



Taloyhtiön ilmastoriskiohje

TALVI-hanke

21.2.2026



Työ- ja elinkeinoministeriö
Arbets- och näringsministeriet



Euroopan unionin
osarahoittama

Taloyhtiön ilmastoriskiohje

Tämä on EU:n osarahoittamassa TALVI-hankkeessa (Taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa) tuotettu aineisto, joka on tarkoitettu kuntoarvioijan, taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän käyttöön ilmastoriskien kartoittamiseksi. Tämän ilmastoriskiohjeen avulla kuntoarvioinnin yhteydessä pystytään tunnistamaan ilmastonmuutokseen liittyviä riskejä ja laatimaan pitkän tähtäimen suunnitelma, joka huomioi ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit kiinteistölle ja asumisturvallisuudelle.

Ilmastonmuutos vaikuttaa taloyhtiöihin eri tavoilla. Lisääntyneet sateet ja kosteus altistavat rakennuksia rapautumiselle, kosteusvaurioille ja mikrobien kasvulle. Pitkät hellejaksot puolestaan heikentävät asuinmukavuutta ja kasvattavat jäähdytystarvetta. Taloyhtiön haavoittuvuus ilmastonmuutokselle riippuu paljon sen sijainnista sekä kiinteistön iästä ja kunnosta. Puutteellinen ymmärrys ilmastoriskeistä voi johtaa asuinmukavuuden heikentymiseen ja jopa taloyhtiön kiinteistön arvon alenemiseen. Pahimmassa tapauksessa huono varautuminen aiheuttaa aineellista vahinkoa ja sitä myötä kohonneita kustannuksia.

Ilmastoriskiohjeessa on kysymyksiä taloyhtiölle tehtävän alkukartoituksen ja asukaskyselyn tueksi sekä varsinaisen kuntoarviokierroksen aikana tehtävälle tarkastelulle. Ilmastoriskiohje yksinään ei ole kattava kuntoarvion tekemiseen vaan se täydentää varsinaista kuntoarviota ilmastoriskien tunnistamiseksi. Tarkoituksena on, että kuntoarvioinnissa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen vaikutukset ja tuotetaan tietoa taloyhtiön päätöksenteon tueksi.

Ilmastoriskiohje on käyty läpi kuntoarviointiin perehtyneiden asiantuntijoiden ja isännöitsijöiden kanssa. Ohjeen sisältöä voi vapaasti soveltaa eri kuntoarviotyökaluihin. Ohje noudattaa RT-kortin 103003 kuntoarviossa käytettävää rakennustekniikkanimikkeistöä ja sisällysluettelo.

Ohjeen käyttö ei siirrä missään tapauksessa kuntoarvioijan vastuuta ilmastoriskiohjeen laatineelle HSY:lle, vaan kuntoarvioijan vastuu määräytyy aina kuntoarvioijan ja hänen asiakkaansa välisen toimeksiantosopimuksen ja sovellettavan lainsäädännön mukaisesti.

Tutustu myös TALVI-hankkeen muihin materiaaleihin osoitteessa <https://ilmastoinfo.hsy.fi/palvelut-ja-materiaalit/>, josta löydät verkkokurssin, mallipohjia ja -tiedotteita taloyhtiöiden käyttöön.

Helsingissä 23.2.2026

Auli Mäkilä
Projektipäällikkö

Heikka Marttila-Tornio
Projektitutkija

*Helsingin seudun ympäristöpalvelut
Seutu- ja ympäristötieto, ilmastoyksikkö*

*Helsingin seudun ympäristöpalvelut
Seutu- ja ympäristötieto, ilmastoyksikkö*

Kyselyt asukkaille, hallitukselle ja isännöitsijälle

Taloyhtiön päätöksenteossa ja varautumisessa ilmastonmuutoksen vaikutuksiin on tärkeää huomioida erityisesti haavoittuvassa asemassa olevat asukkaat, jotka ovat alttiimpia esimerkiksi helleaaltojen, huonon ilmanlaadun ja sään ääri-ilmiöiden aiheuttamille terveysriskeille. Asukaskyselyssä kannattaa huomioida säihin liittyvät riskitekijät, jotta saadaan taustatietoa asumisturvallisuudesta ja -terveellisyydestä kuntoarvion pohjaksi.

Asukaskysely ilmastonmuutoksen vaikutuksista

(Asukkaille ja osakkaille)

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Asunto on liian kuuma helteillä			
Asunto on liian kylmä pakkasilla			
Ikkunat ja ovet ovat tiiviit			
Asunnon ilmanvaihto toimii (esim. ikkunat eivät huurru)			
Vettä kertyy piha-alueille			
Piha-alueiden valaistus on riittämätön			
Kulkuväylät ovat liukkaat talviaikaan			

Kysymyksiä alkukartoitukseen


(Hallitukselle ja isännöitsijälle)

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Ylittyykö asuinhuoneistoissa asumisterveysasetuksen yläraja (32 astetta) hellekausina?			
Onko taloyhtiössä esiintynyt rankkasateista johtuvia kellaritulvia tai muita tulvia, jotka ovat aiheuttaneet riskejä kiinteistöille, omaisuudelle tai asuinmukavuudelle?			
Onko väestönsuoja alttiina tulville?			
Onko tontilla tai lähiympäristössä havaittavissa säännöllisiä sadevesien aiheuttamia hulevesiongelmia?			
Onko asukkailta tullut palautetta puutteellisesta ilmanvaihdosta?			
Seurataanko huoneistoissa sisäilman suhteellista kosteutta lämpötilan lisäksi? Jos kyllä, ylittääkö sisäilman suhteellinen kosteus asuinhuoneistoissa lämpiminä ajanjaksoina 60 %?			

Alueosat eli ulkoalueet

Ilmastonmuutoksen vaikutukset vaihtelevat alueittain. Taloyhtiön on tärkeää selvittää, sijaitseeko kiinteistö tulvariskialueella. Erityisesti kaupunkialueilla haavoittuvuutta lisäävät tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja laajat päällystetyt pinnat, jotka estävät sade- ja sulamisvesien imeytymisen maaperään. Tämä korostaa hulevesien hallinnan merkitystä. Lisäksi kaupungeissa esiintyvä lämpösaarekeilmiö voi pahentaa hellejaksojen vaikutuksia, ja yleistyvät myrskyt voivat lisätä rakenteiden rasitusta. Näiden tekijöiden yhteisvaikutus kasvattaa riskejä, joihin taloyhtiöiden on syytä varautua ennakoivasti.

Varusteet ja Rakenteet

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Sijaitseeko rakennus vesistö- tai merivesitulva-alueella? Alla olevat linkit eivät käy rakennuskohtaiseen tarkasteluun, mutta niistä voi tarkastella alueellista riskiarviota. Valitse valikon teemasta tulvakartat. ► https://vesi.fi/karttapalvelu/			
Ympäristön valuma-alueet: Sijaitseeko rakennus alavassa paikassa, johon hulevedet saattavat valua?  ► Katso viereisen QR-koodin kautta			
Onko rankkasateista aiheutunut muita ongelmia piha-alueilla? (päällysteiden eroosio, esim. sora kulkeutuu veden mukana, veden kerääntyminen lammikoiksi)			
Onko ulkona oleva omaisuus suojattu mahdollisten myrskyjen ja tulvien varalta?			
Onko sadevesijärjestelmien mitoitus riittävä?			
Ohjaavatko pihan kallistukset veden rakennuksista pois päin ja sadevesijärjestelmiin tai vettä imeyttävillä alueilla?			
Onko pihalla kesäaikaan viileitä paikkoja (eli varjopaikkoja), joissa voi oleskella esimerkiksi, kun asunnossa on tukalan kuuma?			
Onko pihalla riittävästi lumitilaa?			

Keskustelkaa:

Ovatko pihan pinnat pääosin kivettyjä/asfaltoituja?

Tiiviit pinnat lisäävät hulevesiongelmia ja lämpösaarekeilmiötä.

Talo-osat

Ilmastonmuutoksen seurauksena sateiden määrä kasvaa ja äkilliset lumen ja jään sulamiset voivat nostaa tulvariskiä, kuten vesistö- ja hulevesitulvia. Seinärakenteet altistuvat viistosateille ja toistuville jäätymis-sulamissykleille, mitkä heikentävät niiden kuivumiskykyä ja tuulettavuutta. Samalla sulamis-jäätymissyklit toistuvat yhä useammin, mikä altistaa rakenteet rapautumiselle. Lisäksi hellejaksot voivat heikentää rakennusmateriaaleja ja myrskyt lisätä rakenteiden mekaanista rasitusta. On tärkeää arvioida, kestävätkö taloyhtiön julkisivumateriaalit näitä muuttuvia sääolosuhteita ja ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin rakenteiden suojaamiseksi.

Perustukset

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Onko vesi tulvinut perustuksiin?			
Onko sokkeli hyvässä kunnossa? (ei halkeamia, rapautumista, kosteusvaurioita)			
Onko sokkelin lisä- ja routaeristys tarpeen?			
Onko sokkeli reunustettu sepelikaistaleella tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla siten, että vesi ohjautuu pois päin talosta?			
Voiko maaperä vaikuttaa perustusten kuntoon?			

Alapohjat

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Onko alapohjassa havaittavissa kosteusvaurioita, home- tai mikrobikasvustoa?			
Onko taloyhtiössä salaojajärjestelmää?			
Onko salaojajärjestelmä tarkastettu/ tarkastettavissa?			
Onko salaojajärjestelmät huuhdeltu säännöllisesti?			
Toimiiko tontin vedenpoisto niin, että alapohjarakenteet ja -eristykset eivät pääse kostumaan/jäätymään?			
Onko alapohjan korkeus riittävä estämään veden pääsyn rakenteisiin?			
Onko alapohjan tuuletus riittävä kosteuden kertymisen ehkäisemiseksi?			

Runko

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Onko runkorakenteet suojattu ulkopuoliselta kosteudelta? (tuulensuojalevyt, lisäeristys)			
Ovatko liitokset ja kiinnitykset kestäneet säiden vaihteluita?			

Julkisivut

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Sijaitseeko taloyhtiö tuulelle tai viistosateelle alttiilla alueella (esim. rannikolla, suuren järvialueen lähellä)?			
Saavatko rakennuksen julkisivut suojaa ympäröivästä puustosta tai muista rakennuksista?			
Ovatko julkisivumateriaalit kunnossa? (halkeamat, rapautuminen, korroosio, vaurioita saumoissa)?			
Onko julkisivurakenteissa ollut kosteusongelmia?			
Onko ulkoseinärakenteen tuuletusväli riittävä?			
Kuivuuko ulkoseinärakenne riittävästi?			
Onko julkisivuissa havaittavissa punajäkälää tai muuta haitallista kasvustoa?			
Ovatko parvekelasit kunnossa ja pinnoitukset?			
Ovatko parvekkeen lasitusten kiinnikkeet kunnossa?			
Ovatko parvekerakenteet kunnossa?			
Onko taloyhtiössä linjattu ilmalämpöpumppujen asennusmahdollisuus?			

Ikkunat, ovet ja karmit

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Onko ikkunoiden ja/tai ovien karmeissa havaittavissa kosteuden aiheuttamia vaurioita?			
Onko maalipinta hyvässä kunnossa?			
Onko ikkunapeltien kunto hyvä?			
Onko ikkunapeltien kiinnitys kunnossa?			
Onko ikkunapellit mitoitettu siten, että ne suojaavat myös viistosateelta?			
Ovatko ikkunoiden ja ovien tiivisteet ja heloitukset kunnossa?			
Vaikuttaako ilmansuunta ikkunoiden kuntoon? (Toistuuko samassa ilmansuunnassa oleviin rakenteisiin kosteus- tai lämpöhaittoja?)			

Vesikatot

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Onko katto loiva (tasakatto)?			
Onko katto jyrkkä (harjakatto)?			
Onko katolla jatkuva kate?			
Onko katolla epäjatkuva kate?			
Onko sisäpuolinen sadevesijärjestelmä?			
Onko ulkopuolinen sadevesijärjestelmä?			
Onko katolle aiheutunut aikaisemmin rasitetta äkillisestä lumentulosta tai myrskysäistä johtuen?			
Onko katolla sulanapitojärjestelmää tai vuodosta tai liiallisesta kosteudesta hälyttävää järjestelmää?			
Pääseekö kaikille kattopinnoille tarkistamaan räystäiden ja rännien kuntoa?			
Jos katto on loiva, ohjautuvatko sadevedet kattokaivoihin?			
Toimivatko kattokaivot ja kallistukset niin, että vettä ei pääse kerääntymään liikaa lumen sulaessa?			
Onko kosteudelle alttiit rakenteet suojattu niin, etteivät rankkasateet ja lumi pääse rakenteisiin?			
Ohjaavatko räystäät ja rännit vettä riittävästi rankkasateilla?			
Onko katolla singelisoraa kattopinnan peittona, jolloin mahdollisia vaurioita ei havaita helposti?			
Pysyvätkö mahdolliset kattoluukut kiinni kaikilla säillä?			

Tilaosat (taloyhtiön yleiset ja tekniset tilat)

Ilmastonmuutos vaikuttaa taloyhtiöiden tilaosiin eri tavoin: Rankkasateet, lumikuormat ja sulamis-jäätymissyklit voivat aiheuttaa vesivuotoja ja rakenteiden rapautumista. Ikkunat ja karmit kärsivät kosteuden ja lämpötilavaihteluiden aiheuttamista vaurioista, kuten tiivisteiden kulumisesta ja maalipinnan hilseilystä, ja hellejaksot lisäävät tarvetta aurinkosuojaukselle. Tilaosien kuntoa ja säänkestävyyttä on tärkeää arvioida säännöllisesti ja varautua ennakoivilla toimenpiteillä.

Tilan jako-osat, tilapinnat, tilavarusteet ja muut tilaosat

	KYLLÄ	EI	LISÄTIETOJA
Onko yleisissä sisätiloissa esim. seinissä havaittavia kosteusvaurioita?			
Pääseekö vesi kellariin tai varastotiloihin kulkuaukoista, läpivienneistä tai viemäreiden kautta?			
Onko tuloilmasuodattimia huollettu/vaihdettu?			
Onko kaikkiin asuntoihin asennettu sälekaihtimia tai muita aurinkosuojuja?			

Mallilauseet suosituksista ilmastonmuutokseen sopeutumiseen:

Ilmatoriskiohjeen **vihreät** mallilauseet toimivat esimerkkeinä sopeutumisen toimenpiteistä. Rakenteelliset sopeutumista vaativat korjaustoimet voi kirjata myös pitkän tähtäimen suunnitelmaan. On kuitenkin hyvä huomioida, että nämä ovat vain esimerkkejä. Varsinaiset suositukset ovat aina tapauskohtaisia.

Alkukartoitus:

- Taloyhtiöön hankitaan huoneistoihin lämpömittareita, joissa on kosteudenmittaus mukana.
- Seurataan helteiden ja pakkasjaksojen vaikutusta asumismukavuuteen säännöllisesti.
- Ohjeistetaan asukkaita tuloilmaventtiilien puhdistuksesta ja suodattimien vaihdosta.
- Mitataan myös huoneistojen hiilidioksidipitoisuudet.

Alueosat eli ulkotilat

Varusteet ja rakenteet:

Hulevesihallinnassa huomioidaan veden ohjaaminen ja imeyttäminen maanalaisen järjestelmän lisäksi pinnanmuotoilulla ja kasvillisuudella.

- Tarkistetaan maanpinnan kallistukset ja veden ohjaus sadevesiviemäriin, jotta vedet eivät pääse rakennuksen perustuksiin tai kellareihin.
- Pyritään lisäämään vettä läpäisevää ja viivyttävää pintaa esimerkiksi istutusalueilla sekä parantamaan eroosionkestoa kasvillisuudella.
- Tarkistetaan sadevesijärjestelmän mitoitus ja tehdään tarvittavat muutokset.
- Selvitetään mihin lumet pihalla kootaan ja arvioidaan arvoidaan, ohjautuvatko sulamisvedet sopivaan suuntaan. Lumi voi sulamis-jäätymissykliä aikana aiheuttaa myös liukastumisriskejä, jos kasataan väärään paikkaan.
- Tulvavarautumisen lisääminen pelastussuunnitelmaan.
- Varmistetaan hiekoitushiekan poistaminen siten, että pölyhaitta minimoidaan.
- Tarkistetaan, onko kaupungilla/kunnalla määräyksiä tai suosituksia piha-alueiden viherpinta-alan suhteen (esim. viherkerroin).
- Lisätään pihan monimuotoisuutta suosimalla kotimaisia lajeja (niittykasvit, puut & pensaat, perennat).
- Korkeissa rakennuksissa tuuli voi aiheuttaa vaaraa, johon pitää varautua. Myrskytuulen vaikutukset.
- Estetään lumen liika kinostuminen. Tikasautolle tulee aina jäädä kulkuyhteys.

Talo-osat

Perustukset:

- Tarkista taloyhtiön tulvariskivarautuminen. Lisätään tarvittaessa tulvavarautuminen pelastussuunnitelmaan.
- Huolehditään siitä, että maanpinnan alla valuvat vedet ohjataan rakennuksen tai sen perustusten ohi.
- Perusvesipumppaamon tarkastus tai sen tarpeen arviointi
- Sokkelin eristyksen parantaminen.
- Sokkelin suojaaminen sepelikaistaleella tai muulla vastaavalla materiaalilla.

Alapohjat:

- Alapohjan remontissa käytetään sään- ja kosteudenkestäviä materiaaleja.
- Alapohjan kunto tarkastetaan säännöllisesti home- ja kosteusvaurioiden varalta.

Runko:

- Rungon säännölliset tarkastukset kosteusriskien havaitsemiseksi.

Julkisivut

- Julkisivuvahinkojen korjauksissa ja remonteissa käytetään säänkestäviä materiaaleja (kosteusrasituksen siedon parantaminen, tuulettuvuuden varmistaminen, säänkestävät materiaalivalinnat).
- Parvekkeiden lasitukset tai niiden kunnan tutkiminen ja aurinkosuojaukset.
- Parvekelasivalmistajan kautta asentajan antaman huoltovälin/käyttöiän tarkistaminen.
- Taloyhtiö linjaa suositukset ilmalämpöpumppujen asennukseen.

Ikkunat, ovet, karmit

- Ikkunoiden ja ovien heloituksen säännöllinen voitelu pidentää käyttöikä ja parantaa tiiviyttä
- Arviointi ikkunoiden ja ovien käyttöiästä.
- Ikkunoiden kunnostaminen ja tiivistäminen.
- Lämpösäteilyä vähentävien ikkunoiden ja ovien hankkiminen.

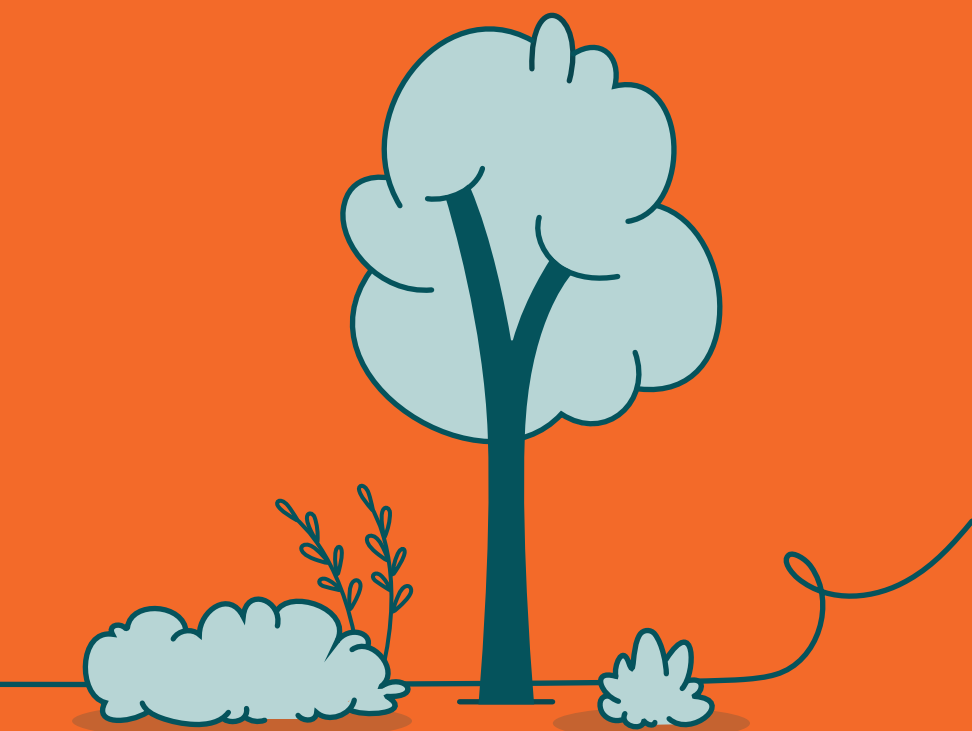
- Mahdolliset korjaustoimenpiteet esim. karmien maalaus.
- Ikkunapeltien uusiminen.
- Ikkunoiden aurinkosuojaus (markiisit, varjostimet, kaihtimet, aurinkosuojakalvot).

Vesikatot

- Epäjatkuvassa (rivipeltikatteet) katteessa ja loivassa katossa varmistetaan aluskatteen olemassaolo/kunto. Aluskatteen kunto on oleellinen myös tiilikatteilla kallistuksesta riippumatta.
- Mikäli taloyhtiön katto on kallistuksiltaan loiva ja sisäpuolisella sadevesijärjestelmällä varustettu, varmistetaan riittävät kallistukset ja kattovesijärjestelmän kapasiteetin riittävyys.
- Räystäiden ja rännien puhdistus ja tarvittaessa uudelleen mitoitus.
- Kattokaivon veden ohjauksyvyn tarkistaminen. Sulanapitojärjestelmän säännöllinen tarkistus.
- Mikäli yläpohjarakenteessa on merkkejä lumikuorman aiheuttamasta kuormituksesta, suositellaan jatkotoimenpiteitä katon kestävyuden varmistamiseksi.
- Kattopeltien kiinnitys ja saumojen tarkastaminen.
- Pellitykset ja lumiohjurit, jotka estävät veden ja lumen kulkeutumisen rakenteisiin.
- Valitaan kosteusrasitusta, lämpöliikkeitä tai epätasaista lämpöjakaumaa sietäviä materiaaleja.
- Yläpohjan eristäminen.
- Pyritään vaaleisiin katteisiin, jotka vähentävät lämpörasitusta. (Peltikatto, bitumikermi)
- Suositetaan viherkattoja, jos se on mahdollista.

Tilan jako-osat, tilapinnat, tilavarusteet ja muut tilaosat

- Arvotavarat ja kosteudelle alttiit tavarat säilytetään suojassa mahdollisilta tulvilta ja vesivahingoilta (esim. korkeammalla tai tiloissa, joihin tulva ei voi ulottua).
- Varmistetaan riittävä jäähdytyskapasiteetti ja eristys.
- Jos rakennuksessa on käytössä koneellinen poistoilmanvaihto, kannattaa sen käyttöä tehostaa yöaikaan helteillä. Parin kolmen tunnin tehostuksella saadaan asuntoihin normaalia enemmän raitista ja viileää yöilmaa, mikä viilentää huoneilmaa ja jäähdyttää rakenteita jonkin verran.



Taloyhtiön ilmastoriskiohje

TALVI-HANKE 21.2.2026