

Kiinteistölehti

LOUNAIS-SUOMI

2/2026



RADIOSTA TUTTU JUONTAJA KALLE TALONEN

LÄHIÖASUMISEN PUOLESTAPUHUJA

Mistä apua
asumisen häiriöihin?

Sähkön
tehomaksu tulee

Tarkkana
asbestin kanssa



JÄTEHUOLTOPALVELUT
PAINOPERUSTEINEN HINNOITTELU

VAIHTOLAVAT JA PURISTIMET
NOPEA TOIMITUS

TIETOTURVA-ASTIAT
SEKÄ

KAPPALETAVARANOUDOT

LIETETYHJENNYKSET
UUSI PALVELUMME

Meidät tavoitat
040 5311 631
info@kumekorecycling.fi



VV-Kuivaus

- Vahinkokartoitukset
- Kuivauspalvelut
- Remonttipalvelut

24H

VV-Kuivaus
SALO
020 734 4045
salo@vv-kuivaus.fi

www.vv-kuivaus.fi

MODERNI PERHEYRITYS

Olemme tarjonneet siivouspalveluja turun talousalueen **taloyhtiöille vuodesta 1990** lähtien. Kehitämme toimintaamme jatkuvasti tarjotaksemme modernin tavan huolehtia **taloyhtiöiden siisteydestä** sekä vastaamaan asiakkaidemme erilaisia tarpeita.

Lisää toimintatavavoistamme sekä palveluistamme löydät verkkosivuiltamme www.karlssonit.fi



SIVOUSPALVELU
KARLSSONIT

Asunto-osakeyhtiölaki uudistumassa syksyllä

Hallitus antoi maaliskuussa 2026 esityksen asunto-osakeyhtiölain uudistamisesta. Lakiuudistuksen tavoitteena on tarjota keinoja taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumiseen, taloyhtiön toiminnan hallittuun alasajoon sekä sähköautojen latausjärjestelyihin. Lisäksi on haluttu selkeyttää lyhytaikaisen vuokraamisen pelisääntöjä. Kunnossapitovastuuseenkin esitetään tiettyjä muutoksia. Yhtiölle tulisi kunnossapitovastuu myös ikkunoista kokonaisuudessaan, mikä tarkoittaa ikkunoita, ikkunarakenteita ja muita osia, tuuletusluukkuja, tiivisteitä ja heloja.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus ei ratkonut kaikkia asioita, joita Kiinteistöliitto on pitänyt tarpeellisina. Lainsäädännössä tulisi edelleen vahvistaa taloyhtiön mahdollisuuksia päättää ja hallita itse oman toimintansa pelisääntöistä. Yhtiökokouksen määränemmistöllä tulisi pystyä kieltämään lyhytvuokraus tai tupakointi.

Lyhytvuokraus on ollut iso puheenaihe isoissa kaupungeissa sekä matkailukaupungeissa. Uusien hallintaanotto-perusteiden mukaan yhtiökokous voi päättää huoneiston hallintaanotosta, jos asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa.

Häiriötilanteiden hallinta on kokonaisuudessaan edellytys asumisrauhalle. Taloyhtiön konkreettisen puuttumiskeinon eli huoneiston hallintaanoton pe-

rusteet ovat uudistumassa. Näistä asianajaja **Jukka Laakso** kirjoittaa tarkemmin lehdessämme.

Tässä lehdessä käsitellään asumisrauhaa eri näkökulmista. Asumisrauhan keskus kuvaa käsitettä laajemmin kuin vain hiljaisuutena tai naapureiden välisinä suhteina. Asumisrauha koostuu useasta asiasta, jotka vaikuttavat asukkaiden hyvinvointiin ja viihtyvyyteen asuinyhteisössä. Asumisrauhalla kuvataan usein rauhallista ja harmonista asuinympäristöä, jossa asukkaat voivat elää ja toimia ilman häiriöitä tai konflikteja. Jokaisella asukkaalla voi olla oma näkemyksensä ja kokemuksensa asumisrauhasta.

Taloyhtiö on erilaisten osakkaiden ja asukkaiden yhteisö. Kun taloyhtiön hallitus miettii miten se ylläpitää asumisrauhaa, voi seinän toisella puolella olla henkilö, joka kamppailee oman perusoikeutensa – kodin – säilyttämiseksi. Häiriötä aiheuttavan henkilön elämänhallinnan haasteiden juurisyyt voivat piillä paljon syvemmällä yhteiskunnan rakenteissa ja huono-osaisuuden periytyemisessä.

Palvelupolun, jossa avun ja palveluiden tarpeissa oleva ihminen saa apua, tulee olla katkeamaton. Yksilön oikeana hetkenä saama tuki on kodin säilyttämisen lisäksi usein edellytys koko yhteisön asumisrauhalle.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
7. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Hepokullassa asuva freelancer-toimittaja ja -juontaja Kalle Talonen kotipihallaan.

Kuva: Pekka Rousi



Julkaisijat Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kiinteistöliitto Satakunta ry, Rauman Kiinteistöyhdistys ry.

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistomedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Tuottaja Mikko Kalajoki, mikko.kalajoki@kiinteistolehti.fi

Taitto Samuli Lahtinen

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi

ja Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi

Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi

Osoitteenmuutokset Puh. 02 277 5150 tai varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-lounais-suomi

Osoitelähde Lounais-Suomen alueella toimivien kiinteistöyhdistysten jäsen- ja asiakasrekisteri. Tietosuojaseloste www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi



PÄÄKIRJOITUS

3 Asunto-osakeyhtiölaki uudistumassa syksyllä

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

8 Rauhaa ja räyhää naapurustossa - mistä apu asumisen häiriöihin?



12 Energiatohokkuuden ja korjaustoimien vaikutuksia tutkittiin Härkämäessä

14 Radioääni Kalle Talonen on lähiöiden puolestapuhuja



18 Sähkön tehomaksu tulee, vai tuleeko?

20 Turun MAL-seudun Kaupunkiseutusunnitelma 2050 laaditaan nyt

KOLUMNIT

21 Oma koti on monelle toipumisen edellytys

TERVEISET SATAKUNNASTA

22 Ennakoi, varaudu

LAKI JA OIKEUS

24 Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen ja järjestyshäiriöt

TEKNIikka

26 Tarkkana asbestin kanssa

SANNA-MARIN LAKINURKKA

28 Hallintaanotto ja maksusuunnitelma

30 Yhdistys tiedottaa



➤ Rauman Kiinteistöyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja Jani Vainio (vas.) palkitsi Vuoden huoltomies Kimmo Torvisen.
Kuva: Mikko Vapanen

Kimmo Torvinen on Vuoden huoltomies Raumalla

Rauman Kiinteistöyhdistyksen äänestyksessä on valittu Vuoden huoltomieheksi 2026 **Kimmo Torvinen**. Hän toimii huoltomiehenä J.K. Kunnossapito Oy:ssä.

Torvista Vuoden huoltomieheksi 2026 ehdottaneet luonnehtivat häntä tunnolliseksi ja oma-aloitteiseksi työntekijäksi, joka on selviytynyt hyvin haasteellisemmissäkin kohteissa. Hän on osaava ja tarttuu reippaasti asukkaiden ongelmiin. Hän seuraa taloyhtiöiden asioita ennakoivasti ja pitää oma-aloitteisesti yhteyttä isännöintiin.

Torvinen on pitkän rakennuspuolen työuran jälkeen hiljattain vaihtanut kiinteistöhuollon tehtäviin, joissa hän on toiminut vajaan vuoden verran. Hän pitää kiinteistöhuoltoa monipuolisena työnä, jossa saa melko vapaasti käyttää osaamistaan.

- Jonain päivänä ollaan korjaamassa kylpyhuoneen vuotavaa hanaa ja toisena päivänä kaatamassa puuta. Timpurinkin hommia saa tässä työssä tehdä, kuvailee Torvinen työtään.

Vuoden huoltomies -valinnan tekevät Rauman Kiinteistöyhdistyksen järjestämässä äänestyksessä raumalaisia taloyhtiöitä isännöivät ammatti-isännöitsijät.

Toimiva kiinteistöhuolto on tärkeä osa kiinteistön kunnan ylläpitoa. Kiinteistöhuolto vaikuttaa myös asukkaiden asumismukavuuteen ja -turvallisuuteen. Asiakaspalveluhenkinen, osaava ja ennakoivasti työskentelevä huoltomies turvaa asukkaiden huoletonta asumista saapumalla paikalle viikonpäivästä ja vuorokauden ajasta riippumatta.

Kotibotti auttaa taloyhtiöitä 24/7

Kiinteistöliiton Kotibotti uurastaa silloinkin, kun liiton ihmiset ovat poissa toimistolta.

Kotibotti on maksuton vuorovaikutteinen palvelu, joka neuvoo ja opastaa taloyhtiöitä asumista koskevista asioista kellonajasta tai viikonpäivästä riippumatta. Palvelu hyödyntää vastauksissaan tekoälyä ja palvelee useilla kielillä.

Kotibotin löydät helposti Kiinteistöliiton etusivulta: kiinteistoliitto.fi



Lounais-Suomen liiton hallituksessa edustavat Jouni Lampinen ja Mika Artesola Oulun liittokokouksessa.
Kuva: Juuso Kallio

Timo Nieminen jatkaa puheenjohtajana

Rakennusneuvos **Timo Nieminen** Kauniaisista valittiin jatkamaan Suomen Kiinteistöliiton puheenjohtajana 11.4.2026 Oulussa järjestetyssä liittokokouksessa. Nieminen valittiin liiton puheenjohtajaksi ensimmäisen kerran vuonna 2018 Tampereella pidetyssä kokouksessa. Liiton varapuheenjohtajina jatkamaan valittiin kiinteistöneuvos **Harri Järvenpää** Tampereelta ja toimitusjohtaja **Katariina Haigh** Espoosta sekä uutena hallituksen puheenjohtaja **Mika Artesola** Turusta.

Puheenjohtajiston lisäksi liiton hallitukseen kuuluu 20 jäsentä, joista puolet oli tänä vuonna erovuorossa. Lounais-Suomen alueelta liiton hallitukseen valittiin toimitusjohtaja **Jouni Lampinen** Porista sekä toimitusjohtaja **Vesa Keskilä** Kaarinasta.

Säännöillä sujuvuutta sähköpotkulautailuun

Jalkakäytävillä ja yksityistonteille jätetyt vuokrayhtiöiden omistamat sähköpotkulaudat aiheuttavat monenlaista harmia ja pahimmassa tapauksessa vaaratilanteita. Taloyhtiön kannalta lähtökohtana voidaan pitää sitä, että taloyhtiön kiinteistö on yksityistä aluetta, ja ilman lupaa sinne ei saa jättää tai pysäköidä mitään kulkuneuvoja, ei siis myöskään vuokraskuutteja.

Kiinteistöliiton lakiasiantuntija **Tapio Haltian** mukaan on myös hyvä muistaa, että kiinteistön turvallisuudesta vastaa taloyhtiö. Jos lauta aiheuttaa haittaa tai vaaraa kulkemiselle, voi sitä siirtää turvallisempaan paikkaan tai esimerkiksi kadun varteen.

Sähköpotkulautojen parkkeeraaminen on mahdollista kieltää tontilla kokonaan. Esimerkiksi Turun kaupungin ohjeistuksen mukaan vuokrauksesta vastaavat operaattorit voivat sopia kieltoalueista myös kolmannen osapuolen, eli esimerkiksi yksityisten taloyhtiöiden kanssa. Tällöin taloyhtiön on oltava yhteydessä jokaiseen operaattoriin erikseen.

Vuonna 2025 tulivat voimaan sähköpotkulautailun uudet valtakunnalliset säännöt, kuten promilleraja ja



➡ Asianmukaisesti pysäköityjä sähköpotkulautoja TYKS Majakkasairaalan pihalla. Kuva: Turun kaupunki

15 vuoden ikäraja. Lisäksi kaupungit ovat säädelleet ajonopeuksia tietyillä alueilla sekä asettaneet ajokieltoja viikonloppuöille. Turku perii myös skuuttioperaattoreilta siirtomaksua sähköpotkulaudoista, jotka on pysäköity väärin.



Liian vaarallisia tai vaikeita tehtäviä talkoissa ei kannata ryhtyä hoitamaan, vaan esimerkiksi puiden kaataminen tai räystäiden puhdistaminen kannattaa ulkoistaa ammattilaisille. Kuva: Bigstock

Taloyhtiön talkoisiin osallistuminen on vapaaehtoista

Kevät on taloyhtiöissä talkoiden aikaa. Yhteisellä tekemisellä saadaan monessa yhtiössä piha kuntoon, ja samalla syntyy mukavaa kanssakäymistä naapureiden kesken.

Talkoisiin osallistuminen on kuitenkin aina vapaaehtoista, eikä osallistumatta jättämisestä voida jakaa rangaistuksia, kuten ylimääräisiä maksuja tai vastikkeita.

- Kaikilla osakkailla tai asukkailla ei välttämättä ole samanlaiset mahdollisuudet osallistua talkoisiin esimerkiksi oman elämäntilanteensa tai terveytensä takia. Talkoiden järjestäjien ei kannata lähteä syylistämään tai kyselemään syytä sille, miksi joku jättää talkoot väliin, muistuttaa Kiinteistöliiton juristi **Minni Yli-Olli**.

Talkoiden järjestelyistä ja tiedottamisesta huolehtii hallitus. Talkoista kannattaa ilmoittaa hyvissä ajoin osakkailla ja asukkailla. Myös vuokralaiset ovat tervetulleita mukaan.

Hallituksen kannattaa varmistaa, että talkoisiin osallistuvien suojaksi on otettu talvovakuutus, joka korvaa vahingot, jos joku talkoissa esimerkiksi loukkaa itsensä.

Ajassa

Ilmastonmuutoksen aiheuttamia haittoja taloyhtiöille ovat sään ääri-ilmiöt ja vaikeutuvat sääolosuhteet, kuten rankkasateet, kosteus ja tulvat. Myös pitkittyvät helteet tulevat haastamaan rakennuksia ja niiden käyttäjiä. Kuva: Pekka Rousi



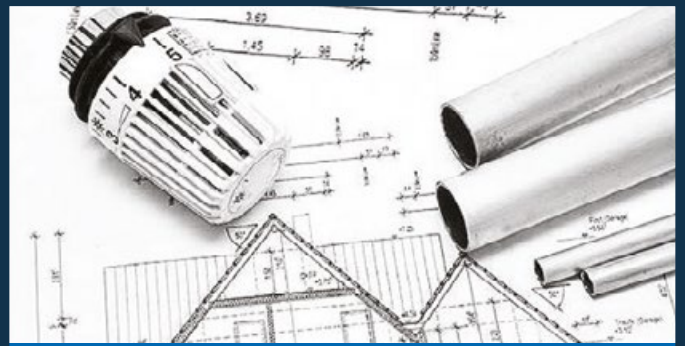
Ilmastonmuutokseen varautuminen nähdään taloyhtiöissä tärkeänä

Taloyhtiöiden tietoisuus ilmastonmuutoksen tuomista haitoista ja niihin varautumisesta on kasvussa. Kiinteistöliiton kyselyyn vastanneista taloyhtiöistä yli 80 prosenttia pitää energiatehokkuutta tärkeänä asiana itsessään, mutta erityisesti asumiskustannusten hallinnan kannalta.

Kyselyn vastaajista kaksi kolmasosaa kokee, että heidän taloyhtiönsä energiatehokkuudessa on parantamisen varaa. Sama määrä vastaajia kertoo, että heidän taloyhtiössään yritetään aktiivisesti pienentää energia- ja vesikustannuksia. Ilmastonmuutoksen haittoihin varautumista pitää tärkeänä noin 85 prosenttia vastaajista.

- Vastausten perusteella taloyhtiöissä tarvitaan ohjeistusta ja tietoa konkreettisista toimituksista, joilla energiatehokkuutta voi parantaa. Tarvitaan myös tietoisuutta ilmastonmuutoksen taloudellisista riskeistä, toteaa Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioiden johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Kiinteistöliiton energia- ja ilmastokyselyyn vastasi yhteensä 2 835 henkilöä.



TEKNO-INNOVAATIO
LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN PARHAAKSI.

 **0400 365 330**
www.ti.fi



Kaikki vastuunjaosta

Kenelle kuuluu liesituulettimen uusiminen?
Mitä huoneistopihalle saa rakentaa?
Kuka vastaa osakkaan asentamasta hanasta?

Näihin ja muihin vastuunjaon kysymyksiin löydät vastaukset VASTUUNJAKO®-tuotteistamme.

Omat tuotteet isännöitsijälle, taloyhtiön hallitukselle ja asukkaille.

Tutustu ja tilaa:
kiinteistomedia.fi/vastuunjako

Rauhaa ja räyhää naapurustossa

Mistä apu asumisen häiriöihin?

Taloyhtiössä asuminen ei aina suju sovussa. Kokenut isännöitsijä ja pitkän linjan poliisi kertovat, mitkä ovat yleisimpiä asumiseen liittyviä häiriöitä ja miten niitä voidaan ratkoa.



Ylikomisario Stephan Sundqvistilla on pitkä kokemus erilaisista häiriötilanteista ja niiden hoitamisesta.

Varissuolla on monen ulkopuolisen mielessä maine levottomana kulmakuntana. Alueella toistakymmentä vuotta isännöitsijänä toiminut Turun Isännöintikeskuksen **Mikko Vuori** ei allekirjoita ennakkoluuloja. Hänen mukaansa erilaisia asumisen ongelmia ilmenee kaikkialla, eikä itäisen Turun monikulttuurinen lähiö poikkeaa siltä osin muista alueista.

Vuoren mukaan yleisimpiä isännöitsijän tietoon tulevia ongelmia ovat erilaiset ääniin ja meteliin liittyvät häiriöt.

– Lisäksi nousee esiin rikoksia, esimerkiksi taloyhtiöiden häkki- ja ulkovarastoihin tehdyt murrot. Välillä murroissa näkyy aivan selviä aaltoja, kun tietty porukka kiertää alueella järjestelmällisesti, Vuori kertoo.

– Nuorison tekemää ilkeävaltaa ilmenee ajoittain. Pari vuotta sitten oli jonkinlaisena muoti-ilmiönä raakojen kananmunien heittäminen asuntojen ikkunoihin. Tyypillistä hölmöilyä, jollaista voi tapahtua missä tahansa, mutta ei mitään vakavaa jengiytymistä.

Poliisin keinot ovat rajalliset

Lounais-Suomen poliisin valvonta- ja hälytystoimintasektorin johtajana toimiva ylikomisario **Stephan Sundqvist** jakaa isännöitsijän näkemyksen. Myös poliisin tietoon tulevissa asumisen häiriöissä kyse on useimmiten metelistä.

– Kerrostaloissa musiikki, riitely ja kovääninen juhlinta ovat poliisille hyvin tavanomaisia syitä viikonloppuöiden tehtävissä. Omakoti- ja rivitaloalueilla häiriötä aiheuttavat paljolti liikenteen äänet, kuten kiihdyttelevät mopot tai autot, Sundqvist listaa.

Useimmiten poliisiin ottaa yhteyttä naapuri, mutta toisinaan myös asunnon asukas, joka kertoo ettei pääse eroon juhlivista vieraistaan. Silloin kyse voi Sundqvistin mukaan olla kotirauhan rikkomisesta, joka on rikos, jolloin poliisi voi ryhtyä toimenpiteisiin.

– Mutta jos taloyhtiöllä on krooninen ongelma esimerkiksi tietyistä asunnosta, siinä poliisi ei oikein pysty auttamaan. Meidän toimintamme vaikuttaa tässä ja nyt, Sundqvist linjaa.

Virkavallan käynti voi olla lääke akuuttiin häiriöön, mutta valitettavasti se ei aina tepsy pysyvästi. Vuori painottaakin, että asukkaan kannattaa aina tehdä häiriöilmoitus isännöitsijälle. Parasta on, jos ilmoituksen tekee useampi häiriötä kokenut henkilö. Näin epäselvä tilanne ei jää kahdenväliseksi sana-sanasta-kiistaksi.

– Toisinaan asukas saattaa pelätä ilmoituksen tekemistä, mutta isännöitsijän näkökulmasta rohkaisen siihen, Vuori sanoo. – Me emme ole paikan päällä, kun häiriö tapahtuu, emmekä voi puuttua asiaan, jos meillä ei ole tarkkaa tietoa, mitä on tapahtunut, milloin ja missä.

Vuori muistuttaa, ettei isännöitsijä saa automaattisesti poliisilta ilmoitusta hälytystehtävästä. Niinpä mikäli poliisi on jouduttu kutsumaan paikalle, se kannattaa erikseen mainita isännöitsijälle tehtävässä häiriöilmoituksessa.



➤ Mikko Vuori kehottaa ottamaan yhteyttä isännöitsijään mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ongelmien ilmetessä.

Tuetun asumisen lieveilmiöt

Päihdeidenkäytön tai huumekaupan osalta Vuori ei pidä varissuota poikkeuksellisena alueena. Toisinaan päihdeongelmat näkyvät kellarimurtoina, joissa sisätiloihin on päästy avaimilla. Tällöin joku talon asukkaista on saattanut avustaa rikoksen tekijät sisään. Taustalla voi olla riippuvuuteen liittyviä tekijöitä.

– Asukas ei välttämättä ole itse mukana murrossa, mutta jeesaa tekijöitä, jotta pääsisi pois velkojen perintälistalta, Vuori kuvailee. – Tämän tyyppisiä huolenaiheita on joissakin taloyhtiöissä, joissa on tuettua asumista. Sanoisin kuitenkin, että yleensä tuettu asukas ei ole itse se, joka aiheuttaa häiriötä tai tekee ilkeävaltaa, vaan hänen kaveriporukkinsa. Voi olla, että asukas ei haluaisi edes olla porukan kanssa missään tekemisissä, mutta sisään tullaan väkisin.





Poliisi on oikea apu akuuteissa ongelmatilanteissa.

Huoneiston hallintaanotto häiriöiden takia

Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölaissa säädetty pakkokeino. Prosessi on tiukan määrämuotoinen, hallintaanottoerusteet: AOYL 8 luvun 2 §. Perusteita esimerkiksi eräänntyneet vastikemaksut, häiritsevä elämä tai järjestyksen rikkominen.

- Hallintaanoton seurauksena osakkeenomistaja menettää huoneiston hallinnan yhtiölle.
- Yhtiölle syntyy velvoite huoneiston vuokraamiseen!
- Kesto enintään kolme vuotta.

Näyttötaakka hallintaanottoerusteesta yhtiöllä. Todistelun keinot: kirjallinen näyttö (häiriöpäiväkirjat), suullinen todistelu (naapureiden kuuleminen). Näyttö tärkeää!

Lähde: Kiinteistöliiton lakiasiaintohtaja Jenni Huplin esitys 8.4.2026

Joillain alueilla ongelmat ovat nivoutuneet asunnottomien asumisyksikön ympärille. Ylikomisario Sundqvist tunnistaa ilmiön.

– Olemme nähneet tämän suoraan rikostilastoista, Sundqvist sanoo. – Muutama vuosi sitten esimerkiksi Sininauhasäätiön asumisyksikkö Niittykodin ympäristössä esiintyi runsaasti polkupyörävarkauksia, rattijuopumustapauksia ja huumeiden takavarikointia. Osa tekijöistä oli yksikön asukkaita, mutta usein juuri kavereita, jotka tulivat päihtyneenä vierailulle. Se muodosti tietyn keskittymän rikollisuudelle, joka näkyi myös asukkaiden arjessa. Silloin ratkoimme asiaa yhdessä Sininauhasäätiön ja Turun kaupungin edustajien kanssa. Täytyy muistaa, että jossain niidenkin ihmisten pitää asua, joilla on erilaisia ongelmia.

Keskustelu on usein paras ratkaisu

Vuori ja Sundqvist korostavat ennaltaehkäisyä ja varhaisen puuttumisen merkitystä ongelmien ratkaisussa. Sundqvist neuvoo nimettömien heippalappujen sijaan kokeilemaan keskustelua kasvokkain yhteisen sävelen löytämiseksi.

”Tuetun asumisen häiriöiden taustalla on usein asukkaiden kaveripiiri.”

– Rohkaisen soittamaan ovikelloa ja kertomaan naapurille, jos esimerkiksi melu häiritsee. Ymmärrän kyllä, että nykyisin ihmiset eivät läheskään aina tunne naapureitaan, mutta monesti suora yhteydenotto voi toimia parhaiten, Sundqvist sanoo.

– Lähestymistapa riippuu siitä, miten hyvin tuntee naapurinsa, toteaa Vuori. – Joskus tilanne ratkeaa keskustelemalla. Naapuri on esimerkiksi saattanut kuunnella televisiuutisia häiritsevän kovaa, ja syyksi onkin paljastunut alentunut kuulo. Tällöin häiriön aiheuttaja ei ole itse edes tiedostanut äänen voimakkuutta.

Vuoren mukaan kannattaa kuitenkin käyttää harkintaa. Mikäli häiritsevä naapuri tunnetaan äkkipikaisena tai asunnossa on enemmän porukkaa juhlimassa, voi olla turvallisempaa kutsua virkavalta paikalle.

– Jos tulee illalla tai viikonloppuna ärsytyskynnyksen ylittävää häiriötä, paikalle kannattaa pyytää poliisi, Mikko Vuori linjaa. – Toki poliisilla on usein kiireellisempiäkin tehtäviä, eivätkä he aina ehdi heti paikalle.

Myös Sundqvist rohkaisee ottamaan yhteyttä tällaisissa tapauksissa. Yleiseen hätänumeroon soittamista ei tarvitse arastella.

– Jos pitää aamulla kuudelta lähteä töihin eikä saa naapurin metelöinnin takia nukuttua, hätäkeskus on juuri oikea kanava. Sieltä välitetään tiedot poliisille, joka puuttuu asiaan.

Eri toimijoiden välisellä yhteistyöllä ongelmia on usein helpompi ratkoa. Esimerkiksi Varissuolla on joissain tapauksissa ollut kyse maahanmuuttajataustaisten ja kantasuomalaisten asukkaiden välisistä kulttuurieroista.

– Aiemmin, kun meillä oli omasta takaa asumisneuvoja, pystyttiin helposti tarkistamaan, mistä naapureiden välisissä kiistoissa oli kyse, Vuori kertoo. – Pidettiin myös naapurussovitteluja, joissa saatiin ongelmia selvitettyä. Mukana oli myös tuolloin Varissuolla aluepoliisina toiminut Vesa Jauhiainen.

Varissuolla vaikkapa ramadanin päätösjuhlan viettäminen on toisinaan aiheuttanut tilanteita, joissa on pitänyt kerrata asumisen sääntöjä ja toisten asukkaiden huomioon ottamista. Useimmat alueella pidempään asuneet ovat Vuoren mukaan jo tottuneet kansainvälisyyteen ja monikulttuurisuuteen.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Pekka Rousi



Liekakadulle nousee parhaillaan Sininauhasäätiön uusi asumispalveluyksikkö.

Sininauhasäätiö auttaa asunnon tarpeessa olevia

Asunnottomuus on kasvava ongelma Suomessa. Liekakadulle rakennettavan asumispalveluyksikön avulla pyritään helpottamaan Turun asunnottomuustilannetta.

Suomi on ollut asunnottomuuden poistamisen mallima. Viime aikoina ongelma on kuitenkin lähtenyt kasvuun: vuoteen 2024 verrattuna asunnottomia on 20 % enemmän. Turussa on yhä eniten asunnottomia kaikista Suomen kaupungeista asukasluvuun suhteutettuna, eli 2,3 asunnontonta tuhatta asukasta kohti.

Tuetulla asumisella tärkeä rooli

Oriekedon Liekakadulle rakennettavan 63-paikkaisen asumispalveluyksikön avulla pyritään helpottamaan Turun asunnottomuustilannetta. Samalla tuetaan Turun kaupungin ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen asunnottomuuden poistoon tähtäävän työryhmän tavoitteita.

– Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen kannalta on tärkeää, että meillä on tarjolla erilaisia tuetun asumisen palveluita, sillä ihmisten tuen tarpeissa on eroja. Asunto ensin -asumispalveluyksiköillä on tärkeä rooli silloin, kun ihminen tarvitsee vahvempaa tukea alkuun pääsemiseksi, sanoo projektipäällikkö Sari Heino Turku ja Varha yhdessä pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi -hankkeesta.

Uusi asumispalveluyksikkö täydentää Varhan palveluketjua tarjoten yhden kuntoutuspolun lisää matkalla asunnottomuudesta itsenäiseen asumiseen. Yksikön odotetaan valmistuvan elokuussa 2026.





Härkämäen asunto-osakeyhtiö Pyytin talon päätyyn kiinnitettiin julkisivuremontin yhteydessä **Johan Verkerkin** valoteos Härän merkki. Härän tähtikuviota mukaileva teos muodostuu yhteensä yli 800 led-valosta.

Energiatehokkuuden ja korjaustoimien vaikutuksia tutkittiin Härkämäessä

1970–1980-luvun kerrostalot lähestyvät teknisen käyttöikänsä loppua. Miten energiatehokkuusparannukset ja korjausrakentaminen vaikuttavat talouteen ja asuntojen arvoon?

Suuri osa 1970–1980-luvun kerrostaloista alkaa olla peruskorjausten tarpeessa. Energiatehokkuus, kustannukset ja asuntojen arvo kytkeytyvät toisiinsa taloyhtiöiden päätöksenteossa. Turun AMK:ssa opiskelevan **Joona Aireteen** opinnäytetyössä tarkasteltiin, miten nämä tekijät näkyivät Turun Härkämäessä.

Suurin osa suomalaisesta kerrostalokannasta on rakennettu aikana, jolloin energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset olivat nykyistä kevyempiä. Samalla monien rakennusten tekniset järjestelmät lähestyvät käyttöikänsä loppua.

Tutkimuskohteena oli neljä 1970–1980-luvuilla rakennettua taloyhtiötä, joissa kaikissa oli toteutettu laaja linjasaneeraus: As Oy Kramppi, As Oy Seili, As Oy Pyytti ja As Oy Lattoluoto.

Lämmönkulutus laski – huollon työ muuttui

Tutkituissa taloyhtiöissä energiatehokkuusparannukset näkyivät ensisijaisesti lämmönkulutuksen vähenemisenä ja järjestelmien teknisen toimivuuden paranemisenä. Selkein muutos havaittiin kohteissa, joissa poistoilman lämmöntalteenotto oli toteutettu linjasaneerauksen yhteydessä tai oli ollut käytössä jo ennen hanketta.

Energiatehokkuusparannukset näkyivät kulutuksen lisäksi myös huollon työnkuvassa. Järjestelmäkokonaisuuden selkeytyminen helpotti huollon arkea. Samalla työnkuva muuttui teknisemmäksi. Nykyaikaiset valvontajärjestelmät toivat huollon työnkuvaan uudenlaista seurantaa ja valvomotyötä.

Kustannukset kasvoivat, mutta riskit vähenivät

Vaikka osakkaiden kustannukset kasvoivat, energiatehokkuusparannukset tukivat taloyhtiöiden hoitokulujen hallintaa ja lainanhoitokykyä. Energiakustannukset pienenivät nopeasti hankkeiden valmistumisen jälkeen.

Haastattelujen perusteella osakkaiden kustannusten nousua pidettiin kuitenkin hyväksyttävänä, sillä hankkeet nähtiin välttämättöminä rakennusten teknisen kunnan ja asuntojen arvon säilyttämiseksi. Taloyhtiöiden päätöksenteossa korostuvat usein juuri taloudelliset reunaehdot ja maksukyky.

Korjaushankkeet lisäsivät asukkaiden varmuutta tulevas- ta ja vähensivät epävarmuutta tulevista korjauksista.

Hankkeiden vaikutus asuntojen arvoon

Korjaushankkeiden vaikutusta asuntojen arvoon tarkasteltiin saatavilla olevien pyyntihintatietojen perusteella. Pyyntihinnat eivät välttämättä vastaa toteutuneiden asuntokauppojen hin- toja, joten saatuja tuloksia voidaan pitää suuntaa antavina.

Tulokset viittasivat kuitenkin siihen, että korjaushankkeet tukivat markkina-arvon säilymistä. Kaikista tutkittavista kohteista ei ollut saatavilla hankkeen jälkeisiä myynti-il- moituksia, joten vertailua niissä kohteissa ei voitu suorittaa. Todellista vaikutusta asuntojen arvoon voidaan luotettavasti vertailla vasta pidemmän seurantajakson jälkeen.

Korjaushankkeet lisäsivät asukkaiden varmuutta tulevasta.

Tulosten merkitys

Energiatehokkuustoimilla ja korjausrakentamisella oli myön- teinen vaikutus taloyhtiöiden talouteen ja tekniseen toimi- vuuteen. Energiakustannukset alkoivat pienentyä välittömästi hankkeiden jälkeen ja hoitokulujen hallinta helpottui. Kor- jaushankkeiden myötä myös tekniset riskit vähenivät, mikä paransi taloyhtiöiden riskiprofiilia. Hankkeiden vaikutukset näkyivät arjen kustannuksissa ja rakennusten teknisessä varmuudessa.

Kirjoitus perustuu Turun ammattikorkeakoulun Insinööri (AMK), rakennus- ja yhdyskuntateknikan opinnäytetyöhön Energiatehokkuuden parantamisen ja korjausrakentamisen vaikutus asuntojen arvoon ja taloudelliseen kannattavuuteen (2026).

TEKSTI: Joonas Airene

KUVA: Pekka Rousi

Etsimme Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä!



Turku Energia Lämpö ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi etsivät Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä ajalla 13.4.–28.6.2026.

Onko taloyhtiönne tehnyt pienen tai suuren energiateon? Ilmoittautukaa mukaan kilpailuun!

Kilpailun palkintona joulukuun 2026 kaukolämpö taloyhtiölle veloitusetta!

Kiitoslahjat luvassa sekä kaikille ilmoittautuneille taloyhtiöille että vinkin lähettäneille.

Kilpailuun ilmoittautuminen, säännöt ja vinkkaukset:

turkuenergia.fi/energiafiksi



Lue edellisen voittajan tarina

Energiafiksuinta taloyhtiö Asunto Oy Peltosirkku tähtää korkealle ja kauas



Radioääni ja runoilija Kalle Talonen

Lähiöiden puolestapuhuja

Kalle Talonen viihtyy perheineen Turun Hepokullassa luonnon, liikuntamahdollisuuksien ja hyvien palveluiden äärellä.



- Omaan positiiviseen lähiösuhteeseeni vaikutti syventävästi se, kun podcast-sarjaa tehdessäni tutustuin eri lähiöihin ja juttelin niissä asuvien ihmisten kanssa, Kalle Talonen sanoo.

Kalle Talosen ääni on monille tuttu radiosta ja esiintymislavoilta. 48-vuotias freelancer-toimittaja ja -juontaja on tullut tunnetuksi myös lähiöiden puolestapuhujana, jolla on paljon positiivista sanottavaa asuismuodosta, josta usein puhutaan mediassa negatiiviseen sävyyn.

Kiinteistölehti Lounais-Suomi jututti Talosta aivan koti-lähiön kupeessa, Impivaaran uimahallin kahvilassa. Puhetta riitti niin Hepokullasta eli Hepparista kuin laajemminkin lähiöasumisesta.

Luonto ja sijainti viehättivät

Kalle Talonen päätyi hepparilaiseksi useamman mutkan kautta. Vuoden turkulaiseksikin ehdolla ollut media-alan monitoimimies syntyi Kaarinassa, vietti varhaislapsuutensa Liedossa ja muutti sitten Espooseen, missä vierähtivät kouluvuodet. Aurajoen rantamille Talonen palasi ensin kesäasukkaaksi ollessaan kesätoisissa paikallisradio Auran Aalloilla, ja vakituisesti vuosituhannen vaihteessa aloittaes-
saan viestinnän opinnot Turun Ammattikorkeakoulussa.

– Olen aina mieltänyt, että identiteettiäni määrittää synnyinpaikkaa enemmän se, missä olen päättänyt asua, Talonen sanoo. – Olen turkulainen, koska haluan asua nimenomaan täällä.

Turussa hän on ehtinyt asua muun muassa Ylioppilaskylässä, Raunistulassa, Martissa, Iso-Heikkilässä sekä ydinkeskustassa Kauppatorin laidalla. Mutta miksi kaupungin eri kulmilla asunut kulttuuripersoona viihtyy nyt lähiössä – ja nimenomaan Hepokullassa?

– Yritimme löytää riittävän ison asunnon sopivan edullisella hinnalla tarpeeksi läheltä Turun keskustaa. Laitoin hakukriteerit Oikotie-palveluun, ja kun työpaikkanikin oli tuolloin vielä Logomossa, Hepokulta täytti vaatimukset parhaiten. Hyvät bussiyhteydet, kolmen kilometrin pyörämatka keskustaan ja runsaasti luontoa ympärillä, Talonen luettelee päätökseen vaikuttaneita tekijöitä.

– Lisäksi Hepokullan positiivisiin puoliin kuuluu tämä Suomen suurin uimahalli ja kaikki muut Impivaaran liikuntamahdollisuudet kävelymatkan päässä kotoa.

Hepokullassa viihdytään vuosikymmeniä

Talosen mukaan Hepokullan asukkaiden ikäjakauma on jonkin verran muuttunut viime vuosina, mutta hän uskoo ihmisten edelleen arvostavan nimenomaan alueen rauhallisuutta.

– Ne alkuperäisasukkaat, jotka ovat 1960- ja 70-luvun vaihteessa ostaneet asunnon juuri valmistuneelta alueelta, ovat jo iäkkäitä, joten luonnollista vaihtumaa tulee. Mutta sellainen tunne on, että Hepokullassa viihdytään pitkään. Se kertoo jotain hyvää alueesta, Talonen arvioi.

Hepokulta on pieni lähiö, mutta ostoskeskuksesta löytyy päivittäistavarakauppa, parturi, kebab-pizzeria, pubi ja kuntosali.



As Oy Varkkapelto oli osana Suomen suurinta saneerausprojektia vuosina 2021–23. Mittavassa uudistuksessa taloihin tehtiin julkisivuremontti, linjasaneeraus ja maanrakennusurakka.

– Kauppa on käytännöllinen jokapäiväisessä arjessa, kun voi käydä asioilla samalla kun vie roskat. Vuosien varrella tutuiksi tulleet myyjät tuovat myös kivaa yhteisöllisyyttä. Ja kuntosali on pienessä lähiössä oikea luksuspalvelu.

Kiitoksia saa myös Hepokullan Lämmön oma toimisto. Talonen kertoo aiemmin tottuneensa siihen, että asumi-
seen liittyvät asiat vaativat soittelu- tai chattaamista botin kanssa.

– Meillä riittää, että kävelee kivenheiton päässä olevaan toimistoon. Jos vaikka patteri ei toimi, menet sinne ja kerrot ongelmasi, niin saman tien lähtee huoltomies hoitamaan asian.

Lähiöelämää runoissa ja radiossa

Yli kaksi vuosikymmentä Ylellä toimittajana ja juontajana toiminut Talonen on perehtynyt lähiöihin laajasti myös työnsä puolesta. Hän teki viisi vuotta sitten podcast-sarjan *Turun lähiöt*, jossa vierailaan muun muassa Runosmäessä, Suikkilassa, Varissuolla, Jyrkkälässä ja tietenkin Hepokullassa. 11 jakson verran lähiöiden historiaa ja nykyisyyteen sukeltanut Talonen onkin oikea ihminen kertomaan, mitkä ovat lähiöasumisen valtit.

– Vastoin stereotyyppiä, lähiöissä on ainakin oman kokemukseni mukaan hyvin rauhallista, Talonen toteaa. – Itseäni harmitti, kun esimerkiksi muutama vuosi sitten media tuntui käsittelevän Hepokullan naapurissa sijainneen Niittykodin asumisyksikköön liittyviä häiriöitä tarkoitushakuisesti ja ongelmia korostaen. Omassa arjessa ongelmat eivät juurikaan näy.

Vanhemmat, 1960–70-luvuilla rakennetut lähiöt on yleensä kaavoitettu melko väljästi ja luonto on lähellä. Niin myös Hepokullassa.

– Mietin juuri viikonloppuna, kun pyörin Hepparin





Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja ostoskeskuksen lähipalvelut ovat Talosen arvostamia Hepokullan valtteja.

”Lähiöiden vetovoima pysyy, kunhan niistä pidetään huolta.”

Kalle Talonen

- Juontaja, toimittaja, haastattelija ja runoilija
- Palkittu Yle Radio Suomen parhaana juontajana
- Tehnyt podcast-sarjan Turun lähiöt, joka on kuunneltavissa Yle Areenassa
- Julkaissut kaksi runokokoelmaa, keikkailee Kalle Talonen & Nenä -runomusiikkiduoon kanssa
- Asuu puolisonsa ja kahden lapsensa kanssa Turun Hepokullassa. Vanhin lapsista on muuttanut jo omilleen.
- As Oy Varkkapellon hallituksen jäsen
- Harrastuksena pallojen perässä juokseminen: Jalkapallo, koripallo, sähly, tennis, sulkapallo.

metsässä kaksivuotiaan poikani kanssa, että onhan tämä luksusta. Talon oman tilavan pihan lisäksi metsät tarjoavat lapselle aivan upeat leikkimaastot. Ja tietysti asumisen edullisuus on myös valtti.

Talosen lämmän suhde lähiöihin tulee esiin myös runoissa. Kaksi runokokoelmaa julkaisseen sanataiteilijan säikeistä löytyy tragikoomisia arkihavaintoja ja haahuilua turkulaisille tutuilla kulmilla, kuten Runosmäen halkovalla Piiparinpollulla.

– Toisessa runokirjassani *Mitä kaupungissa tapahtui lähtösi jälkeen?* on paljon lähiöihin liittyviä teemoja. Siellä vilahtelee turkulaisten lähiöiden nimiä ja ennen kaikkea tunnelmaa, Talonen kertoo.

Remontit stressasivat, mutta lopputulos palkitsi

Miltei kaikki ikääntyvissä lähiöissä asuvat joutuvat kohtaamaan saman tyyppisiä haasteita, kun rakennusten kunto vaatii parannusta. Etenkin jos remontteja lykätään liian pitkälle, asukkaiden niskaan saattaa rysähtää raskas velkataakka. Hepokullassa käytiin vuosina 2021–23 läpi Suomen suurin saneerausprojekti, joka vaikutti myös Kalle Talosen perheen elämään ja nosti vastiketta rutkasti.

– Olihan siinä selviämistä, vaikka tiedostimme kyllä asunnon ostoa harkitessamme, miksi myyntihinta oli niin edullinen. Itseni kaltainen romantikko ja optimisti ei välttämättä kuitenkaan laskenut kaikkea excelissä, Talonen myöntää.

– Sitä ajatteli, että joskus ne remontit tulevat ja jotain se tulee maksamaan, mutta lopullisia kustannuksia oli mahdollon arvioida. Koronaepidemian ja Ukrainan sodan vuoksi kustannukset nousivat vielä alkuperäisestä arviosta. Sen opin taloyhtiön hallituksessa, että remonteissa pitäisi aina laskea 20 % lisää annettuun hintaan yllätysten varalle.

Massiivisessa saneerausprojektissa As Oy Varkkapeltoon tehtiin julkisivuremontti, linjasaneeraus ja maanrakennusurakka. Samalla taloyhtiö siirtyi ekologisempaan asumiseen, kun sen taloihin asennettiin maalämpö ja maaviileä. Asuntojen lämmittäminen ja jäähdyttäminen tehdään nyt uusiutuvalla energialla.

– Vastike on toki kova lainaosuuden takia, Talonen sanoo. – Mutta toisaalta nyt remontit on tehty, tavallaan meillä on kokonaan uusi talo. Ja kun koko lähiö laitettiin kerralla kuntoon, uskon että se auttaa myös koko alueen arvonnousua.

Miten Talonen näkee lähiöiden tulevaisuuden – houkuttelevatko ne uusia asukkaita vielä seuraavilla vuosikymmenillä?

– Esimerkiksi Hepokullan osalta uskon kyllä siihen. Uusiutuvan energian käyttö ja hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä luonnonläheisyys tekevät varmasti Hepparista houkuttelevan paikan ekologisesti ajatteleville. Lähiöiden vetovoima kyllä pysyy, kunhan niistä pidetään huolta eikä lykätä remontteja liian pitkälle, Kalle Talonen kiteyttää.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Pekka Rousi



MUTKATON DIGIARKI TALOYHTIÖÖN

Täyden palvelun valokuidulla

Lounea tarjoaa valokuidun taloyhtiöön avaimet käteen -periaatteella. Saatte valokuituliittymän, laajakaistan sekä haluamanne TV- ja viihdesisällöt samassa paketissa helposti ja luotettavasti yhdeltä kotimaiselta toimijalta.

Tartu kevään laajakaistatarjoukseen osoitteessa:

WWW.LOUNEA.FI/TALOYHTIOILLE

UUTUUS

Lounea
Valokuitu 10M
0 €/kk
/huoneisto
Sis. Kaapeli-TV

- Tarjous saatavilla 31.7.2026 asti.
- Asukkaat voivat nostaa nopeutta erillisen lisänopeushinnaston mukaan jopa 10 000 M -nopeuteen saakka.
- Kampanjahinnat edellyttävät kaikkia huoneistoja kattavaa 60 kk määräaikaista taloyhtiösopimusta. Vain uusiin taloyhtiösopimuksiin.

Lounea

Ota yhteyttä alueesi taloyhtiöasiantuntijaan:

JARKKO PIHLAJA
jarkko.pihlaja@lounea.fi
044 773 3643

SAMI MATTILA
sami.mattila@lounea.fi
050 5934 271

JUSSI ÖRLING
jussi.orling@lounea.fi
040 0260 365

TANJA TAMMINEN
tanja.tamminen@lounea.fi
044 7733 595

Sähköautojen lataus saattaa aiheuttaa sähkön kulutuspiikkejä, joiden vaikutusta taloyhtiössä on hyvä miettiä.

Sähkön tehomaksu tulee, vai tuleeko?

Energiaviraston uusi määräys on lisännyt kiinnostusta siihen, mitä sähkön tehomaksu tarkoittaa taloyhtiöille.

Energiavirasto linjasi ehdot sähkönsiirron tehomaksulle. Maksu määräytyy jatkossa koko maassa samalla tavoin.

Tehopohjaiset sähkönjakelumaksut eivät ole uusi keksintö. Tällaisia siirtotuotteita pienasiakkaille ovat tarjonneet muun muassa Helen, Lahti Energia ja Kuopion Energia. Tehon huomioiva siirtomaksu on kaikilla yhtiöillä valinnainen. Mahdollisuus valita vaihtoehto ilman tehokomponenttia säilyy pienasiakkailla jatkossakin. Isommat ja enemmän sähköä käyttävät taloyhtiöt ovat useimmiten jo nyt maksaneet käytetystä tehosta mittauksen perusteella verkkoyhtiölle.

Lounais-Suomessa tehosiirron raja vaihtelee

Lähestyimme Varsinais-Suomen ja Satakunnan verkkoyhtiöitä kyselyllä määräyksen vaikutuksista nykyisiin siirtomaksuihin. Kellään ei ole ollut tehomaksullisia siirtotuotteita pienasiakkaille, eikä niitä ole ainakaan heti tulossa. Suuremmille sähkönkäyttäjille on tarjottu tehosiirtotuottei-

ta tietystä sulakekoosta alkaen, eikä tästä ole voinut poiketa. Valinnaisia tehosiirtotuotteita ei ole toistaiseksi missään alueen yhtiössä käytössä. Tehosiirron raja vaihtelee tällä hetkellä paljon: joissain verkkoyhtiöissä tehosiirtotuotteisiin siirrytään, kun mittausta edeltävä sulake ylittää 63 A, toisissa rajana on 250 A.

Monet yhtiöt arvioivat muutoksia tulevan sekä nykyisiin tehosiirtotuotteisiin että pienasiakkaille tarjottaviin tuotteisiin. Vastanneista verkkoyhtiöistä suuri osa suhtautuu pienasiakkaille tarjottavaan tehomaksuun myönteisesti, sillä tarvetta kulutuksen ohjaamiseen on. Tarkkoja suunnitelmia mahdollisista muutoksista ei kellään vastanneista vielä ole.

Palvelupääällikkö **Taru Arponen** Rauman Energia sähköverkoista kiteyttää asian verkkoyhtiön näkökulmasta:

– Tehoon perustuvat verkkopalvelumaksut parantaisivat maksujen kustannusvastaavuutta. Tehomaksun myötä asiakkaalla on parempi mahdollisuus vaikuttaa sähkölaskuunsa itse kuormanohjauksilla tai tehopiikkien tasauksella. Tehomaksu ei kuitenkaan muuta yhteenlaskettua summaa,





🏠 Taloyhtiö voi ohjata sähkönkulutusta vaikuttamalla yhteissaunojen käyttötapoihin ja -ajankohtiin.

jonka sähköverkkoyhtiö kerää asiakkailtaan verkkopalvelumaksuilla, Arponen toteaa.

Miten tehokomponentti määritellään?

Energiaviraston määräys yhtenäistää hinnoittelun pelisääntöjä. Jos sähkönjakelumaksu sisältää tehokomponentin, laskutus perustuu kuukauden suurimpaan mitattuun 60 minuutin, eli neljän peräkkäisen 15 minuutin mittausjakson keskitehoon. Hinta ilmoitetaan euroina per kilowatti kuukaudessa. Asiakkaille, joiden käyttöpaikan pääsulakekoko on enintään 3x63 ampeeria, tulee kahdeksan kilowatin kynnysraja. Kynnysraja vähennetään tunnin keskitehosta. Verkkoyhtiö voi myös hinnoitella tehoa eri tavoin päivällä ja yöllä, jos esimerkiksi verkossa on yöaikaan hyvin kapasiteettia tarjolla.

Tuleeko tehomaksu kaikille taloyhtiöille?

Verkkoyhtiö päättää, tarjoaako se tehokomponenttia sisältäviä tuotteita. Pienille asiakkaille on aina oltava tarjolla myös tuote ilman tehokomponenttia. Uudet vaatimukset tulevat

Energiaviraston määräys yhtenäistää hinnoittelun pelisääntöjä.

voimaan viimeistään vuoden 2029 alussa. Tehopohjaisessa hinnoittelussa on kyse hinnoittelurakenteen muutoksesta, ei uudesta lisämaksusta. Käytännössä hinnoittelurakenteen muutoksessa osa asiakkaista hyötyy ja osa maksaa enemmän. Olisi toivottavaa, että verkkoyhtiöt tasapainottavat muutosta pienemmillä perusmaksuilla hinnoittelun painotuksessa kulutuksen suuntaan.

Entä asukkaiden oma sähkönkäyttö?

Tyypillisessä tilanteessa asukkaiden sähkönkulutus ei vaikuta taloyhtiön tunnin keskitehoon. Asukkailla on omat sähkösopimuksensa, ja heidän kulutuksensa mitataan verkkoyhtiön asuntokohtaisilla sähkömittareilla. Taloyhtiön keskitehossa näkyvät vain kiinteistösähkön kulutuskohteet, kuten LVI-laitteet, valaistus sekä mahdolliset latauspisteet, yhteissaunat ja kylmäkellarit, jotka ovat kiinteistösähkön mittauksen piirissä. Asuntojen omat sähkösaunat sisältyvät asukkaiden omiin sähkölaskuihin.

Poikkeuksena on sähkön yhteishankinta, jossa huoneistosähkön kustannukset kerätään osakkailta esimerkiksi erillisellä sähkövastikkeella.

Näin taloyhtiö vähentää kulutuspiikkejä

Taloyhtiön on hyvä ymmärtää oma kiinteistösähkön käyttö ja kulutuspiikkien syyt. Panosta ainakin näihin:

- ymmärrä energian ja tehon ero
- tiedä kiinteistösähkön pääsulakkeiden koko
- seuraa verkkoyhtiön hinnoittelua ja tarjolla olevia tuotteita
- selvitä kulutusprofiili ja kulutuspiikit mittaustiedoista
- tunnista piikkien aiheuttajat, kuten yhteissaunat ja sähköautojen lataus, ja pohdi voiko niihin vaikuttaa
- älä siedä sähkön hukkakulutusta, esimerkiksi väärä käyttöaikoja ja viallisia laitteita
- huomioi sähköteho ja sen hallinta investoinneissa, kuten latauspisteet, lämmitysmuutokset, automaatio ja älyohjaus.

TEKSTI: Matts Almgrén, Petri Pylsy

KUVAT: Pekka Rousi



Maaliskuun lopulla pidetyssä työpajassa oli mukana osallistujia muun muassa Turun, Kaarinan, Naantalın ja Paimion kaupungeilta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:stä sekä Kiinteistöliitto Varsinais-Suomesta. Kuva: Henri Raitio

Työpöydällä maankäyttö, asuminen ja liikenne

Kaupunkiseutusunnitelma 2050 laaditaan nyt

Turun MAL-seudun Kaupunkiseutusunnitelma 2050 laaditaan vuosien 2025-2026 aikana. Kaupunkiseutusunnitelman laadintaan liittyvissä työpajoissa oli mukana monipuolinen joukko osallistujia.

MAL eli maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset ovat valtion ja Suomen suurimpien kaupunkiseutujen välisiä yhteistyösopimuksia. Niillä kehitetään pitkäjän- teisesti kaupunkiseutujen kasvua, eheää yhdyskuntarakennetta ja kestäväää liikennettä. Sopimuksilla pyritään varmistamaan riittävä asuntotuotanto ja toimivat liikenneyhteydet. Turun MAL-kaupunkiseudun kuntia ovat: Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku.

MAL-seudun Kaupunkiseutusunnitelma korvaa aiemman seutusunnitelman Rakennemalli 2035:n. Työn tavoitteena on luoda Turun MAL-seudun yhteinen maankäyttöstrategia, joka toimii lähtökohtana seudun tulevaisuuden kehittämiseksi ja ohjeena muun muassa kunta- ja maakuntakaavoitukseen.

Työpajoista näkemyksiä kaupunkiseutusunnitelmaa varten

Helmi- ja maaliskuun 2026 aikana järjestettiin viisi Kaupunkiseutusunnitelman laadintaan liittyvää työpajatilaisuutta. Tilaisuuksien tavoitteena on kerätä alueen asiantuntijoiden näkemyksiä sekä havaintoja teemojen sisällöistä ja

painotuksista. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen edustajina työpajoissa olivat neuvontainsinööri **Matts Almgrén** ja toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Asumisen työpajassa käytiin keskustelua pitkän asumisen pitkän tähtäimen kehittämiseksi koko seudun näkökulmasta. Segregaation eli asuinalueiden eriytymisen ehkäisy on yksi työn tärkeä tavoite.

– Monipuolinen asuntotarjonta on avaintekijä asuinalueiden tasapuoliseen kehitykseen.

Kaavoituksella tulee mahdollistaa asuinalueiden tasapuolinen kehitys, joka palvelee pitkällä aikavälillä myös nykyisten alueiden kehittämistä, kertoo Kallio keskustelun yhteenvetona.

”Monipuolinen asuntotarjonta on avaintekijä asuin-alueiden kehitykseen.”

Kaupunkiseutusunnitelma 2050 on kahden vuoden projekti, jossa laaditaan Turun MAL-kaupunkiseudulle kaupunkirakenteen kestäväää kehitystä ja alueen veto-voimaisuutta edistävä kaupunkiseutusunnitelma. Kaupunkiseutusunnitelmalla korvataan seudulle vuonna 2012 valmistunut Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.

TEKSTI: Juuso Kallio

KUVA: Henri Raitio



Rami Laiho
Koulutettu
kokemusasiantuntija,
KAT-koordinaattori
Varsinais-Suomen KAT-
verkosto

Oma koti on monelle toipumisen edellytys

Vuokranantajien, isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden kannattaisi tehdä tiiviimpää yhteistyötä sosiaali- ja terveyspalveluiden kanssa silloin, kun heikoilla oleva asukas tarvitsee apua.

Monelle on selvää, että päihdeongelma voi johtaa asunnottomuuteen. Harvemmin kuitenkaan pysähdytään sen äärelle, että asunnottomuus voi myös syventää päihdeongelmaa. Kun addiktio kasvaa sairaudeksi asti, rinnalla kulkee usein mielenterveyden haasteita, turvattuun ja elämänhallinnan murenemistä. Näiden keskellä oma koti ei ole vain katto päällä – se on toipumisen edellytys.

Olen usein miettinyt, miten paljon paremmin moni meistä olisi voinut selvitä, jos vuokranantajat, isännöitsijät ja taloyhtiöt tekisivät tiiviimpää yhteistyötä sosiaali- ja terveyspalveluiden kanssa. Kun ihminen on heikoimmillaan ja haluaa apua, tuki ei saisi loppua siihen hetkeen, kun avaimet ojennetaan käteen. Liian moni putoaa tyhjän päälle juuri silloin, kun pitäisi päästä kiinni hoitoon ja arjen rakenteisiin.

Siksi olen pohtinut vapaaehtoista mallia, jossa vuokrasopimukseen voisi liittää tukiehdon: määrällä aikaisen sitoutumisen hoitoon tai palveluihin, jotka auttavat asukasta pysymään kiinni arjessa. Kyse ei olisi rangaistuksesta, vaan turvaverkosta. Järjestelystä olisi ollut hyötyä myös minulle silloin, kun oma elämäni oli pahiten sekaisin päihteiden, asunnottomuuden ja toivottomuuden kanssa.

Haluan painottaa, ettei addiktio ole valinta. Kukaan ei ensimmäistä kertaa päihteitä kokeillessaan tähtää sairauteen. Päihteiden käyttö on usein vain näkyvin

oire jostain paljon syvemmästä – traumaista, menetyksistä, turvattomuudesta. Kun käyttö saadaan poikki, pitäisi päästä käsiksi juurisyihin. Se vaatii aikaa, tukea ja ennen kaikkea sen tunteen, että ihminen kohdataan ihmisenä.

Olen työssäni ja omassa elämässäni nähnyt, miten valtavan eron tekee se, että ihminen kokee tulevansa kohdatuksi vertaisena. Se lisää toivoa, merkityksellisyyttä ja yhteenkuuluvuutta. Juuri ne ovat asioita, jotka auttavat ihmistä tarttumaan uudelleen kiinni elämäänsä.

Taloyhtiöillä ja isännöitsijöillä on tässä yllättävän suuri rooli. Pienilläkin teoilla voi olla iso vaikutus. Jos taloyhtiössä tiedetään, että jollakin asukkaalla on vaikeuksia, ilmoitustaululle voisi tuoda esiin matalan kynnyksen palveluja ja tukipaikkoja. Se ei leimaa ketään, mutta voi olla ratkaiseva sysäys avun hakemiseen.

Haastan jokaista pohtimaan: mikä elämässä olisi sellainen mullistus, joka saisi oman pakan sekaisin? Miten itse selviäisit siitä? Moni päihdeongelmainen elää juuri tällaisen mullistuksen jälkimainingeissa – yksin.

Siksi tarvitaan saumatonta yhteistyötä kaikkien toimijoiden välillä. Kun asunnottomuutta ja päihdeongelmia ei nähdä irrallisina ilmiöinä, vaan toisiinsa kietoutuvina, voimme rakentaa järjestelmän, jossa kukaan ei putoa väliin. Meillä on mahdollisuus auttaa ihmisiä palaamaan osaksi yhteisöä – ja se hyödyttää lopulta meitä kaikkia.

”Voimme auttaa ihmisiä palaamaan osaksi yhteisöä.”





SALLA KOPO
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Ennakoi, varaudu

Maailmanpoliittinen epävakaus, onnettomuudet ja luonnonilmiöt luovat tarvetta varautua. Ellei kriiseihin olla varauduttu, ollaan helposti keskellä kaaosta.

Satakunnassa toteutettiin Varautuminen taloyhtiössä -koulutushanke Huittisten Säästöpankkisäätiön tuella. Viisi järjestettyä tilaisuutta keräsi kuulolle noin 240 taloyhtiöiden hallitusten jäsentä. Saadun palautteen mukaan varautumista olikin jo taloyhtiössä mietitty. Hankkeen tilaisuudet toimivat myös herätteenä varautumisen esille ottamiseen taloyhtiössä. Ei pidä tuudittautua siihen, että poikkeustilan tullessa isännöitsijä tai kiinteistöhuoltoyhtiö ehtivät apuun. Toimivan joukon pitää löytyä taloyhtiöstä.

Kunta ja pelastusviranomaiset järjestävät apua, mutta kriisin luonteesta ja laajuudesta riippuen tähän menee jonkin verran aikaa. Siksi jokaisen asukkaan onkin syytä varautua siihen, että pystyy tulemaan omassa kodissaan vähintään 72 tuntia toimeen ilman ulkopuolista apua. Varattuna on vähintään ruokaa, vettä, välttämättömät lääkkeet ja lämpimiä peittoja. Paristokäyttöisen radion kautta voi seurata viranomaisten tiedotteita siinäkin tilanteessa, että tietoliikenneyhteydet katkeavat.

Koulutuksissa mietittiin jopa taloyhtiön oman aggregaatin hankkimista osana varautumista. Taloyhtiössä on hyvä tiedostaa, että niinkin arkinen asia kuin WC:n käyttö vaatii ohjeistusta pitkittyneen sähkö- tai vesikatkon aikana.

Oppaan 72 tuntia varautumisesta on tehnyt esimerkiksi Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK. Tätä maksutonta opasta on saatavissa SPEKin verkkokaupasta jaettavaksi esimerkiksi oman taloyhtiön asukkaille.

Oppaasta on tehty myös ruotsin- ja englanninkielinen versio.

Suojautumistarve voi syntyä esimerkiksi radioaktiivisen säteilyn vuoksi tai aseellisen uhan seurauksena. Määräykseen suojautumiseen antavat viranomaiset. Suojautumispaikka voi olla oma koti tai taloyhtiön väestönsuoja. Väestönsuojan kunnosta huolehtiminen on taloyhtiön hallituksen vastuulla. Tiiviyskokeet on ehkä tehty ja varusteet tarkastettu, mutta tila voi olla esimerkiksi varastokäytössä. Miten toimitaan, kun tulee käsky ottaa väestönsuoja käyttöön? Kuka organisoii tyhjennyksen ja minne tavarat viedään? Ensisijaisia paikkoja ovat taloyhtiön muut varastotilat tai osakkaiden huoneistot, tarvittaessa piha. Ihmisten suojaaminen menee omaisuuden suojan ylitse.

Pelastuslaitos ohjeistaa, että taloyhtiössä on nimetty väestönsuojan käyttöön perehtynyt henkilö. Mikäli taloyhtiössä on väestönsuoja, sen käyttöönottosuunnitelma tulee olla osa pelastussuunnitelmaa. Väestönsuoja otetaan käyttöön pelastusviranomaisen määräyksellä ja se pitää olla käyttöön otettavissa 72 tunnin kuluessa. Sisäministeriö julkaisi alkuvuodesta nettisivuillaan oppaat väestönsuojien kunnossapidosta ja käyttöönotosta.

Yhtä tärkeä on taloyhtiön tiedotussuunnitelma. Kuka tiedottaa ja mitä kanavia käyttäen tieto saadaan asukkaille poikkeustilanteessa?

Ennakointi tuo turvallisuutta. Paras hetki varautua oli eilen, toiseksi paras hetki on tänään.

”Ihmisten suojaaminen menee omaisuuden suojan ylitse.”



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIANTUNTIJAT

TALOYHTIÖPALVELUT OMALTA ASIANTUNTIJALTASI

ASIANTUNTIJAPALVELUT JA ENERGIATODISTUKSET

Paikallinen osaaminen - paikallinen
tuntemus - yhteinen tavoite.
Ota yhteyttä!



WWW.SUORAA.FI

044 750 54 00



Lisää asteita viihtyvyyteen:

EKOLOGINEN KAUKOJÄÄHDYTYKSEN



**PORI
ENERGIA**

porienergia.fi



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Julkisivun korjaustyöt
- Julkisivun pesu ja käsittelyt



SAMMUTINKAUPPA KETONEN

SUOMEN TURVALLISIN SAMMUTINKAUPPA

- ✓ Sammuttimien huolto ja tarkastus
- ✓ Palopostien huolto ja tarkastus
- ✓ Pelastussuunnitelmat
- ✓ Turvallisuuskoulutukset
- ✓ Murtosuojausjärjestelmät
- ✓ Uudet, laadukkaat sammuttimet
- ✓ Palovaroittimet ja sammutuspeitteet



www.sammutinkauppa.com
ketonen@sammutinkauppa.com
040 164 4190

Turku

Salvumiehenkatu 10
20320 Turku

Salo

Raitalankatu 7
24260 Salo

Pori

Karjarannantie 35
28100 Pori

Ville Aaltonen

0400 644 098 • ville@rsaaltonen.fi • rsaaltonen.fi



JUKKA LAAKSO
asianajaja, varatuomari
Eversheds Asianajotoimisto Oy
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi,
neuvontalakimies

Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen ja järjestyshäiriöt

Asunto-osakeyhtiölain muutosehdotusten tavoitteena on varmistaa, että yhtiöllä on tehokkaat keinot puuttua vakaviin ja toistuviin häiriöihin.

Eduskunnalle on annettu 26.3.2026 laaja hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Muutoksia on tulossa muun muassa häiriötilanteiden käsittelyyn. Muutosten on tarkoitus tulla voimaan jo syksyllä 2026.

Häiriötilanteiden osalta lakia ehdotetaan muutettavaksi täsmentämällä säätelyä, joka oikeuttaa taloyhtiön ottamaan huoneiston hallintaansa. Lakiin on ehdotettu erillistä säännöstä, jonka mukaan hallintaanotto on mahdollinen erittäin painavasta syystä eräissä tilanteissa. Ehdotuksen mukaan hallintaanotto on mahdollinen myös tilanteessa, jossa osakehuoneistossa asuva ei noudata mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Muutosten tavoitteena on varmistaa, että yhtiöllä on tehokkaat keinot puuttua vakaviin ja toistuviin häiriöihin. Hallintaanottoperusteiden päivittämisellä pyritään siihen, että perusteet kattavat häiriöt, jotka eivät välttämättä tapahdu suoraan osakehuoneistossa tai johdu osakkeenomistajasta tai asukkaasta. Tällaisia ovat muun muassa osakkeenomistajan vieraiden aiheuttamat toistuvat häiriöt.

Huoneisto voidaan lakiehdotuksen mukaan ottaa yhtiön hallintaan sellaisesta erittäin painavasta syystä, joka rinnastuu häiritsevään elämään tai järjestyksen ja terveyden säilyttämisen laiminlyöntiin. Hallintaanoton edellytyksenä on, että haitta tai häiriö on huomattavaa, jatkuvaa tai toistuvaa ja vaikuttaa muiden rakennuksen käyttäjien elämään tai tilojen käyttöön. Yksittäinen häiriötapaus ei riitä, vaan vaaditaan menettelyn vakavuutta ja toistuvuutta. Tällä pyritään varmistamaan, että hallintaanottoa ei käytetä kevyin perustein, mutta

yhtiö voi kuitenkin puuttua tilanteisiin, jotka eivät kuulu aiempien säännösten soveltamisalaan. Hallituksen esityksen mukaan uusi peruste voisi soveltua esimerkiksi tilanteisiin, joissa osakkeenomistajan tai muun asukkaan vieraat aiheuttavat toistuvasti haittaa, häiriötä tai vahinkoa muille osakkeenomistajille tai yhtiön omaisuudelle.

Hallintaanottoperustetta voitaisiin soveltaa myös liikehuoneistoihin, jos haltija ei noudata järjestyksen säilymiseksi annettuja säännöksiä tai määräyksiä. Liikehuoneiston haltijaa ei voida pitää osakehuoneistossa asuvana. Lakiehdotuksen perusteella voitaisiin myös näissä tapauksissa puuttua häiriöihin sekä yhtiön rakennuksessa olevissa yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa että yhtiön kiinteistöillä.

Jatkossa lakiehdotuksen mukaan voidaan huomioida myös terveyden säilyttämiseksi määrätyn noudattamatta jättäminen. Näitä määräyksiä on muun muassa tupakkalaissa, jonka perusteella viranomainen voi määrätä tupakointikiellosta asuutoyhteisössä. Ehdotetusta säännöksestä seuraisi, että esimerkiksi tupakkalakiin perustuvan tai lain perusteella määrätyn tupakointikiellon rikkominen olisi asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn edellytyksen huoneiston hallintaanoton peruste. Rikkomuksen tulee kuitenkin olla vähäistä suurempi. Tupakkalain mukaan asunto-osakeyhtiön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa ei saa tupakoida. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi porraskäytävä, ullakko ja kellaritilat, kerhotilat sekä yhteinen sauna. Lisäksi taloyhtiö voi tupakkalain mukaan kieltää tupakoinnin yhtiön hallitsemisissa yhteisissä ulkotiloissa.

Tiesitkö?

Sukitus on
kustannustehokas ja
nopea ratkaisu
taloyhtiöille. Sukittajat
takaa varman ja
laadukkaan lopputuloksen.

SUKITTAJAT
Menee putkeen.

040 196 5666

sukittajat.fi

ASIAANTUNTEVAA ISÄNNÖINTIÄ
TURUSSA JA LÄHIKUNNISSA



**Taika
Isännöinti**

www.taikaisannointi.fi

p. 050 577 3788/ Olivia Rouvali
p. 045 783 22882 / Krista Oförsagd

UUSI ÄLYKÄS HISSI

- Parantaa turvallisuutta ja esteettömyyttä
- Nostaa asuntojen jälleenmyyntiarvoa
- Pienentää huolto- ja käyttökustannuksia
- Paikallinen kunnossapito takaa hissin toiminnan

KONE Hissit Oy, Varsinais-Suomi

Jani Järvinen
040 824 5829

jani.jarvinen@kone.com

Markus Nygren
040 730 1179

markus.nygren@kone.com

Kysy meiltä lisätietoja
ja tilaa ilmainen
hankekartoitus!



www.kone.fi/peruskorjaus

KIINTEISTÖJUKKA

KIINTEISTÖHUOLLON AMMATTILAINEN

Täyden palvelun kiinteistöhuollon ammattilaisena huolehdimme pihojen kunnossapidosta sekä kiinteistöjen huoltotöistä. Autamme asukkaita saavuttamaan viihtyisän sekä turvallisen ympäristön ja saamaan parasta mahdollista apua muuttoilmoituksista muihin asumiseen liittyviin tarpeisiin.

KiinteistöJukka/Juhan Kiinteistö Oy • Sitomokuja 6, 21200 Raisio • 040 969 6056
huolto@kiinteistojukka.fi • www.kiinteistojukka.fi



Tarkkana asbestin kanssa

Asbestilainsäädäntö päivittyi viime vuoden lopussa. Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta koskee pääasiassa työnantajaa, ja uudet vaatimukset tarkentavat aiempia määräyksiä.

Asbesti on edelleen eniten työperäisiä sairauksia ja ennenaikaisia kuolemia aiheuttava kemiallinen altiste Suomessa. Haittojen pienentämiseksi määräystä on tiukennettu altistumisen raja-arvojen, suojausten ja vaadittujen mittausten osalta. Työntekijöiden pätevyysvaatimuksiin tuli myös tarkennuksia. Uudistukset tulivat voimaan pääasiassa joulukuussa 2025 ja työntekijöiden koulutusvaatimuksien osalta tämän vuoden alusta.

Tilaaajan kannalta lainsäädäntö ei käytännössä tuonut muutoksia nykyisiin vaatimuksiin, ja sovituihin urakoihin tiukennuksilla ei pitäisi olla vaikutusta. Asbestikartoitus on tehtävä aina, kun rakennushankkeeseen voi sisältyä asbestipurkutyötä. Uutena vaatimuksena työnantajalle on erikseen säädetty velvollisuus keskeyttää työ, jos on perusteltu syy epäillä, että asbestipölyä voi vapautua hengitysilmaan, vaikka asbestia ei ole tunnistettu ennen työn aloittamista. Työtä saa jatkaa vasta, kun työnantaja on selvittänyt altistumisen vaaran ja ryhtynyt tarvittaessa toimenpiteisiin työntekijöiden suojelemiseksi.

Asbestikartoitus

Asbestikartoitusta koskevaan pykälään ei asetuksen päivityksessä tehty muutoksia. Teknisessä neuvonnassa on enenevissä määrin tullut vastaan tilanteita, joissa osakas on itse toimittanut näytteen laboratorioon osakasmuutostyön yhteydessä. Tämä on sinällään sallittua, mutta asetuksessa määrätyn asbestikartoituksen virkaa se ei täytä. Asbestikartoituksesta on asetuksessa määrätty seuraavasti: *Asbestikar-*

toituksen tekijältä edellytetään riittävää perehtyneisyyttä asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen sekä suunnitellun kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämää ammatillista osaamista. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työsuorittajan käyttöön.

(Vna 798/2015 7§)

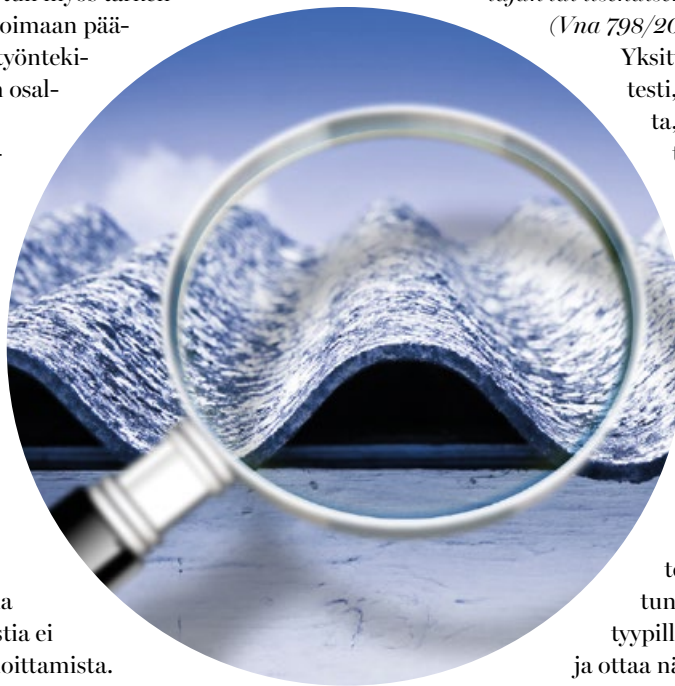
Yksittäinen näyte on kuin koronatesti, negatiivinen tulos ei tarkoita, että tautia ei olisi. Vaikka tieto siitä, että näyte sisältää asbestia riittää usein ohjaamaan osakasta välttämään asbestipurkutyötä tai teettämään sen ammatillisella, ei yksittäinen näyte täytä asbestikartoitukselle annettua tehtävää. Kartoituksen laiminlyönnistä johtuva vastuu tulee viimekädessä työn tilaajalle.

Asbestikartoituksen tekijän ammattitaitoa on tunnistaa rakentamisajankohdan tyypilliset asbestin käyttökohteet ja ottaa näytteet riittävällä laajuudella.

Vain ammattilaisen toteuttama ja raportoitu katselmus täyttää lainsäädännön vaatimukset.

Vaikka nykyinen lainsäädäntö on ollut voimassa kymmenen vuotta, ei asbestin aiheuttamista terveyshaitoista ole päästy halutulla tavalla eroon. Tarve lainsäädännön kiristämiseen on hyvä muistutus myös taloyhtiöille olla tarkkana asbestikartoitusten kanssa ja valvoa myös asbestipurkutyötä taloyhtiön hankkeissa.

Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



Älykäs lämmityksen säätö

Huonelämpö mukaan säätöön

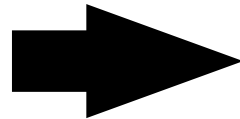
Perinteinen lämmityksen säätö ulkolämpötilan mukaan

- Perustuu oletamaan tarpeesta
- Herkkä väärille asetuksille
- Ei tietoa asuntojen lämpötiloista

Ei huomioi kaikkia vaikuttavia asioita

- Auringon säteily
- Kodinkoneet, sähkölaitteet
- Ihmisten määrä

Tilaukset
lea.heino@ouman.fi
Puh. 044 422 0109



Huonelämpötilalla tarkennettu säätö

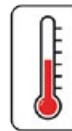
- Perustuu mitattuihin sisälämpötiloihin
- Huomioi ilmaislämmönlähteet
- Tasaa lämpötilavaihtelua

Tavoitelämpötila 21,0 °C

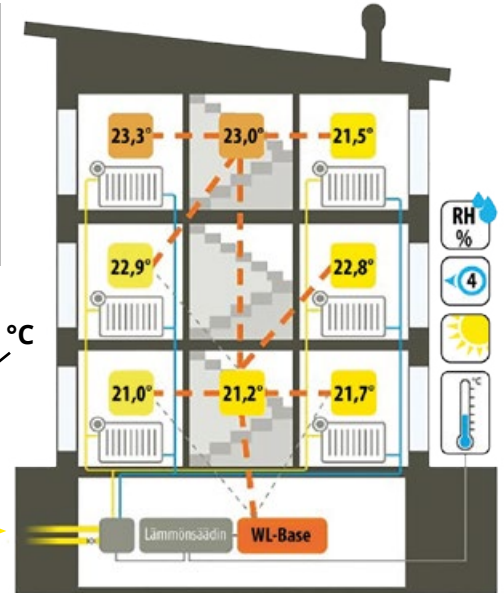
Laskettu keskiarvo 22,3 °C

-1,3 °C

+38 °C
+46 °C



**Lisää asumismukavuutta
-9% energialaskussa**



www.hissitohtorit.fi

Satpa
SUOMEN ASIAANTUNTIJAPALVELUT



LAADUKAS KUNTOTUTKIJA putkistojen kuntotutkimukset

- ✓ Puolueettomia ja luotettavia kuntotutkimuksia vuodesta 2005. Yli 100 kohteen tutkimukset vuosittain, omin tutkimuslaittein.
- ✓ Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta.
- ✓ Vuosien asiakkuuksia ja asiakkaiden laaja luottamus. Laadukas lopputuote asiakkaalle, joka takaa jatkuvuuden.

✉ info@satpa.fi

☎ 045 133 3328

🌐 www.satpa.fi



Sanna-Marin lakinurkka

Hallintaanotto ja maksusuunnitelma

Osakas ei maksa vastikkeita, koska osakkaan perhetä kohtasi työttömyys ja vielä toisen vanhemman sairastelu. Hallituksessa arastellaan hallintaanotovaroituksen antamista. Pihassa on tultu tutuiksi, tilanne tuntuu kurjalta. Inhimillistä ja ymmärrettävää. Taloyhtiössä ei kuitenkaan voida lainoittaa osakkaan taloutta sosiaalisin perustein. Sitähän se käytännössä on, jos vastikerästien annetaan kertyä. Hallintaanotovaroitusta tulisi yleensä antaa siinä kohtaa, kun vastikerästejä on kaksi tai viimeistään, kun niitä on kolme.

Rovaniemen hovioikeus vahvisti 24.2.2026 antamassaan ratkaisussa, että taloyhtiöllä oli perusteet ottaa osakkaan kaksi huoneistoa hallintaansa, kun vastikerästejä oli kertynyt noin kolmen kuukauden ajalta per huoneisto ja osakkaalla oli aiempaa toistuvaa maksuviivästelyä. Ratkaisusta ei kuitenkaan käy ilmi, miten asia olisi arvioitu moitteetoman maksuhistorian tapauksessa. Tämän uusimman ratkaisun myötä voidaan ajatella, että taloyhtiöiden voi olla perusteltua odottaa noin neljän kuukauden rästejä ennen hallintaanotopäätöstä, jos osakas on aiemmin hoitanut vastikkeensa ajallaan, vaikka katsoisin että kolmenkin kuukauden rästi on riittävä peruste.

Maksusuunnitelma on mahdollinen, joskaan ei kovin suositeltava ratkaisu. Jos maksusuunnitelma tehdään, se on osattava tehdä oikein. Maksusuunnitelman ehtona tulee olla, että tulevat erääntyvät vastikkeet maksetaan aina ajallaan. Utta rästiä ei siis saa kertyä tai maksusuunnitelma raukeaa ja koko maksusuunnitelman mukainen saatava erääntyä kerralla maksettavaksi. Saman on oltava ehto myös silloin kun jokin maksusuunnitelman mukainen maksu laiminlyödään. Miksikö? Muuten voi olla tulkinnanvaraista paljonko rästejä onkaan erääntyneenä ja onko hallintaanotolle perusteita. Maksusuunnitelman rästeille tulisi olla myös lyhyt – taloyhtiö ei ole pankki, ja hallituksella voi olla korvausvelvollisuus, ellei asunto-osakeyhtiölain mukaiseen hallintaanottoon ryhdytä ajoissa.



SANNA-MARI MANNILA
juristi
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Palveluhakemisto

Isännöintiä

Pyydä tarjous!

Taloasema Pori
Miia Naskali, puh. 040 777 8611
miia.naskali@taloasema.fi

taloasema
Isännöintiä, jonka tunnet



Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous

Talokeskus
RAUMA

Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801

ari.kuula@talokeskus.com



isännöintitalo

Yhdessä kohti parempaa asumista - www.isannointitalo.fi

Talouskonsultointia

TALOYHTIOSAASTO.FI
ASUNTOTAIVAS OY



Taloyhtiön kustannusten hallintaan

- Taloyhtiön kulujen läpikäynti riskittömästi
- Tyypillinen säästö vastikkeeseen 5–15 %

0503878927

info@taloyhtiosaaosto.fi

www.taloyhtiosaaosto.fi

Hissi- ja Liukuporrashuolto Pyykoski Oy

Tarjoamme laadukkaita
hissi- ja liukuporrashuolto-
palveluita.

Palveluihimme kuuluvat
muun muassa hissien ja
liukuportaiden huolto,
modernisointi, korjaukset
sekä laitteiden kunnossa-
pitopalvelut.

luotettava
kumppani



050 371 7310
www.pyykoski.fi

Väärän kokoinen jäteastia? LSJH:n astiapalvelu auttaa!

Pyörälliset jäteastiat LSJH:lta suoraan pihallesi toimitettuina!

LSJH:n astiapalvelu mahdollistaa jäteastioiden vaihtamisen, jos tarvitset aiempaa pienemmän tai suuremman astian – ilman erillistä maksua korkeintaan kerran vuodessa. Astiapalvelu koskee LSJH:n tyhjennysten piirissä olevia 140–660 l pyörällisiä astioita.

Kustannustehokkain yhdistelmä on yleensä isompikokoinen astia harvemmalla tyhjennysväliä tai kimppa-astia yhdessä naapuritaloyhtiön kanssa.

Ole yhteydessä meihin, niin katsotaan taloyhtiösi jätepisteen astiakokonaisuus yhdessä kuntoon!

LSJH.fi

taloyhtiot@lsjh.fi



LOUNAIS-SUOMEN
JÄTEHUOLTO

Vaihda astia
isompaan, harvenna
tyhjennysväliä ja
säästä!



iLOQ

Aika uudistaa taloyhtiön lukitus?

5 Pidennetty takuu
vuotta

TAI

3 avainta yhden
hinnalla

Hyödynnä
tarjous!



p. 040 3170 204
myynti@iloq.com

iLOQ

Ratkaisut taloyhtiöiden ovi- ja ikkunaongelmiin tarjoaa

V-S Ikkunahuolto Oy

■ Ikkunoiden ja ovien huoltotyöt ■ Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot ■ Muut vuosihuoltotyöt

Toimimme koko Suomen alueella!

Ikkunoiden ja ovien huolto- ja korjauspalvelu

- Ikkunoiden ja ovien tiivistykset, huollot ja korjaukset.
- Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot, venttiilien asennus ja uusiminen vanhoihin ikkunoihin.
- Lisäpalveluna suoritamme myös ikkunoiden ja ovien kuntokartoituksia.



Asentajiemme huoltoautosta
löytyy kaikkien ikkuna- sekä
ovivalmistajien varaosia.

Ota yhteyttä myyntipalveluumme,
jaa tietoa myös muihin taloyhtiöihin!



041 319 4927
myynti@vsikkunahuolto.fi

VS-Ikkunahuolto Oy
Y-tunnus 2319590-4

Luotettava
Kumppani

www.vsikkunahuolto.fi



100%
suomalaista
työtä

Yhdistys

Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössään alan tuorein tieto ja kiinteistöalaaan erikoistuneiden asiantuntijoiden palvelut.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n vuosikokous

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen vuosikokouksessa 25.3.2026 käsiteltiin sääntömääräiset asiat eli hyväksyttiin yhdistyksen tilinpäätös, toimintasuunnitelma ja budjetti sekä valittiin hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle. Yhdistyksen jäsenmaksuja päätettiin korottaa 2 % vuodelle 2027. Jäsenmaksujen korotustarve johtuu yleisen kustannustason noususta sekä Kiinteistöliiton jäsentietojärjestelmän uusimisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuosikokous valitsi erovuoroiset jäsenet toimikaudeksi 2026–2028. Kokouksessa suoritettiin vaali ja vaalin jälkeen hallituksen jäseniksi valittiin: Tiia Granberg, Erkki Kaskela,

Jyrki Alonen ja Lauri Ahonen. Muut hallituksen jäsenet ovat: Maarit Järvinen, Kimmo Salo, Pertti Satopää, Mika Artesola, Seppo Kosola, Vesa Keskilä, Kalle Hiukka ja Niko Paloposki. Vuosikokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa yhdistyksen uudeksi puheenjohtajaksi valittiin taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Mika Artesola. Varapuheenjohtajiksi valittiin Vesa Keskilä ja Tiia Granberg.



Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen hallituksen varapuheenjohtaja Vesa Keskilä (vas), puheenjohtaja Mika Artesola ja varapuheenjohtaja Tiia Granberg.

Rauman Kiinteistöyhdistyksen hallitus vuodelle 2026

Rauman Kiinteistöyhdistys ry valitsi syyskokouksessaan 17.12.2025 yhdistyksen hallituksen vuodelle 2026.

Seuraavalle kaksivuotiskaudelle valittiin seuraavat erovuoroiset uudelleen: Ari Kuula, Jani Pelamo, Jani Vainio ja Mikko Vapanen.

Uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Sanna Isosalo. Muut hallituksen jäsenet ovat Anne Isotupa, Jouni Kartano, Eino Korsi, Susanna Suoramaa ja Anita Toivonen.

Syyskokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa puheenjohtajaksi valittiin Jani Vainio ja varapuheenjohtajaksi Susanna Suoramaa.

Palkitse ansioituneet henkilöt kunniamerkillä

Suomen Kiinteistöliitto myöntää tunnustuksia ansiokkaasta työstä kiinteistöalalla. Kiinteistöliiton kunniamerkki on tunnustus kiinteistöalan pitkäaikaisesta ja ansiokkaasta työstä. Kunniamerkkejä voivat hakea kaikki kiinteistöalan toimijat, ja merkki voidaan jakaa juhlatilaisuuksien yhteydessä, kuten työntekijän täyttäessä tasavuotia tai esimerkiksi taloyhtiön juhlassa.

Kunniamerkki voidaan myöntää esimerkiksi ansioituneelle hallituksen puheenjohtajalle tai jäsenelle, isännöitsijälle, talonmiehelle, tilintarkastajalle tai huoltoyhtiön henkilökunnalle.

Kiinteistöalan kunniamerkit ovat pronssinen 10 vuoden, hopeinen 20 vuoden ja kultainen 30 vuoden toiminnasta. Kunniamerkit myöntää Kiinteistöliiton kunniamerkkilautakunta. Merkkien toimitusaika on tällä hetkellä noin kuukausi.

Lisätietoa löytyy Kiinteistöliiton nettisivuilta palvelu-osiosta.



Kiinteistöliitto Satakunta ry:n hallitus vuodelle 2026

Kiinteistöliitto Satakunta ry valitsi vuosikokouksessaan 24.3.2026 yhdistyksen hallituksen vuodelle 2026. Erovuoroiset Peter Hillman, Jouni Lampinen ja Pertti Pinkkilä valittiin uudelleen. Uutena jäsenenä valittiin Rami Viitasaari. Muut hallituksen jäsenet ovat Teija Hokkanen, Jari Jokiniemi, Petri Kauraoja, Jouko Kuuri, Heli Lindqvist, Tiia Niemi, Karoliina Tala ja Tero Ylikylä.

Hallituksen järjestäytymiskokousta ei ole vielä pidetty tämän lehden painoon mennessä. Puheenjohtajavalinnoista tiedotetaan huhtikuun lopulla yhdistyksen nettisivuilla.

Kalenteri

29.10.2026 Turku

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä



Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

Jäsenmaksuun sisältyvät jäsenpalvelut palvelevat jäsenkiinteistöjen edustajia, kuten isännöitsijöitä, hallituksen jäseniä ja tilin- tai toiminnantarkastajia. Avain jäsenpalveluihin ja neuvontoihin on yhtiökohtainen jäsennumero. 6-numeroinen jäsennumero löytyy tiedotteen takasivun osoitekentästä. Yhdistyksen jäsenet voivat käyttää sekä paikallisia että valtakunnallisia jäsenpalveluita.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

02 277 5151 Sanna-Mari Mannila

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5152 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat, viestintä

02 277 5155 Nanna Loiske

Toimisto

02 277 5150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Kiinteistöliitto Satakunnan

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

rauma@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

Jäsenmaksuun sisältyy kaksi lehteä: Suomen Kiinteistölehdessä vuosikerta, sekä alueellinen Kiinteistölehti Lounais-Suomi. Ajankohtaisista asioista ja tilaisuuksista tiedotamme jäsentiedotteella, joita lähetetään postitse. Sähköpostilla tiedotamme säännöllisesti muistakin ajankohtaisista asioista.

Lisätietoa alueellisista palveluista:

kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi

kiinteistoliitto.fi/satakunta

kiinteistoliitto.fi/rauma

Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Kiinteistöliiton lakineuvonta

ma-to klo 9-15 ja pe klo 10-15

09 1667 6300

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 10-12

09 1667 6369

Korjaus- ja tekninen neuvonta

ma-to klo 10-12

09 1667 6311

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

Jäsentalot voivat epäselvissä tai kiistanalaisissa kysymyksissä pyytää kirjallista lausuntoa Kiinteistöliitolta. Lausunnon avulla tulkinvarainen asia saadaan varsin usein ratkaistua taloyhtiössä ilman oikeudenkäyntiä.

Tukea työnantajatahoille

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantajajärjestöstä:

Kiinteistötyönantajat ry (09) 3158 6200

tyosuhdeneuvonta@kiinteistotyönantajat.fi

Jäsensivut

Voit rekisteröityä jäsensivujen käyttäjäksi taloyhtiösi jäsennumerolla, kun sähköpostiosoitteesi on merkitty jäsenrekisteriin kyseisen jäsentalon yhteystietoihin.

Jäsensivuilta löydät paljon hyödyllistä tietoa mm. koulutusaineistot, jäsenlehdet, webinaaritallenteet, Raku-sovellus sekä erilaisia ohjeita ja oppaita.

Rekisteröidy osoitteessa:

www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

Kaikki tarvitsemasi tieto päätöksenteon tueksi

Tutustu uuteen
palveluun:

kiinteistokirjasto.fi



 **KIINTEISTÖ-
KIRJASTO**


**KIINTEISTÖ-
MEDIA**