaan seinä kostuu eristeitä myöten. Sademäärien kasvaessa rakennusten suojaaminen kosteudelta on entistä tärkeämpää”, sanoo yrittäjä Jukka Toivola Vinyylitalo Oy:stä.

Vinyylitalo Oy myy ja asentaa säänkestäviä vinyyliverhouksia, vinyyliaitoja, terassikaiteita ja roskakatoksia. Alan markkinajohtajan aseman saavuttanut Vinyylitalo tekee kokonaisvaltaisia julkisivuremontteja ja aitaremontteja taloyhtiöihin koko Suomen alueella.

Vinyylitalo toimii Mittenin valtuutettuna jälleenmyyjänä Suomessa ja Skandinaviassa. Kanadalainen Mitten on valmistanut laadukkaita vinyyliverhouspaneeleita yli 60 vuoden ajan pohjoisen ankariin sääolosuhteisiin.

”Vinyyliä käytetään paljon Pohjois-Amerikassa ja Kanadassa, joiden sääolosuhteet ovat samankaltaiset kuin Suomessa. Vinyyli sopii sekä pientalojen että kerros- ja rivitalojen ulkoverhoukseen”, sanoo Toivola.

Valmistaja antaa vinyylipaneelille 50 vuoden ja vinyyli-aidoille 25 vuoden takuun. Pitkän käyttöikänsä ansiosta vinyyliverhoukset ja -aidat ovat ympäristöystävällinen ratkaisu.

Vinyyli suojaa kosteudelta

”Vinyyliverhous on kuin hengittävä sadetakki, eikä vinyyli kärsi nollan molemmin puolin sahaavista kosteista säistä. Oikein asennettuna vinyyli suojaa rakennusta kosteudelta”, sanoo Toivola.

Kosteus ei imeydy vinyyliin eikä siirry rakenteisiin vinyylin läpi. Puuverhous saattaa imeä kosteutta itseensä, jolloin puu turpoo ja maalipinnat kärsivät.



”Esimerkiksi purueristeisessä vanhassa rakennuksessa kosteus on voinut siirtyä rakenteisiin. Vinyyliverhous estää kostumisen, jolloin purueristekerroksen lämmöneristyskyky paranee ilman lisäeristeitäkin”, Toivola sanoo.

Vinyyliverhouksen ja seinän välinen tuuletusrako lisää eristävyyttä ja suojaa tuulelta. Vinyylitalon asiakkaat ovatkin huo- manneet lämmityksen tarpeen vähenevän uuden verhouksen myötä.

Helppo asentaa ja edullinen huoltaa

”Vinyyliverhoilu on materiaali- ja asennuskustannuksiltaan edullisempi vaihtoehto verrattuna julkisivulevyyn, tiileen ja puuhun. Vinyylijulkisivut kestävät edustavina vuosikymmeniä, ja huollon tarve on vähäinen siinä missä puujulkisivut ja -aidat vaativat huoltomaalauksia säännöllisesti”, Toivola sanoo.

Julkisivuissa käytettävät vinyylipaneelit ovat pituudeltaan 3,1–3,7 metriä ja hyötyleveydeltään 23–26 senttimetriä. Vinyylipaneelit asennetaan koolauspuihin.

”Paneelien kiinnityksessä käytettävien ruuvien kannat jäävät valmiissa seinässä piiloon. Tarjoamme asennuspalvelua koko Suomen alueella. Halutessaan paneelit voi asentaa itsekin asennusohjeidemme avulla”, Toivola sanoo.

Vinyylitalo tarjoaa asunto-osaakeyhtiöille myös kokonaispakettia, joka sisältää vinyyliverhouksen, vinyyliaidat ja ikkunat. Samalla voi asentaa rakennuksen energiatehokkuutta parantavan lisälämmöneristyksen. Vinyylitalon yhteistyökumppaneiden valikoimista löytyy kaikki tarvittava jokaiseen kohteeseen.

Laadukkaan vinyyliverhouksen huolloksi riittää pesu aika ajoin. Vähäinen huollontarve tuottaa merkittäviä säästöjä vuosikymmenten saatossa.

Markkinoiden laajin sävyvalikoima

Luonnollisen näköisen pintakuviointinsa ansiosta vinyylipaneeli näyttää vastamaalatulta puuverhoilulta. Vinyylipaneelit ovat käyttövalmiita asennuksen jälkeen ilman viimeistelymaalausta, mikä tuo kustannussäästöjä.

Vinyylitalon tarjoamat väri vaihtoehtot ovat markkinoiden laajimmat. Vinyyli säilyttää värinsä vuosikymmeniä muuttumatomana. Läpivärjätty vinyyli säilyttää värinsä hyvin eikä hilselle tai lohkeile.

”Vinyyliä on saatavilla niin tummissa kuin vaaleissakin sävyissä. Tällä hetkellä julkisivuissa suositetaan tyylikkäitä harmaan sävyjä”, Toivola sanoo.

Vinyylitalo on remontoitunut melko uusienkin 1990- ja 2000-luvuilla rakennettujen talojen julkisivuja. Julkisivut ovat kohentuneet aivan uudelle laatutasolle.

”Koolaus voidaan propata myös suoraan betonielementin pintaan. Vinyylilevyt painavat kaksi kiloa neliöltä, eli ne voidaan kiinnittää hyvinkin kevyellä rimoituksella kestävästi seinään. Rakenteelta ei vaadita suurta kantokykyä”, Toivola kertoo.

Vinyyliaita on kestävä

Aitaa uusittaessa kannattaa tutustua erilaisiin vaihtoehtoihin. Puuaidalta näyttävä vinyyliaita kestää siistinä vuosikymme-



nestä toiseen, kun puuaidan käyttöikä on 8–15 vuotta ja sitä täytyy maalata muutaman vuoden välein.

”Vinyyliaidat ovat hinnaltaan puuaidan luokkaa, mutta säästöt huoltokustannuksissa ovat merkittäviä. Alumiini- ja metalliaitoihin verrattuna vinyyliaidat ovat hankintahinnaltaan huomattavasti edullisempia”, sanoo Toivola.

Vinyyliaidat sopivat väli-, terassi-, piha- ja näkösuojaidoiksi. Aitoja on saatavilla useissa eri korkeuksissa, leveyksissä ja erilaisilla profiileilla. Uusin on täydellisen näkösuojan tarjoava vinyylipaneelilla päällystettävä paneeliaita.

”Aitamme ovat markkinoiden tukevimpia ja kestävimpiä. Aitaprofiilimme ovat huomattavasti paksumpia kuin useilla vastaavilla tuotteilla. Profiilien sisään voidaan asentaa alumiinituki tukevuutta lisäämään”, Toivola sanoo.

Vinyyliaidan rakentaminen on helppoa

Vinyyliaita on kevyt, joten se ei vaadi yhtä tukevia perustuksia kuin puuaita, mikä alentaa rakennuskustannuksia. Aidat on kohtuullisen helppoa asentaa itsekin.

”Vinyyliaidat perustetaan yleensä betonivalulla tai maapiikeillä. Aidan korkeus ja malli määrittelevät sopivan perustustavan. Sopivat perustukset varmistavat, että aita pysyy pystyssä ja suorana”, sanoo Toivola.

Yli 130 cm korkeille aidoille Vinyylitalo suosittelee valu-perustusta. Porttien tolpat perustetaan aina valamalla, jotta portti kestää käyttöä.

”Routiminen saattaa mietityttää asiakkaitamme. Kokemuksemme mukaan routiminen on vähäistä, mutta taatusti routimaton vinyyliaita voidaan rakentaa kaivamalla aitalinjalle asennusojaa. Oja täytetään karkealla soralla ja kivituhkalla. Näin tolpile saadaan erittäin tukevat valut”, Toivola kertoo.

Uutuutena Vinyylitalon valikoimissa ovat huoltovapaat roskakatokset ja roska-aitaukset vinyyliaidoilla. Roskakatoksia on saatavilla ovelisina ja ovettomina kahdessa eri leveydessä. Tilauksesta katos voidaan valmistaa asiakkaan toivomassa koossa.

”Tuotteitamme on asennettu Suomessa jo tuhansiin kohteisiin ja ne on todettu toimiviksi Pohjolan vaativissa olosuhteissa”, Toivola toteaa. ■

Lisätietoja: www.vinyylitalo.fi ja www.vinyyliaidat.fi



KATTOREMONTTI EI OLE MIKÄÄN MÖRKÖ – KUNHAN FAKTOISTA OTETAAN ENSIN SELVÄÄ

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVA: VESIVEK

Koronan viimein hellittäessä taloyhtiöissä mietitään remonteja – juuri niitä samoja, joita on lykätty vuosikausia (ja pandemian takia lykätty vielä vähän lisää). Rakennetun omaisuuden korjausvelka on Suomessa huikat 30–50 miljardia euroa, eikä tilanteeseen näy helpotusta aivan kulman takana.

VESIVEKIN TOIMITUSJOHTAJA Jari Lehtola kertoo, että kattoremontti on harkinnassa nyt monessa taloyhtiössä. ”Viimeiset pari vuotta ovat olleet taloyhtiöissä koronan takia hankalia, jo ihan yhtiökokousten pitämisen kannalta. Nyt huomaa, että taloyhtiöt ovat ihan eri lailla aktiivisia ja se näkyy meidän tarjouskannassamme”, hän kuvailee.

Jotta taloyhtiön korjaustarpeet voidaan tunnistaa ajoissa, niiden toteuttamiseen tulee varautua niin taloudellisesti kuin

henkisestikin. Asiassa on toki juridinenkin puolensa: taloyhtiön hallituksella on myös lainsäädännöllinen vastuu huolehtia asuinkiinteistön ylläpidosta ja kehittämisestä.

”Me olemme konseptoineet taloyhtiön kunnossapitosuunnittelun työkaluksi katon kuntoraportin, jossa katon kunto ja mahdolliset tulevat korjaustarpeet voidaan arvioida kattavasti, objektiivisten faktojen perusteella”, kertoo Lehtola.

Kohde kattavasti haltuun

Lehtolan mukaan tämä konsepti heijastaa Vesivekin toimintatapaa laajemminkin: ensin kohteisiin pitää tutustua paikan päällä huolella, ennen kuin mitään johtopäätöksiä, saati toimintaehdotuksia voi ruveta tekemään.

”Meillä on ratkaisupankki, jossa on noin 50 erilaista ratkaisua, joita soveltaa kattokohteeseen. Tämä takaa sen, että löydämme asiakasta parhaiten palvelevan ratkaisun.”

Välillä Vesivekin ammattilaiset törmäävät melko uskomattomiinkin asioihin tarkastuskäynneillä. Lehtola tietää tapauksia, joissa ullakolta on löytynyt ”häätävirityksenä” jopa lasten muovisia ammeita.

”Joku on ne sinne kiikuttanut, kun katto vuotaa”, Lehtola pudistelee päätään.

Kattoremontti kerrostaloon, kiitos!

Vesivek tekee vuositasolla noin 4 000 kattoremonttia ja on erittäin kokenut konkari pientalopuolella. Pari vuotta sitten yritys ryhtyi tekemään kattoremontteja myös kerrostaloihin. Lehtolan mukaan ideana oli viedä pientalorakentamisesta tuttu, voittava konsepti myös korkeaan rakentamiseen.

Kerrostalon kattoremontin muistilista – Tsekkaa ainakin nämä!

- 1 Korkeiden kiinteistöjen kattoturvallisuutta säädetään monissa laeissa, joten sen suunnittelu ja toteutus tulee tehdä huolellisesti. Usein unohdetaan, että taloyhtiö on remontin tilaajana viime kädessä vastuussa työmaan turvallisuudesta, jollei sopimuksessa muuta mainita.
- 2 Kiinteistön ympäri kiertävät telineet ovat turvallisista ja lainsäädännössä ensisijaiseksi määritelty tapa toteuttaa putoamissuojaus. Telineet turvaavat myös asukkaiden kulkua sekä parantavat asennuksen laatua.
- 3 Kerrostalon sadevesijärjestelmän ja kattoturvan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ajantasainen lainsäädäntö sekä kiinteistön korkeuden tuomat erityisvaatimukset. Kestävät, oikein mitoitetut sekä asennetut kourut, syöksyt sekä rännikaivot ovat oleellinen osa kiinteistön kosteudenhallintaa.
- 4 Nostintyöskentely kerrostaloissa on avainasemassa, koska kerrostalot sijaitsevat tyypillisesti tiiviisti rakennetuissa kaupunkimiljöissä, joissa on paljon liikennettä ja ohikulkijoita. Tällöin raskaan nostinkaluston käyttö vaatii erityistä ammattitaitoa ja turvallisuusnäkökohtien huomioimista.

Lähde: Vesivek Oy

KUVA: VESIVEK



Vesivekin toimitusjohtaja Jari Lehtola kertoo, että kattoremontti on harkinnassa nyt monessa taloyhtiössä.

”Me olemme tehneet kattoremontteja 25 vuotta, joten kokemuksta on kertynyt. Tajusimme, että meidän olemassa oleva konseptimme sopii erittäin hyvin kerrostaloihin, joissa on harjakatto.”

Aluevaltauksessa auttoi se, että vuonna 2018 Vesivek alkoi käyttää kiinteistön ympäri meneviä telineitä pientalojen kattoremonteissa – ensimmäisenä Suomessa.

”Se oli iso turvallisuutta lisäävä tekijä, jonka myötä meillä oli kaikki tarvittava kerrostalojen kattoremontteihin: telineet, osaavat tekijät, riittävä koulutus ja fiksut kuljetusratkaisut.”

Valmista ilman huputusrumbaa

Turvallisuuden lisäksi Vesivek panostaa nopeisiin läpimenoaikoihin: siinä missä tyypillinen kerrostalon kattoremontti kestää pari kuukautta, Vesivekin tiimit hoitavat rempan maaliin noin kolmessa viikossa.

Lehtola kertoo, että osaavat kädet ja kokonaisvaltainen työmaanhallinta eliminovat hukkaminuutit, mutta oma roolinsa on myös sillä, että yritys ei huputa kerrostalo kohteitaan.

”Moni kattoremonttien tekijä huputtaa kohteet, mutta me emme. Silti päivän päätteeksi kohde on aina säältä suojassa”, Lehtola kertoo ja lisää, että katto on ”auki” vain parin tunnin ajan kerrallaan.

”Konseptiin kuuluu, että Vesivek tuo materiaalit mukanaan tullessaan tontille ja vie rakennusjätteet heti pois, joten pihamaa ei toimi varastona. Näin asukkaille aiheutuu remontista mahdollisimman vähän häiriötä”, lisää Lehtola.

”Olemme panostaneet myös rakennusjätteen lajitteluun ja kierrätysprosenttimme kattoremonteissa on 95%.”

Fiksumpaa työmaanhallintaa IoT:n avulla

Työmaan flow on tärkeä tekijä kattoremonteissa. Ferrometal Oy käyttää uudenlaista IoT-sovellusta pientarvikelogistiikan

hallintaan – ja helpottaa näin myös kattoremonttifirmojen päivittäistä aherrusta.

Työmaalle tuo ryhtiä ennakoivasti tilaava kontti nimeltä CleverContainer.

”Älykontti varmistaa, että työmaalla riittää tarvikkeita ja työt etenevät suunnitellusti. Ennakoiva Clever-tilausjärjestelmä varmistaa oikea-aikaiset tilaukset automaattisesti”, kertoo toimitusjohtaja Mika Brandt. Ideana on, että työmaalla voidaan keskittyä itse rakentamiseen, kun järjestelmä hoitaa, että tavaraa on aina saatavilla.

**// Työmaan flow
on tärkeä tekijä
kattoremonteissa.**

KUVA: FERROMETAL OY



”Kattoremonteissa ei ole aikaa siihen, että tullaan katolta alas ja ryhdytään etsimään tarvikkeita ja pahimmissa tapauksissa lähdetään kauppareissulle. Samalla asennusaikaa menee hukkaan. Nämä asiat kannattaa hoitaa järkevämmin ja meillä on teknologia, joka mahdollistaa sen.”

Sensori on aina tilanteen tasalla

Järjestelmän innovatiivisen toimintatavan ytimessä on optinen sensori, joka tarkkailee tarvikkeiden määrää ja tilaa automaattisesti täydennyksen, kun tietty tilauspiste alittuu.

”Kontti on myös turvallinen ratkaisu, sillä sen oveen voidaan asentaa esimerkiksi kulunvalvonnalla varustettu sähkölukko”, lisää Brandt.

Alkuvuonna 2021 lanseerattua CleverContaineria käyttävät esimerkiksi urakoitsijat ja kattopeltivalmistajat. Brandtin mukaan CleverContainer sopii erityisesti vähän isommalle työmaalle.

”Pienemmille työmaille meillä on oma autosovellus eli myöskin viime vuonna lanseerattu CleverCar.”

Tämä tarkoittaa, että kattofirman oma pakettiauto voidaan kätevästi varustaa Clever-systeemillä. Ideakin pysyy samana: kun tilauspiste alittuu, tilaus lähtee automaattisesti toimittajalle. ■

KUVA: FERROMETAL OY



KATTOREMONTTI, JULKISIVUREMONTTI JA PIHA-ALUEEN REMONTTOINTI ”TOIVEIDEN TYNNYRISSÄ” TALOYHTIÖILLÄ

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,4 miljardilla eurolla vuonna 2020. Korjauksiin käytetty rahamäärä kasvoi 6,2 prosenttia vuoden 2019 tasosta. Kasvua on erityisesti rivitaloihin sekä omakoti- ja paritaloihin kohdistuneissa korjauksissa. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 3,2 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,4 miljardia euroa ja rivitalojen korjaamiseen 810 miljoonaa euroa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,9 miljardia euroa, kului asunto-osakeyhtiöiden teettämiin korjauksiin ja loput 510 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 500 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 310 miljoonalla eurolla.

Rivi- ja kerrostaloissa taloyhtiöt vastaavat ulkopintojen ja rakenteiden, talotekniikan, piha-alueen ja piharakennusten sekä taloyhtiön sisätilojen korjauksista. Omistusasujat vastaavat asunnon märkätilojen, keittiön, asuin- ja muiden tilojen korjauksista.

Korjauskustannukset suhteutettuna asuinpinta-alaan olivat kerrostaloissa vuoden 2020 aikana 43,9 €/m². Rivitaloissa vastaava kustannuserä oli 31,7 €/m² ja omakotitaloissa 23,5 €/m².

Asunto-osakeyhtiöiltä kysyttiin suurista remonteista, jotka on suunniteltu tehtäväksi seuraavien kymmenen vuoden aikana. Kattoremontti, julkisivuremontti ja piha-alueen remontointi on suunnitteilla yli 18 prosentilla kysymyksen vastanneista asunto-osakeyhtiöistä. Käyttövesijärjestelmäremontti on suunnitteilla 15 prosentilla. Lämmitysjärjestelmän uusiminen ja viemärintiijärjestelmäremontti on suunnitteilla noin 13 prosentilla vastanneista yhtiöistä. ■

Lähde: Tilastokeskus

JULKISIVUJEN KUNTOTUTKIMUKSET, KORJAUSSUUNNITTELU JA VALVONTA ALAN ERIKOISOSAAJALTA

TEKSTI: JARI PELTORANTA

Julkisivujen kunto kannattaa selvittää hyvissä ajoin, jotta voidaan ehkäistä tulevat isommat julkisivuvauriot.

Näin voidaan säästyä kalliimmilta remonteilta ja pidentää julkisivun elinikää jopa vuosikymmenillä.

Julkisivuremontin korjausketjun antaminen yhden osaavan ja luotettavan toimijan käsiin on varteenotettava toteutusvaihtoehto.

UUONNA 1993 perustettu turkulainen Julkisivukonsultointi JK Oy tarjoaa luotettavat ja puolueettomat julkisivujen arvioinnit, kuntotutkimukset ja korjaussuunnitelut sekä valvonnat koko Etelä-Suomen alueella taloyhtiöiden tarpeisiin. Helsinkiin on tulossa tämän vuoden aikana asiakaskunnan pitkään toivoma paikallinen toimisto palvelemaan entistä paremmin pääkaupunkiseudun asiakkaita, joita tällä hetkellä palvelee Forssan toimipisteestä käsin.

”Meidän vahvuutemme on se, että olemme erikoistuneet julkisivujen, parvekkeiden ja kattorakenteiden kuntotutkimuksiin, korjaussuunnitteluun ja korjaustöiden valvontaan, joten meillä on erittäin vankka kokemus ja syvälinen erityisosaaminen koko tältä erikoisalueelta. Tänä päivänä näihin projekteihin liittyy aika usein myös aurinkopaneeleita, sähköautojen latauspisteitä tai vaikkapa ilmalämpöpumppulaitteistojen tai niiden asennuksen valmiuksien suunnittelua. Nekin meiltä luonnistuvat”, Julkisivukonsultointi JK Oy:n toimitusjohtaja Tuomo Nieminen toteaa.

Ketju hallintaan yhden toimijan avulla

”Meiltä saa yhdeltä ja samalta luukulta julkisivun kuntoarvion, tutkimuksen, korjaussuunnittelun, rakennuttamispalvelut ja tarvittaessa projektipäällikön sekä valvojan hankkeelle. Lopputuloksesta tulee sitä parempi, mitä pidempi ketju yhden luotettavan ja puolueettoman toimijan kanssa on. Näin uskaltaa väittää yrityksemme tekemien useamman tuhannen projektin tuomien kokemuksen perusteella”, Nieminen sanoo painokkaasti.

Helppotajuinen opas taloyhtiöpäättäjien avuksi

Julkisivukonsultointi JK Oy on julkaissut taloyhtiöiden käyttöön uuden Onnistu julkisivuremontissa -oppaan. Taloyhtiöiden hallituksen jäsenet ja osakkaat voivat ladata sen ilmaiseksi käyttöönsä tai tilata painettuna oppaana yrityksen kotisivujen kautta.



”Oppaassa on mukana vuosikymmeniä pitkän kokemuksemme tuomia esimerkkejä, hyviä käytäntöjä ja sudenkuoppia, joita julkisivuremontissa voi tulla vastaan”, Nieminen kertoo.

Yksi oppaaseen otettu neuvo on se, että julkisivuremontissa kannattaa varautua kymmenen prosentin ylimääräiseen rahoitustarpeeseen varsinaisen urakkasumman päälle.

”Varsinkin, jos korjauksessa joudutaan purkamaan jotakin vanhaa, sieltä tulee usein yllätyksiä vastaan, jotka aiheuttavat lisäkustannuksia hankkeeseen. Siihen on syytä varautua jo lainaa hakiessa.”

Niemisen mukaan taloyhtiöissä ei usein ole realistista kuvaa julkisivuremontin vaatimasta aikajanasta.

”Kuntotutkimus ottaa useamman kuukauden, jo pelkästään laboratorioanalyysien valmistuminen ottaa sesonkiaikaan jopa kuusikin viikkoa. Itse suunnittelu kestää hankkeen laajuudesta riippuen kuukausista jopa vuoteen, minkä päälle tulee vielä rakennusluvan haku, joka tietyillä paikkakunnilla voi kestää jopa liki vuoden sekin. Lisäksi useamman edeltävän vaiheen välissä on taloyhtiöiden omat päätösprosessit. Jos alkuvädestä herätään hankkeeseen, on se käytännössä aikaisintaan seuraavan vuoden kesällä toteutettavissa, kun puhutaan vähänkään isommasta hankkeesta”, Nieminen havainnollistaa. ■

Lisätietoja: www.julkisivukonsultointi.fi

Lataa opas: www.julkisivukonsultointi.fi/lataa-opas



As Oy Villenkatu 6, Hamina.

EI YKSI PÄÄSKY KESÄÄ TEE, EIKÄ YKSI MIES TÄLLAISTA KATTOA

Riittävät resurssit takaavat nopean ja turvallisen kerrostalon kattoremontin.

AS OY VILLENKATU 6 on Haminassa sijaitseva 4-kerroksinen taloyhtiö. Vuonna -56 rakennetussa kiinteistössä oli alkuperäinen konesaumakatto, joka oli jo muutaman vuoden vaatinut korjailua ja maalailua. Saumat olivat vuosien saatossa löystyneet, ja koska rakenteissa ei ollut aluskatetta, oli katon uusiminen edessä.

Kun urakoitsijaa ryhdyttiin etsimään, painoi vaakakupissa toteutuksen nopeus ja sujuvuus. Kiinteistö sijaitsee keskustalualueella, ja aivan vieressä kulkee jalkakäytävä, joten venyvä remontti olisi aiheuttanut kohtuuttomasti haittaa asukkaille ja ympäristölle. Tekninen isännöitsijä Jere Haikka T&K Kirjapito ja isännöinti-yrityksestä oli tehnyt yhteistyötä Vesivekin kanssa jo aikaisemmin rivitalon kattoremontissa. Urakka oli sujunut hyvin, joten hän suosittelee Vesivekiä myös Villenkadun urakoitsijaksi.

Tarjouksia pyydettiin useammalta toimijalta, ja yksi kerrallaan toimijoita karsittiin eri tekijöiden perusteella. Hallituksen puheenjohtaja Anita Järvinen kertoo:

”Vesivekistä oli luotettava kuva, ja yrityksen kotimaiset tekijät merkitsevät paljon. Ihan halvimman kelkkaan emme halunneet lähteä. Vesivekin pitkät takuut myös vakuuttivat, eipähän tarvitse ainakaan minun aikanani enää remontoida”, naurahdaa Anita.

Itse remontti saatiin valmiiksi kahdessa viikossa, aurinkoisen alkukesän aikana. Vaikka neliöitä katossa ei ollut kuin viitisensataa, niin useat läpiviennit tekivät kohteesta haastavamman. Jere kertoo, että Vesivekin yhteyshenkilön Lepistön Kimmon kanssa asiat menivät nyt, kuten aiemminkin, niin sanotusti putkeen.

”Vesivekillä hommat hoituvat asiallisesti ja aikataulussa, niin ettei niitä tarvitse jälkitarkastuksessa enää korjailla. Tämäkin remontti sujui nopeasti ja sutjakkaasti, Kimmon kanssa soiteltiin aina kun tarvetta oli. Katolla oli parhaimmillaan varmaankin kymmenkunta miestä töissä, selvähän se on, ettei yksi mies tee tällaista kattoja kahdessa viikossa.”

Myös Villenkadun asukas ja taloyhtiön hallituksen jäsen Erkki Raussi, joka on itsekin urakoinut katoilla, antaa tunnustusta remontin sujuvuudelle:

”En olisi ikinä uskonut, että se hoituu niin nopeasti. Koko rakennus oli ympäröity telineillä, ja urakka hoidettiin niin, että siitä oli mahdollisimman vähän vaivaa taloyhtiölle.” ■

Lue lisää kerrostalon kattoremontista:
www.vesiveki.fi/taloyhtiot/korkeat-kohteet/



Ennen



Jälkeen

PUHDISTUS PIDENTÄÄ JULKISIVUN ELINKAARTAA

Kun rakennuksen julkisivut puhdistetaan säännöllisesti ja oikein, remonttikustannuksissa säästyy selvää rahaa. Myös kiinteistön arvo säilyy, kun talo pysyy kunnossa ja tyylikkään näköisenä.

RAKENNUSTEN ULKOSEINIIN kertyy ja pinttyy helposti erilaisia sammal- ja jäkäläkasvustoja tai liikenteen pölyä. Ennen pitkää ne likaavat ja rapauttavat hienoaakin julkisivua.

Julkisivun voi puhdistaa kestävällä ja ympäristöystävällisellä tavalla. JD Blast tarjoaa kattavan valikoiman julkisivupintojen puhdistuspalveluita Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa.

Luotettavia ratkaisuja

Tyypillisesti JD Blast hoitaa taloyhtiöissä julkisivupuhdistuksia sekä punasammal-, sammal-, jäkälä-, home- ja muiden kasvustojen poistoa. Rakennuksen julkisivuun saattaa ajan myötä kertyä orgaanista kasvustoa, erityisesti jos lähistöllä kasvaa paljon puita.

”Haluamme tarjota asiakkaillemme luotettavaa palvelua ja toimivia ratkaisuja parhaan lopputuloksen aikaansaamiseksi”, JD Blastin toimitusjohtaja Dennis Fallenius kertoo.

Hänen mukaansa erityisesti punasammal aiheuttaa ongelmia valkobetonipinnalle, joka monissa kerrostaloissa on yleinen julkisivumateriaali.

”Koska kasvusto kerää itseensä helposti kosteutta, julkisivu rapautuu. Niinpä taloyhtiössä voidaan joutua toteuttamaan julkisivuremontti arvioitua nopeammin.”

Säännöllinen puhdistus on paras keino ylläpitää julkisivun kuntoa.

”Usein julkisivu puhdistetaan ihan myös taloyhtiön julkisivuremontin yhteydessä”, mainitsee Fallenius.

Tavallisesti puhdistustyö vie vain muutaman päivän. Tarkka aika riippuu puhdistettavan rakennuksen koosta.

”Asukkaille puhdistuksesta ei siis koidu mitään varsinaista asumishaittaa. Puhdistettava tai poistettava pinta voi olla lähes mikä vain, ja puhdistusta voidaan tehdä missä ja milloin vain – kesällä tai talvella”, Fallenius vakuuttaa.

Puhdistusmenetelmä kohteeseen sopivaksi

Ympäristöystävälliset julkisivun puhdistusmenetelmät soveltuvat käyttöön taloyhtiöissä, rakennusosalalla ja yksityiskodeissa. Tilanteeseen soveltuva puhdistusmenetelmä valitaan aina paikan päällä, julkisivumateriaalin ja puhdistustarpeen mukaan.

JD Blast käyttää julkisivujen puhdistuksissa muun muassa kuivajääpuhallusta, soodapuhallusta ja lasimurskapuhallusta.

”Ennen puhdistusta kiinteistössä suoritetaan koepuhallus parhaan menetelmän varmistamiseksi”, toteaa Fallenius.

Kun käytetään kuivajääpuhdistusta, kuivajääpellejettä puhalletaan puhdistettavalle pinnalle suurella paineella. Osuessaan kohteeseen kuivajäärakeet kaasuuntuvat ja sitten haihtuvat ilmaan.

”Kuivajääpuhallus on myrkytön ja ympäristöystävällinen menetelmä: se on täysin kuiva, kemikaaliton ja jätteen ratkaisu julkisivupuhdistukseen”, Fallenius kuvailee.

Myös soodapuhallus on ympäristölle ja ihmisille turvallinen puhdistusmenetelmä.

”Sen avulla julkisivusta voidaan poistaa muun muassa likaa ja maalia ilman että julkisivupinta vahingoittuu. Puhdistuksessa käytettävä soodajauhe on luontoon hajoava ja vesiliukoinen, eikä sitä tarvitse kerätä talteen.”

Lasimurskapuhallus puolestaan on hellävaraisempi menetelmä kuin hiekkapuhallus.

”Usein lasimurskapuhallus soveltuu vaikkapa maalattavan pinnan pohjakäsittelyyn sekä maalin- ja ruosteenpoistoihin. Käsittely ei jätä mitään jäämiä puhdistettuun pintaan. Tarvittaessa se voidaan suorittaa täysin pölyttömästi”, sanoo Fallenius. ■

Lisätietoja: www.jd-blast.com



VESIVEK-KATTOREMONTIT 3-6-KERROKSISIIN KERROSTALOIHIIN



"Vesivekin kanssa hommat tapahtuu aikataulussa ja asiallisesti, niin ettei tarvitse jälkitarkastuksessa niitä enää korjailla."*

Jere Haikka, tekninen isännöitsijä, T&K Kirjanpito ja Isännöinti

Viime keväänä Vesivek remontoi Jeren isännöimän kerrostalon katon Villenkadulla Haminassa. Urakka kesti kaksi viikkoa. Jos kerrostalossanne harkitaan kattoremonttia, ensi kevään mahdollisiin päätöksiin kannattaa valmistautua jo nyt. Vesivekin paikallinen asiantuntija on taloyhtiönne apuna kartoituksessa sekä projektin suunnittelussa.

Kevät keikkuen tulevi, tämänkin lumisen talven jälkeen. Vesivekin miehet eivät keiku, korkealla-kaan. Asennuskonseptimme takaa turvallisen ja sujuvan remontin myös kerrostalo-kohteisiin.

019-211 3800 | Saa soitella, takuulla vastataan!



Lue lisää: vesivek.fi/taloyhtiöt/korkeat-kohteet/

*Lue koko tarina: vesivek.fi/kokemuksia/villenkatu



KOLUMNI

Juha-Ville Mäkinen

Erityisasiantuntija

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

PERUSASIAT KUNTOON – SÄÄSTÖÄ EI TULE PELKÄLLÄ ENERGIALÄHTEEN MUUTOKSELLA



Viime aikoina energiatehokkuus ja uudet lämmöntuottotavat ovat nousseet keskustelussa keskiöön. Ja hyvä niin, luonnonvaramme ovat rajalliset ja ympäristökin on syytä pitää kunnossa. Lämmönjakohuoneiden uudistamisen vimmassa olisi kuitenkin hyvä muistaa lämmitysjärjestelmiemme perusteet.

Enemmän kuin yksi tukijalka

Uusien energialähteiden hyödyntäminen on nyt ja tulevaisuudessa välttämätöntä. Kaikki ovat yhtä mieltä siitä, että fossiiliset polttoaineet eivät ole kestävä ratkaisu. Tällä hetkellä keskeisin uusi tekniikka, jolla lisätään uusiutuvien energiamuotojen käyttöä, ovat lämpöpumput. Yksittäisen kiinteistön osalta tämä tarkoittaa tyypillisesti öljylämmityksen korvaamista maalämmöllä tai ilmavesilämpöpumpuilla. Näistä innostuneena helposti unohdetaan jakkaran toiset jalat, joita myös tarvitaan tasapainossa pysymiseen. Energian kulutukseen vaikuttavat myös lämmönjakojärjestelmän kunto ja käyttötottumukset.

Huono hyötysuhde vaanii vesivirroissa

Lämpöpumppujen tuottama lämmitysenergia siirretään rakennuksen eri osiin yleensä vesikiertoisen lämmönjakojärjestelmän avulla. Kyseessä ovat tutut patteriverkosto tai lattialämmitys, joihin liittyy lämmityksen säätöjärjestelmä. Niidenkin on toimittava optimaalisesti. Muuten edullisemmin tuotettua energiaa joudutaan käyttämään enemmän kuin oikea tarve olisi. Energian säästämistä ei siis aina kannata puhua. Mutta mikä parasta, lämmönjako saadaan oikeaan toimintakuntoon säätämällä sen vesivirrat ja selvittämällä sopivat asetusarvot automatiikkaa varten.

Viime kädessä käyttäjä ratkaisee

Suurin energian kulutukseen vaikuttava tekijä on kuitenkin käyttäjä itse. Viime kädessä hän päättää siitä, mihin asentoon termostaatti käännetään, pidetäänkö ikkuna auki tai kuinka kauan kuumassa suihkussa ollaan. Peruskuntoisessa talossa suurin energian säästöpotentiali löytyykin juuri asukkaissa ja muissa tilojen käyttäjissä. Käyttötapojen muutos ei tarkoita mukavuudesta tinkimistä, vaan juuri sen ylimääräisen ja turhan käytön karsimista. Tähänkin löytyy helpoja ratkaisuja. Maasta löytyy paljon yrityksiä ja oppilaitoksia, joista saa asiantuntijan illalla pariiksi tunniksi selvittämään asioita.

Eikä tarvitse odottaa

Nyt kun olemme joutuneet tilanteeseen, jossa likipitään kaikkea uutta tekniikkaa joutuu odottamaan, niin on hyvä aika kiinnittää huomio näihin perusasioihin. Niiden parantaminen nimittäin sujuu ilman niitä komponentteja, joita ei ole saatavilla. Ainoa, mitä tarvitaan, on asiantuntija, joka laskee, mitoittaa ja tekee toimenpidesuunnitelmat. Näitä palveluja on juuri nyt saatavilla. Odottaminen ei ole tarpeen.

Tässä on oiva ja nopea tapa vähentää riippuvuutta tuontienergiasta ja tukea suomalaista työtä! ■

Vodavol-julkisivujärjestelmä

HELPPOA KUIN SEINÄN TEKO!

VODAVOL™
JULKISIVUJÄRJESTELMÄ

VODAVOL
KOKONAISPAKETTI

- Urakointi
- Projektinjohto
- Rakennuslupakuvat
- Suunnittelutyökalut
- Rakennetyypit
- Esimerkkidetallit (CAD)

Vodavol™-järjestelmän ansiosta kerrostalon julkisivuremontti muuttui kertaheitolla helpommaksi: nyt saat valmiin julkisivun yhdessä yhteensopivassa Vodavol-kokonaispaketissa. Urakoinnin sisältävän kokonaispaketin sijaan voit valita Vodavol-suunnittelupaketin tai ladata rakennetyypit ja esimerkkidetallit veloitusetta käyttöösi. **Lue lisää: vodavol.fi**

Vodavol on kehitetty rakennusalan asiantuntijayritysten yhteistyönä vanhojen kerrostalojen betonisandwich-elementtirakenteiden saneeraukseen.

CONSTI

HILTI

PAROC

VAHANEN

PUTKIREMONTTIEN KYSYNTÄ ON KASVANUT KORONARAJOITUSTEN HELLITTÄESSÄ

TEKSTI: JARI PELTORANTA
KUVA: YIT TALON TEKNIikka OY



Putkiremonttien kysyntään on tullut selvä piikki, kun taloyhtiöt ovat käynnistäneet koronan vuoksi odottamaan jätettyjä linjasaneeraushankkeita. 1970-luvun talojen buumi on käynnistynyt, ja vanhemmat arvokiinteistöt lähtevät jo toiselle tai kolmannelle kierrokselle putkiremonttien osalta. Remonttihankeiden päällä on kuitenkin uhkapilviä kohoavien kustannusten, materiaalien saatavuuden ja kasvaneen kysynnän tuottaman osaajapuljan vuoksi.

**Oikeiden
yhteistyökumppanien
valinta on keskeinen tekijä
hankkeen onnistumisen
kannalta.**

”KORONA-AIKANA TALOYHTIÖT jonkin verran jarrut-
telivat linjasaneeraushankkeiden käynnistämistä. Nyt on läh-
tenyt iso suma tarjouspyyntöjä kerralla liikkeelle putkiremon-
teista, kun on huomattu, että korona ei aiheuttanut isompaa
ongelmaa urakoiden toteuttamiselle tai materiaalien saatavuus-
delle”, YIT Talon Tekniikka Oy:n toimitusjohtaja Aki Haapa-
lahti toteaa.

Haapalahden mukaan ei kuitenkaan ihan vielä olla putki-
remonttisuhdanteen huipulla, mutta se on odotettavissa noin
5 vuoden kuluessa.

Isännöitsijäpuolen edustajalla on samankaltainen näkemys
alan markkinatilanteesta.

”Kysyntäpiikki näkyy kyllä markkinoilla. Haasteet näkyi-
vät materiaalitoimituksissa ja hinnoissa jo koronan vuoksi, ja
epävarmuustekijät ovat nostaneet entisestään päätään Ukrai-
nan kriisin vuoksi”, Eiran isännöitsijätoimiston toimitusjohtaja
Teemu Hagner sanoo.

Oikeiden kumppaneiden valinta tärkeätä

Kasvanut kysyntä on tuonut alalle tarjokkaita, joilla ei ole juu-
rikaan kokemusta eikä välttämättä osaamistakaan putkire-
monttien onnistuneesta läpiviennistä.

”Oikeiden yhteistyökumppanien valinta on keskeinen
tekijä hankkeen onnistumisen kannalta. Urakkatarjouksen jät-
täneen yrityksen koko pitää olla suhteessa remonttihankeeseen
kokoon, ja tarjoajien kesken pitää tehdä riskiarviointia ja sel-
vittää taustoja ja referenssejä. Itse olen jatkanut yhteistyötä nii-
den yritysten kanssa, jotka ovat aiemmin osoittautuneet luotet-
taviksi ja osaaviksi”, Hagner toteaa.

Haapalahden mukaan putkiremonttihankeita käynnistet-
täessä tilaajan pitäisi käydä hanketta vetävän projektipäälli-
kön kanssa yhdessä läpi ne urakoitsijat, joilla on kyky suoriu-
tua linjasaneerausurakasta. Tarjouspyyntö pitäisi lähettää vain
sellaisille yrityksille, joista mikä tahansa voitaisiin turvallisesti
valita hankkeeseen. Kokemus, vakavaraisuus ja luotettavuus
ovat kullannarvoisia asioita remonttialalla. Yrityksen ja hank-
keeseen esitettyjen vastuuhenkilöiden referenssit kannattaa
pitää suuressa painoarvossa urakoitsijavalintaa tehdessä.

”Meillä on juuri alkamassa kaksi urakkaa, jotka tilaaja
joutui kilpailuttamaan ja neuvottelemaan uudestaan, koska
valitun urakoitsijan taloudellinen tilanne ei olisi mahdollistanut
urakan toteuttamista”, Haapalahti toteaa.

”Urakoitsijan vaihtaminen kesken urakan on yleensä erit-
täin haasteellista taloudellisten asioiden sekä vastuukysymys-
ten vuoksi. Edellä mainituissa urakoissa vaihto tapahtui kui-



YIT Talon Tekniikka Oy:n toimitusjohtaja Aki Haapalahti toteaa, että asunto-osaakeyhtiöiden linjasaneerauksissa työnjohtajan työstä arviolta puolet on asiakaspalvelua muiden tehtävien ohessa.

tenkin ennen kuin urakat ehtivät kunnolla alkaa, joten asiat oli vielä helpompi sopia”, Haapalahti sanoo.

Pidemmälle ehtineessä urakassa käy helposti niin, että hankkeen aloittaneen urakoitsijan tekemä osuus jää taloyhtiön vastuulle, ellei pystytä varmasti toteamaan, että aiemmat työt on tehty kaikkien ohjeiden, määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Urakan loppuun suorittava urakoitsija voi antaa takuun vain omasta urakkaosuudestaan.

Osaajapula vaivaa korjausrakentamistakin

Käynnissä oleva rakennusbuumi on tuottanut ylikysyntää korjausrakentamisen osaajista.

”Työvoiman saatavuus on tällä hetkellä ongelmallista, erityisesti ammattitaitoisen työnjohdon osalta. Meillä on onneksi oma laaja kontaktiverkosto, mitä kautta saamme työhakemuksia. Olemme hyvämaineinen toimija, jolla on pieni henkilökunnan vaihtuvuus. YIT:n tytäryhtiönä saamme emoyhtiön kautta insinööri- ja rakennusmestariopiskelijoita kesäharjoittelijoiksi. Sitä kautta olemme saaneet koulutettua päteviä työnjohtajia”, Haapalahti kertoo.

Hän korostaa myös työnjohtajien asiakaspalvelukykyä remonttialalla. Kommunikaatio on tosi isossa roolissa urakoissa, kuten asiakasmuutostöiden hallintakin.

”Asunto-osaakeyhtiöiden linjasaneerauksissa työnjohtajan työstä arviolta puolet on asiakaspalvelua muiden tehtävien ohessa. Taloyhtiöissä asiakkaita on yhtä paljon kuin on asuntojakin. Yksityisasiakkaiden kanssa ollaan urakan aikana paljon yhteyksissä ja toteutetaan heidän haluamiaan osakasmuutostöitä putkiremontin yhteydessä. Vanhoissa arvotaloissa voidaan tehdä hyvinkin eksoottisia muutostöitä, joiden koordinaatio vaatii urakoitsijalta paljon ammattitaitoa. Meillä on ollut useita arvoyhtiökohteita, joissa ei ollut yhtään samanlaista asuntoa”, Haapalahti sanoo.

Urakoitsija mukaan jo suunnitteluvaiheeseen

Nykyisin on yleistymässä tapa, että urakoitsija otetaan mukaan hankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa, mikä on Haapalahden mukaan erittäin tervetullut asia.

”Näin löydetään kustannustehokkain malli ja realismia kustannuslaskelmiin, koska urakoitsijalla on paras tieto toteutuksen todellisista kustannuksista. Suunnittelijat eivät välttämättä pysty tarkkaan kertomaan, mitä tilaajan haluamat ratkaisut maksavat. Kun materiaalit ja toteutustavat suunnitellaan yhdessä urakoitsijan kanssa, saadaan urakka toteutettua kustannustehokkaammin ja urakan aikaisia suunnitelmamuutoksia tulee vähemmän”, Haapalahti sanoo painokkaasti. ■

VALLOXILTA ÄLYKÄS ILMANVAIHTO asuntoihin ja toimitiloihin

Valloxilta helppokäyttöiset tuotteet niin asunto-
ilmanvaihtoon kuin toimitilojen ilmankäsittelyynkin.

Automatiikan avulla ilmanvaihdon teho säätyy
asukkaan tai tilan käyttäjän tarpeiden mukaan.
Koneet ovat liitettävissä myös taloautomaatioon.

Suomen vaativiin oloihin suunniteltu.



VALLOX
HOME of FRESH AIR



www.vallox.com

ILMOITUS

ASUINRAKENNUSTEN RAKENTEELLINEN PALOTURVALLISUUS

*RILin julkaisema rakenteellista paloturvallisuutta
käsittävä julkaisusarja on edennyt
kolmanteen osaan.*

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUS rakennusten palo-
turvallisuudesta (848/2017) astui voimaan vuoden 2018
alussa. Muutosten takia edeltävä, vuonna 2005 julkaistu
rakennusten rakenteellista paloturvallisuutta koskeva RIL 195
-ohjesarja uudistetaan kokonaisuudessaan. Sarjan ensimmäi-
sessä RIL 195-1-2018 Rakenteellinen paloturvallisuus. Yleiset
perusteet ja ohjeet -julkaisussa esitettiin yleistasolla ajantasai-
sen lainsäädännön ja eurooppalaisen normiston määrittelemät
vaatimukset sekä kuvattiin säädösten perusteluja ja taustaa.
Sarjan toinen osa käsitteli työ- ja toimistotiloja.

Huhtikuussa 2022 ilmestyneessä ohjeessa RIL 195-3-2022
Rakenteellinen paloturvallisuus. Asuinrakennukset – kerros-
talot ja pientalot käsitellään asuinrakennusten paloturvallisuu-
teen liittyviä vaatimuksia ja niiden sovelluksia sekä annetaan
esimerkkejä paloturvallisuusratkaisuista. Kattavimman kuvan
paloteknisistä ratkaisuista saa käyttämällä syventävää erikois-
osaa yhdessä perusosan kanssa. Sarjan viimeinen neljäs osa
käsittelee tuotanto- ja varastorakennuksia ja ilmestyy vuonna
2023.

Asuinrakennusten yleispiirteenä on, että käyttö on ympäri-
vuorokautista, ja tiloissa asuu toimintakyvyltään hyvin monen-
laisia asukkaita. Asukkaat tuntevat rakennuksen yleensä hyvin,



ja vierailijoiden määrä rakennuksessa on suhteellisen pieni.
Käyttötarkoituksiryhmänä asuinkäyttö ei ole vaativin. Se ei kui-
tenkaan tarkoita, että paloteknisesti ja toiminnallisesti hyvin
toimivan asuinrakennuksen suunnittelu olisi helppoa.

Asuinrakennusten suunnittelussa erityishuomiota on kiin-
nitettävä poistumisturvallisuuteen: kuinka turvallinen poistumi-
nen onnistuu esimerkiksi siinä tapauksessa, että asunnosta on
pääsy ainoastaan yhteen uloskäytävään, millaiset mahdolli-
suudet pelastuslaitoksella on avustaa asukkaita poistumaan
tarvittaessa varateiden kautta, ja kuinka voidaan varmistua
asukkaiden havahtuvan palotilanteesta, jos hätäpoistuminen
on välttämätöntä yöaikaan. ■

Lisätietoa RIL 195 -julkaisusarjasta: www.ril.fi/kirjakauppa

PAINEHUUHTELU PUHDISTAA VIEMÄRIT TEHOKKAASTI

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

Kun viemäri pulputtaa eikä tahdo vetää, on aika toimia. Rasvakertymien poistaminen painehuuhtelulla varmistaa, ettei tukoksia ja mahdollisia vesivahinkoja pääse syntymään. Puhdas putkisto pysyy kunnossa pidempään.

VIEMÄRIN PULPUTTAMINEN ja veden hidas poistuminen altaasta tai lattiakaivosta ovat ensimmäisiä viemärin tukkoisuudesta kertovia merkkejä, joiden ilmaannuttua viemärit kannattaa puhdistaa. Tukokset voidaan välttää ennaltaehkäisevillä toimenpiteillä.

”Viemäritukos saattaa olla ensimmäinen oire, josta taloyhtiössä huomataan viemäreiden kunto. Puhdistus- ja korjaustoimenpiteet voidaan kohdentaa oikea-aikaisesti, kun viemäreiden kuntoa seurataan noin viiden vuoden välein kuvaamalla viemärit”, sanoo Hoviputken asennuspäällikkö Severi Leijola.

Hoviputki on Uudellamaalla toimiva LVI-alan yritys, joka tarjoaa ammattitaitoista, luotettavaa ja vastuullista palvelua. Hoviputken palvelutarjontaan kuuluvat painehuuhtelut, kuntokartoitukset, LVI-päivystys, LVI-huoltotyöt ja LVI-urakat.

”Painehuuhtelussa viemärit puhdistetaan hellävaraisesti veden avulla. Painehuuhtelun tarvetta voi selvittää tekemällä pistokuvauksia viemäriin. Seuraamalla viemäreiden kuntoa säännöllisesti voi ehkäistä kustannuksiltaan mittavien vesivahinkojen syntymistä”, Leijola sanoo.

Viemärien puhdistustarpeeseen vaikuttavat muun muassa putkien materiaali ja halkaisija sekä vaakavetojen määrä, joten pistokuvaukset ovat kustannustehokas tapa seurata viemärien kuntoa.

Painehuuhtelun lopputulos varmistetaan kuvaamalla viemärit

Hoviputken LVI-asentajat tekevät painehuuhtelun tarkasti työn jälkeä huolellisesti seuraten. Käytettävissä on useita eri kokoisia letkuja ja suuttimia erilaisiin käyttötarkoituksiin ja erilaisille putkiosuuksille, joten työskentely sujuu haastavissakin paikoissa.

”Painehuuhtelussa käytetään kuumaa vettä ja korkeaa vedenpainetta, jotta putkistoon kertynyt pinttynytkin rasva saadaan irrotettua tehokkaasti. Huuhtelussa ei käytetä kemikaaleja, joten menetelmä on hellävarainen putkistolle eikä rasita ympäristöä”, Leijola kertoo.

Viemärien kuvaaminen ennen huuhtelua, huuhtelun aikana ja huuhtelun jälkeen kuuluu Hoviputken painehuuhtelupalve-



luun. Näin varmistetaan huuhtelun lopputulos. Samalla saadaan tietoa putkiston kunnosta ja mahdollisista korjaustoimenpiteistä.

”Painehuuhtelun jälkeinen kuvaaminen paljastaa mahdolliset piilevät halkeamat tai rakenteelliset ongelmat. Toimenpidesuositukset sisältävä kuvallinen raportti havainnollistaa huuhtelun tulokset ja muut havainnot. Erikseen sovittaessa toimittamme täydelliset videotallenteet asiakkaan arkistoa varten”, Leijola sanoo.

Painehuuhteluita tekevät ammattitaitoiset LVI-asentajat, joten Hoviputki voi hoitaa akuutit korjaustyöt saman tien. Korjaustoimista sovitaan aina erikseen asiakkaan kanssa, jotta kustannukset pysyvät sovitettuina.

Asukkaalle helppo ja huoleton menetelmä

Painehuuhtelu on asukkaalle huoleton. Asukkaan vastuulla on vain viemäripisteiden edustojen tyhjentäminen. Painehuuhtelulaitteiston melutaso on alhainen, joten viereisessä huoneessa voi tehdä etätöitä eikä asuminen häiriinny.

”Painehuuhtelun yhteydessä voidaan tehdä vesikalusteiden kartoitus, jolloin palvelu on kustannustehokasta ja huoneistokäyntien määrä vähenee”, lisää Leijola.

Käyttövesiputkien lisäksi sadevesiviemäreiden ja salaojien kunto kannattaa tarkastaa säännöllisesti. Painehuuhtelu sopii myös sadevesiviemäreiden ja salaojien puhdistamiseen. ■

Lisätietoja: www.hoviputki.fi

Pure Freude
an Wasser

GROHE



HILLITTYÄ ELEGANSSIA

GROHE Essencen uusissa suomalaisiin kylpyhuoneisiin räätälöidyissä bidéhanoissa moderni tekniikkaan yhdistyy minimalistinen ja hienostuneen linjakas muotoilu.

Teeskentelemätön, klassinen ilme antaa tilaa ideoille ja innovatiivisille ratkaisuille.

grohe.fi/essence



PART OF LIXIL

KOLUMNI

Jere Oksanen

suunnittelupäällikkö
Rototec Oy

Jere Oksanen vastaa Rototec Oy:n suunnittelutoiminnon vetämisestä. Hän on mm. kehittänyt laskentapohjan osana diplomityötään, jonka avulla voidaan todentaa geoenergiajärjestelmien käyttämän sähköenergian todelliset päästöt. Tavoitteena oli laskea tieteellisesti perusteltu geoenergian päästökerroin ja määrittää siten geoenergian potentiaali vastaamaan kiristuviin energiatehokkuus- ja kasvihuonekaasujen päästövaatimuksiin. Tutkimuksessa vertailtiin eri energiamuotojen päästöjä ja hintaa ja voitiin määrittää, että maalämpö on niistä vähäpäästöisin ja edullisin.



MAALÄMPÖ MAHDOLLISTAA ENERGIAOMAVARAISUUDEN, JOKA ON TÄRKEÄMPÄÄ KUIN KOSKAAN

VIIMEAIKAISET MAAILMAN tapahtumat ovat saaneet yleisen keskustelun kääntymään riippuvaisuutemme Venäjän energiasta. Käyttämällä enemmän maalämpöä energian tuotannossa voisimme lisätä energiaomavaraisuuttamme, sillä paikallinen energiantuotanto ja huoltovarmuus ovat nyt tärkeämpiä kuin koskaan. Vihreälle siirtymälle on tullut kiire. Onneksi alalla myös tapahtuu koko ajan ja uusia innovaatioita sekä maalämpöön kannustavia julkistuksia tehdään.

Puolet Helsingin energian tarpeesta voitaisiin tuottaa maalämmöllä jo nyt

Helsingin kaupunki teki ison julkistuksen 1.2.2022 koskien maalämpökaivojen poraamisen sallimista kaupungin yleisille alueille kuten puistoihin, teiden varsille tai kaupungin tontille, jos taloyhtiön oma tontti ei riitä. Helsingin kaupunki on nyt määrittänyt, että ensisijaisesti kaivot tulee edelleen rakentaa taloyhtiön omalle tontille niin, että ne sijaitsevat yli 7,5 metrin päässä kaupungin viheralueen, katualueen tai kaupungin omistaman tontin rajasta. Mikäli tämä ei riitä, voi kaivon porauksen kallistaa yleisen alueen puolelle.

Tämä on mielestämme hieno avaus Helsingiltä ja toivomekin muiden kaupunkien ja kuntien seuraavan pian. Helsingin kaupunki on sitoutunut kasvattamaan kaupungissa käytettävää maalämmön määrää ja maalämmöllä on tarkoitus kattaa kaupungin lämmitystarpeesta 15 prosenttia vuodesta 2030 alkaen. Vuoden 2021 lopussa maalämmön osuus Helsingin lämmitysenergiasta oli vielä vain 1,8 prosenttia, mutta

samalla maalämpökaivoja porattiin jo 25 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020. Erityisesti kysyntä on Helsingin kaupungin mukaan kasvanut taloyhtiöiden parissa, jonka olemme huomanneet. Olemme laskeneetkin, että puolet Helsingin energian tarpeesta voitaisiin tuottaa maalämmöllä jo nyt.

Rakennusalan ilmastotavoitteet ja rakentamisen aikainen hiilineutraali lämmitys

Valtio- ja kuntakohtaisten ilmastotavoitteiden rinnalle on syntynyt yrityskohtaisia ja koko alaa koskevia ilmastotavoitteita. Rakennusalallakin on ollut jo jonkin aikaa tavoitteet koskien materiaalien ja energian hiilineutraalisuutta. Tämän takia olemme kehittäneet uuden ratkaisun nimeltään Geolo, jonka avulla voi toteuttaa rakentamisen aikaisen lämmityksen maalämmöllä hiilineutraalisti jo nyt. Olemme kehittäneet Geolon yhteistyössä Enersyksen, Raksystemsin ja El-Björnin kanssa. Se on täysin uudenlainen tapa minimoida rakennusaikaisia CO₂-päästöjä sekä energian kulutusta. Geolo on lämmitys- ja viilennyskontti, joka asennetaan rakennustyömaalle ja sen käyttöön porattavia maalämpökaivoja voi käyttää myös jatkossa. Se optimoi rakennusaikaisia tuotanto-olosuhteita takaamalla tasaisen lämpötilan ja maksimoi sen elinkaaren. Uskomme, että tämä ratkaisu tulee muuttamaan rakennusalaan kohti hiilineutraalimpaa rakentamista.

Rototec Oy on äskettäin liittynyt Suomen LVI-liiton jäseneksi lisätäkseen vuoropuhelua maalämpö- ja LVI-alojen välillä. Tulevaisuuden energiaratkaisut luodaan yhdessä eri alojen välillä. ■

SISÄILMASTOSEMINAARI KARISTI KORONAN JA KERÄSI KLAANIT YHTEEN

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

Perinteikäs Sisäilmastoseminaari järjestettiin nyt jo 37. kerran. Maaliskuun 15. päivänä pidetty seminaari kokosi yhteen lähes 1 100 sisäilma-alan ammattilaista ja aiheesta kiinnostunutta Messukeskuksen kongressisiipeen ja virtuaaliselle tapahtuma-alustalle verkkoon.

”SEMINAARIVIERAITA PAIKAN päällä Messukeskuksessa oli noin 550”, kertoo Sisäilmayhdistyksen toiminnanjohtaja Mervi Ahola. Hänen mukaansa oli suuri helpotus, kun kahden vuoden odotuksen jälkeen ”sisäilmastoheimot” saivat jälleen kokoontua ja kohdata ihan kasvotusten.

”Tänä etätyöaikana on selvinnyt, että asiantuntijoiden vuorovaikutus on edelleen erittäin tärkeää myös sisäilmakentän kehityksen kannalta”, hän toteaa.

Seminaarin ohjelma tarjosi monipuolisen kattauksen niistä teemoista, jotka ovat pinnalla sisäilma-alalla tällä hetkellä. Seminaariin oli kenen tahansa mahdollista jättää esitelmäehdotuksensa viime syksynä ja hyväksytyistä ehdotuksista esittäjät kirjoittivat artikkelin.

”Tältä pohjalta Sisäilmastoseminaarin ohjausryhmä koosti tämänvuotisen ohjelman”, Ahola kertoo.

Varsinaisten tieteellisten tutkimusten lisäksi seminaari tarjosi useita käytännön sisäilmatyöhön liittyviä esityksiä. Esityksiä oli kaiken kaikkiaan 60, joista 37 oli suullisia kolmessa rinnakkaisessa sessiossa.

Tiukka paketti ajankohtaista tietoa

Ohjelmasessoissa oli esityksiä rakennusten tutkimisesta ja korjaamisesta, lämpöolosuhteista ja jäähdytyksestä, sisäilma-oireista ja oireilevien tuesta, koetusta sisäympäristöstä ja rakennuksen painesuhteista, kuitujen mittaamisesta ja sisäilman laadusta, rakennusten mikrobeista, sisäilmatilanteiden ennaltaehkäisemisestä ja selvittämisestä, kemiallisista yhdisteistä sisäilmassa...

Aholan mukaan seminaarin anti oli melkoinen runsauden sarvi infraäänitutkimuksesta tuoreeseen homekoira-oppaaseen.

”Yksi nouseva puheenaihe on liian kuumat asunnot, eikä ainoastaan kesäkuukausina – eräissäkin kerrostaloasunnossa aurinko lämmitti sisätilat +27 asteeseen jo maaliskuussa”, Ahola toteaa ja lisää, että auringon lämpökuorma aiheuttaa isoja haasteita nyt ja tulevaisuudessa.

Mitä opimme koronasta?

Seminaarin avauspuheenvuorossa ylilääkäri, Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen Infektiotautien torjunta ja rokotukset -yksikön päällikkö Otto Helve niputti koronapandemiasta saatuja oppeja. Helven mukaan koronaviruspandemiasta on oleellista tarkastella sitä, mitä esimerkiksi viruksen aerosolivälitteisyydestä tai ilmanvaihdon merkityksestä on opittu. Oppeja tulisi kerätä, arvioida ja hyödyntää tulevaisuuden rakennusten suunnittelussa.

Katri Leino Rakennustieto Oy:stä puhui rakennusmateriaalien päästövaatimusten tiukentumisesta eri vapaaehtoisissa ympäristöluokituksissa. Leino muistutti, että vaatimusten tulisi olla tasolla, joka teollisuudessa on kohtuudella saavutettavissa – nollapäästöihin pyrkiminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Katri Leino valotti myös EU:n taksonomiaa, johon on otettu mukaan periaate ”Do no significant harm” eli ei saa tuottaa haittaa ihmiselle. Taksonomiaan on toistaiseksi otettu mukaan kriteerit mm. karsinogeenisille yhdisteille ja formaldehydille.

Leinon mukaan EU-tasolla on jo pitkään pyritty saamaan CE-merkintään liitetty emissiotestaus, vaikka toistaiseksi tähän ei ole löytynyt yhteisymmärrystä. Taksonomian kautta sisäilma-asiat silti nousevat myös EU-tasolla.

Työkalupakki kuntoon!

Mervi Aholan mukaan päivän esityksissä heijastui tietty ratkaisukeskeisyys: kun ennen puhuttiin ongelmista, nyt puhutaan ennaltaehkäisystä ja konkreettisista ratkaisuista.

”Takana on vuosien kehitys, joka jatkuu edelleen. Lämmin kiitos seminaarin pääsponsoreille AFRYlle ja Saint-Gobain Finland Oy WEBERille, kumppaneille, näytteilleasettajille sekä sosiaali- ja terveysministeriölle – unohtamatta meidän hienoja kannattajajäseniämme sekä yhteistyökumppaneitamme”, summaa Ahola. ■

Tavataan ensi vuonna Sisäilmastoseminaari 38:ssa 14.3.2023!

MITÄ LUNASTUSLAUSEKKEISTA TULEE TIETÄÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ?

Pääsääntö on, että osakkeenomistaja voi siirtää rajoituksitta omistamiensa osakkeiden käyttöoikeuden. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen voidaan kuitenkin ottaa osakkeiden siirrettävyyttä rajoittava lunastuslauseke. Lunastuslauseke antaa yhtiölle tai osakkaille oikeuden lunastaa asunto-osakeyhtiön ulkopuoliselle taholle siirretyt osakkeet.

Lunastuslauseke rajoittaa osakkeiden vapaata siirrettävyyttä

Asunto-osakeyhtiölaissa lähtökohtana on osakkeiden vapaa siirrettävyys, mikä tarkoittaa, että osakkeenomistaja voi siirtää omistamiensa osakkeiden omistusoikeuden esimerkiksi kaupalla, vaihdolla tai lahjoituksella ilman rajoituksia, jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan asunto-osakeyhtiölain mukaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslauseke koskee lähtökohtaisesti kaikkia ulkopuolisille tehtäviä osakkeiden siirtoja, eli lunastusoikeus koskee esimerkiksi sekä osakkeiden myyntiä että niiden lahjoitusta.

Lain mukaan lunastuslausekkeessa tulee lisäksi määrätä, keille lunastusoikeus on annettu. Lunastusoikeus voidaan antaa osakkeenomistajalle, yhtiölle tai muulle henkilölle. Useimmiten lunastusoikeus on määrätty joko yhtiölle tai sen osakkaille taikka molemmille.

Lunastusoikeuden rajoitukset ja lain olettamäsäännökset

Asunto-osakeyhtiölaikiin on kirjattu lunastuslauseketta koskevat kattavat olettamäsäännökset sekä vähimmäisvaatimukset lunastuslausekemääräyksestä. Olettamäsäännöksiä sovelletaan, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty toisin.

Lunastusoikeutta ei lain olettaman mukaan ole testamentin perusteella saatuihin osakkeisiin eikä tilanteessa, jossa osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja tai edellisen omistajan sukulainen, kuten lapsi tai vanhempi taikka avio puoliso. Sukulaisuus määritellään tarkemmin perintökaaren 2 luvussa.

Käytännössä yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä tarkemmin siirroista, jotka kuuluvat lunastusoikeuden piiriin, joten lain olettamat eivät tule läheskään aina sovellettavaksi. Yllätysten välttämiseksi on tärkeää, että yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen tutustutaan huolellisesti, jotta sen tarkka sisältö ja rajoitukset selviävät.

Velvollisuus lunastaa kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet

Asunto-osakeyhtiölain olettaman mukaan lunastuksen piiriin kuuluvat kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet. Tästä voidaan kuitenkin määrätä myös toisin yhtiöjärjestysmääräyksellä. Osakeryhmän jakamattomuuden periaatteen vuoksi kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on kuitenkin lain mukaan aina lunastettava. Tämä tarkoittaa, että samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei voi lunastaa erikseen siten, että esimerkiksi viiden osakkeen osakeryhmästä lunastetaan vain kolme osaketta.

Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole asian osalta määrätty lain säännöksestä poiketen, lunastajan on siis lunastettava samalla kerralla kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet, vaikka siirto koskisi useampaa eri osakeryhmää. Mikäli samalla kauppakirjalla myydään esimerkiksi kahden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, lunastaja ei voi lunastaa vain toisen huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Lunastettavaksi tulevat tällöin molemmat osakeryhmät eli molemmat huoneistot.

Lunastusilmoitus ja -vaatimus

Jos yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, osakkeiden uudella omistajalla on velvollisuus ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle tapahtuneesta osakkeiden siirrosta. Välittäjäkaupoissa myös kiinteistönvälittäjä voi ilmoittaa siirrosta osakkeiden saajan puolesta. Siirrosta ilmoittaminen on tärkeää siksi, että lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika alkaa kulua siitä hetkestä, kun yhtiölle ilmoitetaan osakkeiden siirrosta. Mikäli

siirrosta ei ilmoitettaisi ollenkaan, lunastusaika ei ala kulua. Osakkeiden uuden omistajan intressissä on siis ilmoittaa tapahtuneesta siirrosta heti. Ilmoitus tulee tehdä yhtiön hallitukselle. Ilmoituksen voi kuitenkin toimittaa myös yhtiön isännöitsijälle.

Hallituksen on tämän jälkeen ilmoitettava osakkeen siirtymisestä kirjallisesti sille, jolla on oikeus lunastaa osake. Hallituksen ilmoituksen määräaika on kaksi viikkoa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Tätä kahden viikon määräaika voidaan lyhentää yhtiöjärjestysmääräyksellä, jolloin noudatettavaksi tulee yhtiöjärjestyksessä oleva määräaika. Lain mukaista kahden viikon määräaika tulee noudattaa tapauksessa, jossa yhtiöjärjestyksessä ei ole asiasta lainkaan mainintaa. Isännöitsijä voi tehdä hallituksen puolesta lunastusilmoituksen.

Lunastajan ensimmäinen toimenpide on esittää lunastusvaatimus oikea-aikaisesti. Asunto-osakeyhtiölain mukaan lunastusvaatimus tulee esittää yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Lain säännös on muuten pakottava, mutta kuukauden määräaika voidaan yhtiöjärjestysmääräyksellä lyhentää. Sen sijaan määräajan pidentäminen ei ole mahdollista.

Mikäli asunto-osakeyhtiö on liittynyt huoneistotietojärjestelmään, osakeluettelon ylläpito on siirtynyt Maanmittauslaitoksen vastuulle. Tällöin tieto osakkeiden siirrosta tulee Maanmittauslaitoksesta, mutta osakkaan on silti ilmoitettava kaupan ehdot yhtiölle.

Lunastushintana osakkeen käypä hinta

Osakkeiden lunastushintana on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovitua hintaa. Myös lunastushinnasta voidaan yhtiöjärjestysmääräyksellä määrätä toisin. On huomattava, että lunastushintaa voidaan myös sovitella, mikäli lunastushinnan suuruutta koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen soveltaminen tuottaisi jollekin kohtuutonta etua.

Lunastushinta on maksettava asunto-osakeyhtiölain mukaan hallitukselle. Tästä säännöksestä ei voida edes yhtiöjärjestysmääräyksellä poiketa. Lunastushinta tulee maksaa aina hallitukselle, jos lunastajana on yhtiön osakas. Jos yhtiö lunastaa osakkeet, lunastushinta maksetaan suoraan osakkeen saajalle.

Yhtiö on niin kutsutussa välikäsiroolissa silloin, kun lunastajana on yhtiön osakas. Yhtiö vie lunastuksen loppuun luovuttamalla osakkeen saajalle, esimerkiksi alkuperäiselle osakkeiden ostajalle, lunastajan maksaman lunastushinnan. Samalla yhtiö luovuttaa lunastettujen osakkeiden osakekirjan lunastajalle.

Lunastajalle on säädetty laissa maksimimääräaika lunastushinnan maksamiselle. Määräaika on kaksi viikkoa lunastusvaatimuksen esittämiseksi varatun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan sopia lunastushinnan maksamisen määräaika lyhemmäksi. Pidemmästä määräajasta ei sen sijaan voida määrätä yhtiöjärjestyksessä. ■

TILOIDEN TURVALLISEKSI SELKEÄLLÄ POISTUMISTIE- SUUNNITTELULLA

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

KUVA: PEXELS



Selkeä tilasuunnittelu ja opasteet auttavat julkisessa tilassa liikkumista sekä varmistavat sujuvan ja turvallisen poistumisen vaaratilanteissa. Työntöpainike helpottaa oven avaamista sekä arjessa että hätätilanteessa.

”TILA OLISI hyvä suunnitella siten, että käyttäjä orientoituu luonnostaan oikeaan suuntaan. Esimerkiksi ikkunalliset väli-
ovet avaavat näkymän oven takana olevaan tilaan, jolloin
käyttäjä voi havainnoida tilojen käyttötarkoitusta helpommin”,
sanoo arkkitehti Lasse Nevalainen Arkkitehdit OK:sta.

Joensuulaisen Arkkitehdit OK:n erityisosaamista ovat
muun muassa vaativien kohteiden hankesuunnittelu, korjaus-
ja perinnerakentaminen sekä koulutuksen, terveydenhuollon,
asuminen ja erityisasumisen kokonaisuuksien suunnittelu.

”Tila saadaan keskustelemaan käyttäjän kanssa muun
muassa värien käytön ja valaistuksen avulla. Jyrkkien kontras-
tien tai diagonaalien käyttöä kannattaa harkita tarkkaan, sillä
ne saattavat hankaloittaa aistirajoitteisten liikkumista tilassa”,
Nevalainen kuvailee.

Myös lattiamateriaalivalinnoilla ja niiden vaihteluilla voi-
daan ohjata käyttäjää tilassa. Esimerkiksi tekstiilimatto työpis-
teillä ja kivilaatta kulkureiteillä erottavat toiminnot selkeästi toi-
sistaan.

”Selkeät opasteet ovat tärkeitä julkisessa tilassa. Eri toi-
minnot voi koodata opasteisiin eri väreillä. Pääovien lähellä
sijaitsevien nuolilla varustettujen pääopasteiden lisäksi sopi-
viin paikkoihin sijoitetaan pienempiä opasteita”, sanoo Neva-
lainen.

Tilassa suunnistamista helpottaa myös pääopastei-
den yhteyteen sijoitettu pohjakartta. Tilan muun sisustuksen
kanssa yhteen sopivaksi suunnitellut opasteet ja pohjakartat
toimivat sisustuselementteinä.

Korjauskohteen suunnittelu vaatii luovuutta

Uudiskohteiden tilasuunnittelussa voidaan huomioida nykyi-
set turvallisuusmääräykset alusta alkaen, mutta peruskorja-
uskohteissa ratkaisuissa on käytettävä luovuutta. Korjauskoh-
teissa voi olla välttämätöntä järjestää hätäpoistuminen mui-
den käyttötilojen kautta.

”Tilasuunnittelussa on huomioitava ovien lukitukset ja nii-
den toiminta. Hätäpoistumistie voi olla normaalioloissa sul-
jettu, mutta hätätilanteessa oven voi avata kuvulla suojatun
hätäpoistumispainikkeen avulla. Myös tietoturva-asiat tulee
huomioida, jos hätäpoistumistie kulkee vaikkapa toimistotilo-
jen läpi”, kuvailee Nevalainen.

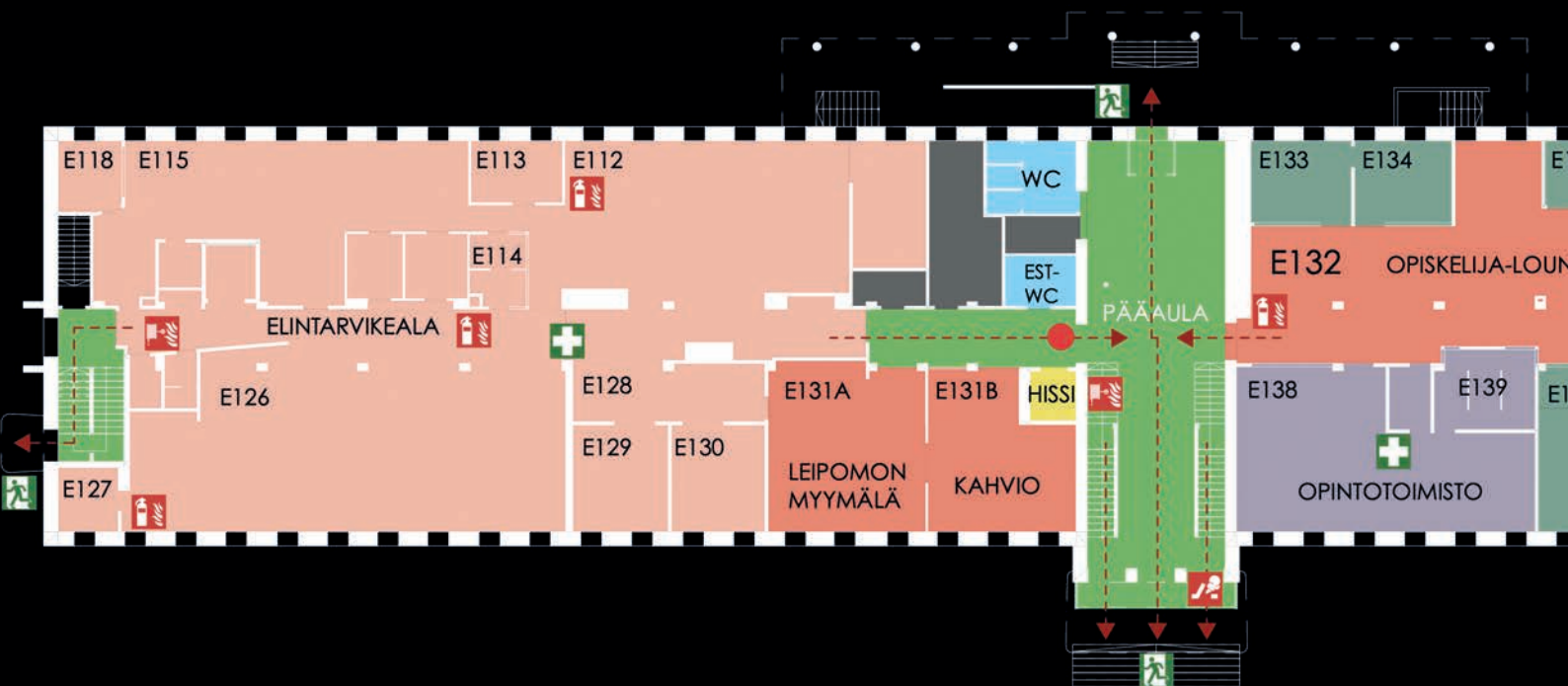
Kantavat rakenteet luovat omat vaatimuksensa tilasuun-
nitteluun korjauskohteissa ja vaativat luovuutta toimivan tila-
suunnittelun ja kulkureittien varmistamiseksi.

”Kohteissamme olemme pyrkineet pitkien käytävien
sijaan hyödyntämään liikennetilat osana monikäyttöisiä tila-
kokonaisuuksia. Esimerkiksi oppilaitoksissa aulamainen tila

KUVA: EXT-PAINIKE KY

**// Oveen
asennettava
työntöpainike helpottaa
oven avaamista.**





voi palvella sekä kulkureittinä että itseopiskelutilana tai odotustilana vaikkapa opinto-ohjaajan puheille”, Nevalainen kertoo.

Riverian ammatillisen koulutuksen E-rakennuksen tilat valmistuivat viime vuonna Joensuuhun arvokkaaseen suojelurakennukseen. Nevalainen toimi tilojen uudistuksessa projektiarkkitehtina. Julkisivultaan suojellun rakennuksen sisätilojen tilaratkaisuissa erilaiset opiskelijapalvelut nivoutuvat yhteen aulatilojen kautta.

”Monikäyttöisten aulatilojen avulla eri palvelut ovat luontevasti saavutettavissa. Myös henkilökunnan tiloissa kiinnitimme erityistä huomiota tilojen monikäyttöisyyteen ja muunneltavuuteen”, kertoo Nevalainen.

Ovi avautuu helposti työntöpainikkeella

Hätätilanteessa on tärkeää, että hätäpoistumistien oven avaaminen onnistuu helposti. Oven avaamisen helppouden merkitys korostuu julkisissa tiloissa, joissa oleskelee runsaasti ihmisiä. Oveen asennettava työntöpainike helpottaa oven avaamista.

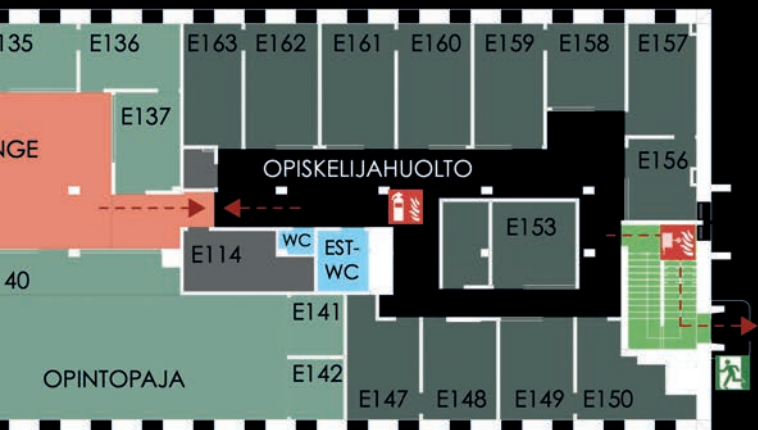
”EXIT-Painikkeella varustettu ovi avautuu automaattisesti, kun keho painautuu ovea ja painiketta vasten. Näin oven avautuminen voidaan varmistaa myös hätätilanteen aiheuttamassa tungoksessa. Normaali tilanteessa painike sujuvoittaa oven avaamista esimerkiksi käsien ollessa varattuna kantomuksille sekä helpottaa liikuntarajoitteisten kulkemista ovesta”, sanoo yrittäjä Timo Hakala EXIT-Painike Ky:stä.

1990-luvulla toimintansa aloittanut EXIT-Painike on poistumissalpojen kehittämisen kotimainen edelläkävijä. Kauha-jokelainen yritys toimii sekä kotimaassa että vientimarkkinoilla. EXIT-Painiketta käytetään muun muassa risteilyaluksilla, IKEA-tavarataloissa ja sairaaloissa.

EXIT-työntöpainikkeet suunnitellaan ja valmistetaan Suomessa. Vakiomalliston lisäksi EXIT-Painike valmistaa kohdekohtaisesti räätälöityjä painikkeita. Painikkeilla voidaan parantaa julkisten tilojen turvallisuutta, ja ne sopivat myös kerrostalojen porraskäytäviin.

”EXIT-työntöpainike on kehitetty ajatellen erityisesti palo- ja poistumistieturvallisuutta. Painike on helppokäyttöinen ja avaa

- OLET TÄSSÄ
-  POISTUMISTIE
-  PALOPOSTI
-  KÄSISAMMUTIN
-  SAVUNPOISTO
-  ENSIAPU



ril | JULKAISEE

RIL 195-3-2022

JUURI ILMESTYNYT!

Rakenteellinen paloturvallisuus
Asuinrakennukset - kerrostalot ja pientalot

RIL 276-2021

UUTUUS!

Lean rakentamisessa
Arvoa luovan rakentamisen periaatteet,
menetelmät ja käytännöt

RIL 274-2021

UUTUUS!

Kyberturvallisuus asuinkiinteistössä

RIL 250-2020

Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen

RIL 245-2020

Pienet savupiiput.
Suunnittelu-, rakentamis- ja huolto-ohje

RIL 272-2019

Parveke- ja terassilasitus rakenneosana
Määräykset ohjeet ja toimivat käytännöt

LISÄTIEDOT JA TILAUKSET www.ril.fi/kirjakauppa

oven nopeasti. Painikkeen materiaaliksi on valittu ruostumaton ja haponkestävä teräs, joka on hygieeninen ja helposti puhdistettava”, Hakala sanoo.

Monipuoliset asennustavat eri käyttötarkoituksiin

Eurooppalainen standardi SFS-EN 1125 määrittää vaakasuoraan toimivalla työntöpainikkeella tai kosketuspuomilla toimivien hätäpoistumisteillä käytettävien laitteiden vaatimukset ja ominaisuudet. EXIT-työntöpainike täyttää standardin mukaiset vaatimukset.

”Testaamme kaikki tuotteemme tuotekehitysvaiheessa omalla tehtaallemme. Testauksissa kohdistamme painikkeisiin standardin vaatimuksia suurempia voimia. Uudessa EXIT-7000-sarjassa käytetään patentoitua Rev O Clip -mekanismia, joka helpottaa oven avaamista entisestään vähentämällä avauskitkaa”, Hakala kertoo.

Painikkeen ja asennuksen voi tilata lukkoliikkeeltä, jolloin koko oviympäristö voidaan laittaa kuntoon samalla kertaa.

Selkeät opasteet ovat tärkeitä julkisessa tilassa.

Työntöpainiketta voi käyttää kaikkien ovityyppien ja lukko-runkojen kanssa.

”Painike voidaan asentaa sekä vaak- että pystyasentoon. Pystyasennusta voidaan hyödyntää esimerkiksi sähkötiloissa, joissa on tärkeää, että oven voi sähkötapaturman sattuessa tai tulipalotilanteessa avata myös lattianrajasta työntämällä kehon painolla”, lisää Hakala.

Jälkivalaisevalla turvateippisarjalla voidaan varmistaa, että ovi löytyy helposti, mikäli turvavalot sammuvat tai esimerkiksi savu peittää näkyvyyden. ■

NÄKÖKULMA

Nina Ingelius

perustaja & toimitusjohtaja
Godai Oy



MITÄ MUUT EDELLÄ... VAI SITTEENKIN ENSIMMÄISENÄ ROHKEASTI KOHTI TUNTEMATONTA?

Vuoden 2019 hallitusohjelman tavoitteena on hiilineutraali Suomi vuoteen 2035 mennessä. Monet kaupungit ovat asettaneet lisäksi omia tavoitteitaan tällä saralla. Hiilineutraalius on nyt vahvasti pinnalla, hiilinegatiivinen rakentaminen sen sijaan vielä varsin pimennossa. Harmillisen pimennossa, sillä hiilinegatiivinen rakentaminen on mahdollista jo nyt, siinä missä on hiilineutraali rakentaminenkin.

GODAI KESKITTYY hiilinegatiiviseen pientalorakentamiseen, josta ensimmäisenä kenttäesimerkinä toimii Paraisten ekokylähanke. Hankkeen kohteille haetaan lisäksi kuutta eri sertifikaattia; FSC ja PEFC-puusertifikaatteja, Joutsenmerkkiä, Kuivaketju 10 ja Active House -sertifikaattia sekä RTS-Ympäristöluokitusta. Hanke toteutetaan kumppanuuskaavoituksena Paraisten kaupungin kanssa.

Kaupungit voisivatkin olla tulevaisuudessa nykyistä merkittävämmässä roolissa vihreässä ja vastuullisessa rakentamisessa. Kaupunkien omistuksessa on erinomaisia maa-alueita, joilla voitaisiin toteuttaa mitä houkuttavampia ja innovatiivisimpia rakennusprojekteja. Kaupungit lisäksi hyötyvät innovatiivisista hankkeista ja niiden tuomasta näkyvyydestä sekä voivat osaltaan edesauttaa ja lisätä hankkeiden saamaa näkyvyyttä mediassa. Erilaiset ja erikoiset hankkeet voivat parhaimmillaan toimia houkuttimena kaupunkiin muuttamiselle tai tuoda lisäarvoa kaupungissa asumiselle.

Rakentamisen sertifioinnit voivat olla samoin hyvin merkittävässä roolissa, kun mietitään vihreän ja vastuullisen rakentamisen tukemista ja edistämistä. Sertifioinnit ovat parhaimmillaan laadukkaan ja vastuullisen rakentamisen tae. Turva niin pankille tai vakuutusyhtiölle, kuin kuluttajallekin.

Ympäristö- ja vastuullisuussertifioinnit voivat mahdollistaa kuluttajalle lähitulevaisuudessa paremmat lainaehdot tai huo-keammat vakuutusmaksut. Ne voivat rohkaista pankkeja tuke-

maan innovatiivisia rakennushankkeita ja lisätä rakennuksiin sijoittamista. Nämä toimet yhdessä kaupunkien panoksen kanssa voivat edistää yhteisiä tavoitteita huomattavasti.

Mitä luovempia ratkaisuja vihreän ja vastuullisen rakentamisen ympärille luodaan, sitä nopeammin nähdään muutoksia alalla. Hiljaa ei tule hyvää tässä tapauksessa, vaan esimerkiksi toimet ja suuret askeleet vaativat isompaa huomiota. Edelläkävijöiden on pidettävä ääntä, ja saatava äänensä kuuluviin, jotta koko ala ottaa harppauksen eteenpäin. Hiilineutraali rakentaminen on hyvä alkua, mutta hiilinegatiivinen rakentaminen on tulevaisuutta.

Godai toivoo rohkaisevansa muitakin alalla ylittämään itsensä ja suuntaavan katseensa jo nyt hiilinegatiiviseen ja sertifioituun rakentamiseen. Suomi ei, harmillista kyllä, ole yksi vihreän ja vastuullisen rakentamisen kärkimaita, vielä. Tähän voidaan kuitenkin vaikuttaa helposti, kun toimitaan yhdessä ja keksitään luovia hybridiratkaisuja! ■

*Green Building Council Finlandin blogeja kirjoittaa joukko kestävästi rakennetun ympäristön asiantuntijoita.
Lue lisää osoitteesta figbc.fi.*



PORRAS- JA KULKUTIERATKAISUT

Valmistamme kierre- ja suoraportaita sisä- ja ulkotiloihin. Meiltä saat myös erikoisportaaita, kuten kierto- ja kombiportaaita – invaluisia unohtamatta.

Suunnittelijamme tekevät asiakkaan ilmoittamien mittojen mukaisesti tuotekohtaiset piirustukset, jolloin huomiomme myös kaikki voimassa olevat rakennusmääräykset. **Porrasratkaisuisissa käytetyin materiaali on S235 ja S355, ja pinta-**

käsittelynä yleisin on kuumasinkitys. Sinkityksen lisäksi voi valita esimerkiksi pulveripoltto-maalauksen. **Tuotteille on olemassa muitakin pintakäsittelyvaihtoehtoja materiaalista riippuen.**

Porras- ja kulkutieratkaisuiden suunnittelu ja valmistus EN 1090-2 mukaan. Lisäksi suunnittelussa käytämme kohteesta riippuen SRMK:n F.2 tai EN ISO-14122 määräyksiä.

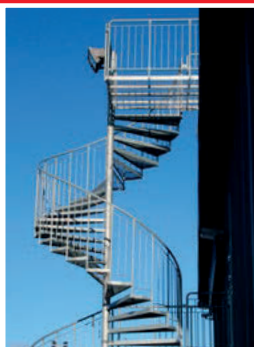
STR-KIERREPORRAS

PALOLUOKKA R30

Käytännöllinen ja tilaa säästävä porrasratkaisu.

- Kulkuleveydet:** 550...2000 mm, sisä- ja ulkotiloihin.
- Kaiteet, askelmat ja materiaalit:** Katso vaihtoehdot www.str.fi/kierreporras/

Paloluokka R30: STR-Teräskierreporras on palotestattu VTT:n Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan palolaboratoriossa R30-testiohjelman mukaisesti. Testaus ja luokitus on tehty EN 1365-6:n ja EN 13501-2:n mukaan.



STR-SUOJAHÄKKI

Valmistamme suoran ja kierreportaan ympärille suojahäkin kohteen mukaisesti. Häkki voidaan tehdä koko portaalle kattavaksi tai haluttuun korkeuteen asti.

- Häkin perusmallit:** U-mallinen, pyöreä ja neliskanttinen, puoli-/neljänneshäkki
- Seinämatraalien vaihtoehtoja:** Ritilät, reikälevyt, verkkolevyt, ym.
- Katso lisätiedot www.str.fi/suojahakki/



STR-SUORAPORRAS

PALOLUOKKA R30

Sopii mainiosti yhden tai useamman kerrosvälän portaaksi.

- Kulkuleveydet:** 500 mm:stä ylöspäin, sisä- ja ulkotiloihin.
- Kaiteet, askelmat ja materiaalit:** Katso vaihtoehdot www.str.fi/suoraporras/

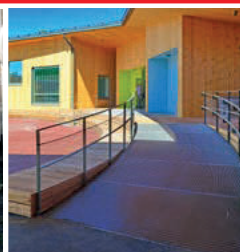
Paloluokka R30: STR-Suoraporras on palotestattu VTT:n Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan palolaboratoriossa R30-testiohjelman mukaan vuonna 2013. Testaus ja luokitus on tehty EN 1365-6:n ja EN 13501-2:n mukaan.



STR-INVALUISKA

Suunnittelemme ja valmistamme invaluisia asiakkaan toiveiden mukaan, kohteen vaatimukset huomioon ottaen.

- Kulkuleveydet:** 900 mm:stä ylöspäin.
- Luiskan ritilät ja kaiteet:** Katso vaihtoehdot www.str.fi/invaluisikat/



LISÄTIETOA TUOTTEISTAMME: WWW.STR.FI

NÄMÄ ASIAT ON HYVÄ TIETÄÄ HALLITUKSEN KOKOUKSISTA

KUVA: NINA KAVERINEN



TEKSTI: ASIANAJAJA MARINA FURUHJELM /
ASIANAJOTOIMISTO KUHANEN, ASIKAINEN & KANERVA OY

Hallitustyö on helpompaa, kun keskeiset kokoustekniset asiat ovat hallussa. Kenellä on oikeus osallistua kokouksiin ja miten pöytäkirja laaditaan?

YLEENSÄ HALLITUKSEN järjestäytymiskokous pidetään heti yhtiökokouksen jälkeen. Tyypillisesti tilaisuudessa valitaan hallituksen puheenjohtaja ja lyödään lukkoon seuraava tapaaminen. Hallituskauden alussa on tärkeää sopia yhteisistä toimintatavoista, jotta työ sujuu jatkossakin hyvässä hengessä.

Kuka voi osallistua kokouksiin ja maksetaanko varajäsenille palkkio?

Hallituksen jäsenen läsnäolo-oikeus on henkilökohtainen eli hän ei voi valtuuttaa asiamiestä osallistumaan tilaisuuteen puolestaan. Hallituksen jäsenellä ei myöskään ole oikeutta käyttää avustajaa, ellei sitä poikkeuksellisesti sallita.

Hallituksen varajäsen voi osallistua kokoukseen toimiesaan varsinaisen jäsenen tilalla. Varajäsenille voidaan myöntää kokouksissa puheoikeus, mutta heillä ei ole äänioikeutta. Varajäsenille ei myöskään makseta kokouspalkkiota silloin, kun heillä ei ole juridista mahdollisuutta osallistua päätösten tekoon. Yhtiökokous voi toisaalta päättää, että varajäsenetkin ovat oikeutettuja palkkioon.

Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää tilaisuudessa puhevaltaa, ellei toisin päätetä. Isännöitsijä voi olla myös hallituksen jäsen.

Miten kokouksen pöytäkirja laaditaan?

Hallituksen kokouksesta laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoit-

tavat kokouksen puheenjohtaja ja isännöitsijä tai vähintään yksi hallituksen valitsema jäsen – ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä asiasta toisin. Yleensä riittää, että pöytäkirja laaditaan lyhyen päätöspöytäkirjan muodossa.

Joskus pöytäkirjassa kannattaa avata tarkemmin päätösten taustoja ja perusteluita. Dokumentoinnilla saattaa myöhemmin olla merkitystä esimerkiksi vahingonkorvausoikeudenkäynnissä. Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus merkitä eriävä mielipide pöytäkirjaan.

Onko pöytäkirja julkinen?

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määrätty hallituksen kokouksen pöytäkirjan julkisuudesta eli hallitus voi itse päättää asiasta. Koska kokouksissa kuitenkin toisinaan käsitellään arkaluonteisia asioita, pöytäkirjojen jakamisen sijaan on usein viisampaa laatia päätöksistä tiedote.

Tilintarkastajilla ja toiminnantarkastajilla on oikeus saada hallituksen kokouspöytäkirjat nähtäväkseen. Lisäksi hallituksen vaihtuessa pöytäkirjat on luovutettava uudelle hallitukselle. Osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee esimerkiksi hänen hallitsemaansa osakehuoneistoa. Osakkeenomistajan pyynnöstä tieto on annettava kirjallisesti. ■

Lisätietoja: www.kak-laki.fi



RAKENNUSKONSULTOINTI TREUTHARDT OY

Pitäjänmäentie 15, 00370 HELSINKI
(09) 737 205, www.treuthardt.fi

JULKISIVUREMONTTI 2021 -KILPAILUN VOITTAJAT JULKISTETAAN

TEKSTI: RIINA TAKALA-KARPPANEN / SIHTEERI, JULKISIVUYHDISTYS RY.

JULKISIVUREMONTTI-KILPAILUN VOITTAJEN julkistaminen on siirtynyt kolme kertaa koronapandemian vuoksi, mutta nyt se vihdoin toteutuu Kiinteistöliitto Uusimaan järjestämässä Taloyhtiö 2022 -tapahtumassa 26.4.2022 Helsingissä.

Julkisivuyhdistyksen ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n järjestämässä kilpailussa palkitaan asunto-osakeyhtiöiden toteuttamia laadukkaita julkisivuremontteja. Tällä kertaa kilpailuun saivat osallistua myös asuntoja omistavat kiinteistöosakeyhtiöt.

Suomen Messut on rahoittanut kilpailun palkinnot vuodesta 2011 alkaen. Menneinä vuosina on havaittu sekin, että taloyhtiöissä rahapalkintoa, kunniakirjaa ja taloyhtiön seinään kiinnitettävää palkintolaattaa on arvostettu paljon.

Käytännön esimerkeistä oppia muille

Käytännön esimerkkien tarkoituksena on auttaa niitä yhtiöitä, joissa julkisivuremontin suunnittelu on vasta käynnistynyt tai käynnistymässä tai hanke on edesspäin.

Palkittavissa julkisivuremonteissa kiinnitetään huomiota arkkitehtuurin ja teknisten ratkaisujen lisäksi päätöksentekoprosessiin, hanke- ja toteutussuunnitteluun, kustannusten hallittavuuteen, aikataulusuunnitteluun, tiedottamiseen ja energiansäästötavoitteiden huomioimiseen.

Yleensä arvioinnissa on kiinnitetty huomiota kokonaisuuteen, mutta erityisasioina ovat voineet olla oman aikakautensa arkkitehtuurin hienovarainen säilyttäminen. 1900-luvun arvotalon julkisivukorjauksessa on tutkittu perusteellisesti vanhaa rakennusta, arkkitehtuuria ja värisävyjä ja tehty korjaukset perusteellisiin selvityksiin perustuen ja vanhoja käsityöläistaitoja hyödyntäen. Ansiokkaana on pidetty erinomaisesti hoidettua remontin aikaista asukastiedottamista. Taloyhtiö on palkittu siitä, että se on ottanut osakkaat hyvin mukaan hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheeseen ja tuottanut hankkeesta käytännönläheistä tietoa korjauskustannuslaskelmineen ja muine perusteellisine tietoineen.

Kilpailuperinne alkoi vuonna 2010

Vuosien mittaan palkittuja taloyhtiöiden julkisivuremontteja on karttunut jo melkoinen määrä. Kilpailu järjestettiin ensimmäisen kerran vuonna 2010, jolloin As Oy Raskintornin Turusta voitti sen.

Silloin kilpailun voittajien julkistaminen tapahtui FinnBuild -messujen yhteydessä Julkisivuyhdistyksen järjestämässä seminaarissa. Silloinen asuntonministeri Jan Vapaavuori puhui energiatehokkaasta korjaamisesta. Hän peräänkuulutti kiinteistönomistajilta ja -haltijoilta sellaista asennetta, että ymmärretään



KUVA: AIMO HOITARI

Asunto Oy Mannerheimintie 83-85:n kahden talon julkisivuremontti palkittiin Julkisivuyhdistyksen kilpailussa vuonna 2010. 40- ja 50-luvulla valmistuneet talot kuoriutuivat remonttihuputuksistaan kuusi vuosikymmentä myöhemmin julkisivuolemukseltaan alkuperäisen kaltaisina, mutta teknisesti täysin uudistuneina.

asioiden merkitys, mielletään energiatehokkaiden toimenpiteiden merkitys ja varsinkin silloin kun korjaustoimenpiteitä joka tapauksessa tehdään, pohdittaisiin niitä aidosti.

”Jokainen rakennus on yksilönsä, mitä tekee korjaamisesta haastavamman ja johtaa siihen, ettei ole olemassa jokaisessa talossa toimivia patenttiratkaisuja. Ehkä kaikkein olennaisinta tässä olisi mieltää, ettei kysymys ole suurista uhrauksista ja herrojen hömpötyksistä, vaan iloisesta asiasta – se, että julkisivut ovat kunnossa, sehän on kaikkein tärkeintä. Kaiken lisäksi se alentaa energialaskua”, ministeri puheessaan muistutti.

Ensin kilpailu järjestettiin joka vuosi, mutta vuoden 2013 jälkeen se on järjestetty joka toinen vuosi.

Edellisen kerran Julkisivuremonttipalkinto jaettiin vuonna 2019. Silloin palkinnon voitti 70-luvulla rakennetun helsinkiläisen Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab:n julkisivuremontti.

Sitä pidettiin onnistuneena ja rohkaisevana esimerkkinä siitä, miten 70-luvun arkkitehtuuria voidaan uudistaa voimakkaasti ja rakennuksen ilmettä modernisoida rakennuksen alkuperäiset erityispiirteet kuitenkin huomioiden.

Seuraava Julkisivuremontti-kilpailu järjestetään ensi vuonna. ■

Info: Julkisivuremontti 2021 -kilpailun voittajien julkistaminen 26.4.2022 klo 13.45–14.15 Taloyhtiö 2022 -tapahtuma Helsingin Messukeskuksen Siivessä, salissa 102.

Palkittuihin julkisivuremontteihin voit tutustua Julkisivuyhdistyksen kotisivuilla www.julkisivuyhdistys.fi avaamalla linkin ”25-vuotisjuhlalehti – lue tästä”.

Timo A. Järvinen

asianajaja, Properta Asianajotoimisto Oy
Kiinteistöalan ammattilaiset AKHA ry:n hallituksen jäsen



RIITOJEN SOVITTELUSTA

SUOMESSA ON noin 90 000 asuntoyhtiötä. Suomalaiskansallinen malli järjestää asuminen yhtiömuodossa on ainutlaatuinen menestystarina. Sitä voidaan pitää myös kestävässä esimerkkinä lähidemokratian toimivuudesta.

Toimivuudestaan huolimatta asuntoyhtiöissä on monenlaista eripuraa, joka sinänsä on välttämätön osa inhimillistä vuorovaikutusta. Konfliktit haittaavat kuitenkin normaaleja asuntoyhtiön hallinnon prosesseja varsinkin, kun niillä on taipumus sekä kasvaa tarpeettomiin mittoihin, mutta myös hakea itselleen juridinen kaapu. Ja tällöin tarvitaan konfliktin hallintaa, jossa on kyse toisaalta kansalaistaidosta, toisaalta ammattimaisesta toiminnasta.

Konfliktinratkaisun perusmuotoina voidaan tunnistaa neuvottelu, sovittelu, ulkopuolisen suorittamaa arviointia ja viime kädessä oikeudenkäynti yleisessä tuomioistuimessa tai välimiesoikeudessa. Niin sanottu vaihtoehtoinen riidanratkaisu (ADR, alternative dispute resolution) on länsimaissa lisääntynyt viime vuosikymmeninä ja Suomessa sen suosio on lisääntynyt erityisesti kymmenen viime vuoden aikana, kun laki tuomioistuinsovitte- lusta tuli voimaan.

Vaihtoehtoisen riidanratkaisumenettelyn kasvava suosio voidaan selittää erityisesti perinteisten tuomioistuinten kasvavalla tapausmäärällä ja siitä seuranneella käsittelyaikojen merkittäväällä venymisellä. Lisäksi on ymmärretty se, että ADR-menettelystä aiheutuu vähemmän kustannuksia kuin riitelemisestä ns. pitkän kaavan mukaan. Myös luottamuksellisuuden suosiminen on merkittävä tekijä ja merkittävässä riidoissa myös osapuolten halu hallita paremmin sen henkilön tai henkilöiden valintaa, jotka auttavat osapuolia ratkaisemaan kiistansa.

Sovittelussa Suomessa on pääosin vallalla ns. fasilitatiivinen sovittelu. Se pohjautuu ajatukselle, että sovittelijan tulee keskittyä parantamaan osapuolten välistä kommunikaatiota

sekä auttaa osapuolia havaitsemaan todelliset intressinsä ja tarpeensa. Tällaisessa sovittelussa kyse on avustetusta neuvotteluprosessista, jossa sovittelija ei puutu itse asiaan tai ohjaa asian lopputulosta sisällöllisesti. Sovittelun pioneeri laamanni Antti Heikinheimo muistuttaakin, että tässä menettelyssä sovittelijan tulee olla kova asioiden suhteen, mutta pehmeä ihmisille. Sovittelijan tulee puolueettomasti johtaa prosessia, jossa lopputulos tuotetaan, mutta jättää sisällölliset ratkaisut osapuolille.

Sovitteluprosessissa voidaan tunnistaa aloituspuheenvuorojen jälkeen vaihe, jossa selvitetään asiaa, hankitaan tietoa ja tunnustellaan sekä omia, että vastapuolen ajatuksia. Sen jälkeen seuraa neuvotteluvaihe, jossa sovittelija käy kahdenvälisiä – ja luottamuksellisia – keskusteluja osapuolten kanssa. Niissä sovittelija pyrkii saamaan käsityksen, kuinka lähellä osapuolten ajatukset ovat sen osalta, että mikä voisi olla rationaalisin lopputulos ilman oikeudenkäyntiä. Neuvotteluvaiheen jälkeen on päätösvaihe, joka joko päättyy sovintosopimukseen tai sovittelijan / osapuolten ilmoitukseen, että sovittelua ei kannata jatkaa.

Kolme tärkeää seikkaa on sovittelussa otettava huomioon: vapaaehtoisuus, täydellinen luottamuksellisuus sovittelussa keskustelusta ja se, että sovitteluun on hyvä tulla lehmänhermoilla varustettuna. Sovittelu ei ole sprinttilaji.

Monilla on sovittelusta virheellinen mielikuva, että sovittelija keskustelun jälkeen esittää ratkaisun asiassa. Sovittelijan tulee tätä ehdottomasti välttää, eikä sovittelusta saa synnyttää mielikuvaa ”köyhän miehen välimiesoikeutena”. Itse asiassa sovittelijan voi katsoa epäonnistuneen tehtävässään, jos hän joutuu tekemään sovintoesityksen. Suomessa tuomioistuinsovitte- luten ohella Suomen Asianajajaliiton sovittelijaksi kouluttamat kokeneet asianajajat tarjoavat sovittelupalvelua. ■

MESSUKESKUS

**Enemmän kuin
rakentamista!**

Finn Build

4.–6.10.2022
Helsingin Messukeskus

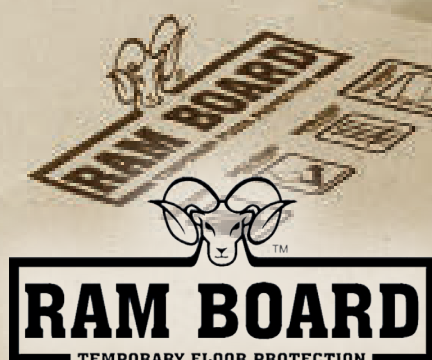
Lue lisää: finnbuild.fi

Varaa paikkasi FinnBuildiin! Myynti Sarita Virta,
puh. 040 451 7038 tai sarita.virta@messukeskus.com

FINNBUILD

KAIKKI OMINAISUUDET YHDESSÄ TUOTTEESSA!

**NOPEAA SUOJAUSTA KAIKILLE
PINNOILLE JA LATTIOILLE!**



**LATTIASUOJAT KOVAAN KÄYTTÖÖN!
KAIKILLE LATTIAPINNOILLE**

4 X NOPEAMPI KUIN KOVALEVY!

Katso video
YouTube -sivuiltamme!

Jälleenmyynti rautakaupat ja
hyvinvarustellut alan liikkeet!