



AS OY KORKEARINNE PALKITTIIN  
JULKISIVUREMONTTI 2015 –KILPAILUSSA

## Hallittu julkisivuremontti uudisti 70-lukulaisen ilmeen

”Ostin uuden sohvan. Sohvantuojat totesivat pihalle tullessaan, että taitaa olla uusi kerrostalo. Porrashuoneeseen tultuaan arvioivat, että oliskos sittenkin 80-luvun kerrostalo. Ja minä totesin, että olette vieläkin väärällä vuosikymmenellä. Olette tulleet 70-luvun kerrostaloon”.

**N**äin kertoo Pirkkalan kunnassa sijaitsevan asunto-osakeyhtiö Korkearinteen hallituksen puheenjohtaja Kaisa Koskelin hauskana tarinana vuonna 2014 marraskuussa valmistuneeseen julkisivuremonttiin liittyen.

Talojen valoisaa ja hienoa julkisivua on kehuttu. Ulkoilme on todellakin luonut mielikuvan uusista tai ainakin todellisuutta nuoremmista taloista – tosiasiaa valmistuivat vuonna 1972.

Edellisen kerran julkisivuja korjattiin maalaamalla ja uusittiin elementtisaumoja 90-luvulla. Vähitellen nuhrainen ulkoinen ilme, paikoin hilseilleet maalipinnat ja halkeilleet elementtisaumat virittivät ajatuksen julkisivujen korjaamisesta.

### Suunnitelmallisesti edeten

Taloyhtiön hallituksen edustajia puheenjohtaja Kaisa Koskelinia ja jäseniä Anne Aittoniemeä ja Riitta Varviota kuunnellessa syntyy käsitys, että taloyhtiössä halutaan tehdä korjauksia hallitusti ja suunnitelmallisesti. Ajatus kiinteistöstrategiasta tuntuu puheenjohtaja Koskelinin mielestä hyvältä – sellaista ei toistaiseksi vielä ole, mutta vakavassa harkinnassa lähitulevaisuudessa.

Hallituksen toteuttama toimintamalli on hyvä – teetetään kuntotutkimus, saadaan tietoa vaurioista ja niiden korjaamisen tarpeesta, syntyy käsitys korjausvaihtoehdoista ja -tavoista, puntaroidaan niitä, mutta ei pelkästään taloudellisista näkökulmista, vaan myös laajuuden ja käyttöiän suhteen.

Uusi julkisivuilme isomman talon takapihan puolelta katsoen. Sisäntuloa levennettiin niin, että nyt taloon pääsee tarvittaessa pyörätuolillakin.

Vuonna 2012 julkisivuista ja parvekkeista teetetyssä kuntotutkimuksessa ei REIM Tampere Oy:tä edustavan isännöitsijä Jussi Pääkkösen mukaan ilmennyt sinällään mitään vakavaa korjaamiseen pakottavaa seikkaa. Ikkunoiden huonon kunnon ja asuntojen kylmyyden vuoksi keskustelua julkisivujen korjaamisesta nuhruisen ilmeen lisäksi kuitenkin käytiin.

– Hallitus lähti ensin liikkeelle kevyemmästä julkisivujen korjausvaihtoehdosta, mutta asukasinfotilaisuuksien ja osakkailta tulleen palautteen perusteella päädyttiin raskaampaan korjaamiseen, Pääkkösen kertaa.

Kevyempi korjaustapa olisi tarkoittanut sitä, että tehdään vastaava julkisivujen laastipaikkaus- ja maalauskorjaus sekä uusitaan saumat kuin oli tehty 90-luvulla. Hanke olisi sisältänyt myös ikkunoiden uusimisen.

Muina vaihtoehtoina tarkasteltiin julkisivujen peittävästä korjaamisesta, jossa lisättäisiin lämmöneristystä sekä ulkokuoren uusimista kokonaan.

– Keskusteltiin siitäkin, että jos nyt tehdään kevyempi korjaus, julkisivujen korjaamisen tarve tulee eteen uudelleen aika pian ja sitten ollaan taas samalla viivalla korjaamisen kanssa kuin nyt oltiin, Riitta Varvio kertoo.

– Rahoitustarjouskierron piti joka tapauksessa tehdä. Nyt ajateltiin sitäkin, että pitkässä juoksussa taloudellisessakin mielessä säästetään, kun tehdään raskaampi korjaus, Anne Aittoniemi arvioi.

– Kerralla kuntoon, niin saadaan olla useampi kymmenen vuotta rauhassa. Jos olisi tehty julkisivumaalaustyypinen korjaus, olisi päästy ehkä 15 vuotta eteenpäin, jonka jälkeen olisi pitänyt tehdä taas uudestaan maalauskorjaus tai jonkin muun tyyppinen korjaus, Pääkkönen vielä vetää yhteen.

Parvekkeiden osalta korjausvaihtoehtoina tarkasteltiin niiden perusteellista kunnostamista tai uusimista 10-15 vuoden päästä.

Kaisa Koskelinin mukaan myös parvekkeiden suurentamista harkittiin. Sekin osaltaan vaikutti siihen, että suunnitelmat kääntyivät maalauskorjaamista raskaampaan valikoimaan.

– Tosin parvekkeiden suurentamisen todettiin kuitenkin lopulta tulevan liian kalliiksi, minkä vuoksi siitä luovuttiin. Tilaa suurentamiselle olisi ollut, mutta teknisenä ratkaisuna se olisi ollut meille liian iso ja järeä, Koskelin jatkaa vaihtoehdosta, joka olisi nostanut korjauskustannuksia arviolta noin 300 000 euron verran.

Ehkä parvekkeiden laajentamisesta luopumiseen vaikutti Anne Aittoniemen mukaan menneisyyden ja oman aikakautensa piirteiden vaalimisen ja säilyttämisen näkökulma.



## HUONEISTOKOHTAINEN VEDENMITTAUSJÄRJESTELMÄ



## VERTO SÄÄSTÄÄ VETTÄ, VAIVAA JA RAHAA

Verto on yli 30 vuoden kokemuksella Suomen johtava huoneistokohtaisten vedenmittausjärjestelmien valmistaja. Mittaustulos on luotettava, lukema etäluettava ja järjestelmä helpokäyttöinen.

VertoLive on älykkyydessään ylivertainen käyttöliittymä täsmälliseen, huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen seurantaan. Se toimii verkkoselaimessa, ilman erillisiä ohjelmia ja siirtää tiedot automaattisesti pilvipalveluun.

**Täsmällinen luenta ja laskutus ei ole koskaan ollut näin helppoa!**



Takuu:  
5 vuotta



Suomessa suunniteltu  
ja valmistettu



WWW.VERCON.FI



Tästä kuvasta taas saa käsitteen, mistä lähdettiin liikkeelle - tyypillinen 70luvun elementtikerrostalo.

### Maisemaan sopiva väritys viehättää

Julkisivuille tehtiin eristerappaus, asennettiin uudet ikkunat ja parvekeovet sekä uusittiin parvekekaiteet ja lasitettiin kaikki parvekkeet. Katolle rakennettiin myös räystäät julkisivuja suojaamaan.

Lisälämmöneristyksen ja uusien ikkunoiden ansiosta asunnot ovat nyt lämpimämpiä. Kaisa Koskelin mainitsee joulukuussa haastattelua tehdessämme, että huoneistossa on mukava 24 asteen lämpötila ja patterit pysyneet kiinni koko syksyn.

Hallituksen jäsenet vaikuttavat tyytyväisiltä arkitehdin ehdotuksista valikoituneeseen värimaailmaan, jota on tyylikkäällä tavalla säilytetty keltaisella värillä.

– Tämä keltainen väri ei välttämättä tullut ihan ensimmäisenä mieleen, kun vaihtoehtoja katseltiin, mutta nyt se näyttää loistavalta, sopii niin kesäiseen kuin talviseenkin maisemaan, Anne Aittoniemi toteaa.

### Naapurustolle esimerkinä

Korkearinteen naapurustossa on taloyhtiöitä, joista osassa on julkisivuremontit jo tehty ja osassa vasta tulossa. Remonttia tehneiden taloyhtiöiden ratkaisut ovat olleet erilaisia kuin Korkearinteen.

Yhdessä yhtiössä Koskelinin mukaan valittiin kevyempi korjaustapa, koska olivat uusineet ikkunat ja parvekeovet jo aikaisemmin. Nyt kuitenkin vaikuttaa siltä, että sen taloyhtiön osakkaat harmittelevat valitsemaansa korjaustapaa, josta he maksoivat lähes yhtä paljon kuin Korkearinteessä, mutta eivät saavuttaneet yhtä paljon.

– Joka tapauksessa julkisivuremonttien siirtäminen ei auta, eikä siinä ole järkeä, koska se tulee aina kalliimmaksi, Anne Aittoniemi vielä pohtii oikeaan korjaamisen ajoittamiseen liittyvänä näkökulmana.

### Esteettömyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä edistäen

Merkittävä parannus oli takapihan sisäänkäyntien leventäminen niin, että sieltä pääsee taloihin myös pyörätuolilla.



Talojen päädytkin uudistuivat täysin. Julkisivuremontin aikana päätettiin tehdä myös piharemontti. Suunnitelmat teki hallituksen puheenjohtaja Kaisa Koskelin. Tässä näkymää isomman talon etupihalta uudistuksen jälkeen.

– Oviin tehtiin myös sellainen valmius, että ne saa auki kaukosäätimellä, jos sellaista toimintoa tarvitaan, Anne Aittoniemi mainitsee.

Porrashuoneisiin rakennettiin tuulikaapit, jotka toivat uutta ilmettä sisäänkäynteihin, mutta niiden uskotaan tuovan myös säästöjä lämmitysenergian kulutuksessa.

Julkisivuremontin aikana päätettiin uusia pihalueet. Suunnitelmat teki viheralan ammattilainen Kaisa Koskelin, joka työskentelee Lännen Kiinteistöpalveluiden Viherpalveluissa. Uudistuneeseen pihaan tehtiin kukkapenkkejä ja istutettiin viherkasvejakin viihtyisyyden lisäämiseksi.

Kaisan mukaan taloyhtiön asukkaat innostuivat kasvattamaan tomaatteja, yrttejä ja auringonkukkia talon päätyy tehdyissä viljelylaatikoissa.

Turvallisuutta parannettiin mm. leventämällä kulkuväyliä pelastusajoneuvoja silmällä pitäen, uusimalla pihavalaistusta ja asentamalla porrashuoneisiin savunpoistoikkunat.

### Energiätehokkuus hyvällä tasolla jo entuudestaan

Taloyhtiö oli ns. vanhan energiatodistuksen eli vuonna 2012 laaditun kulutukseen perustuvan energiatodistuksen mukaan luokassa C. Tämäkin puolsi ensin kevyemmän korjaamistavan valintaa.

– Vuodenvaihteen jälkeen voimme katsoa, kuinka julkisivuremontti ikkunoiden uusimisineen ja parvekelasituksineen on vaikuttanut todelliseen

kiinteistön energiankulutukseen, kun vertailutietoa on koko vuoden ajalta, Pääkkönen mainitsee.

### Avustusraha tervetullut lisä

Korkearinteen remontti ajoittui ajankohtaan, jolloin asuntonministeri Pia Viitasen toimesta lähiöiden perusparannusten toteuttamista tuettiin käynnistysavustuksilla.

Korkearinteen osakkaille ei käynnistysavustuksen mahdollisuutta Pääkkösen mukaan erityisen korostetusti mainostettu, vaikka tietenkin tuotiin esiin tämäkin mahdollisuus. Avustuksen varaan korjaamista ei kuitenkaan missään vaiheessa laskettu.

– Kun totesimme, että hankkeessa toteutuvat käynnistysavustukselle asetetut vaatimukset - hinta, määrä, neliöt ja urakkasumma – niin totta kai teimme avustushakemuksen. Päätös tulikin hyvin nopeasti, hän kertoo vajaan 130 000 euron lisärahoituksesta, joka saatiin noin 1,4 miljoonan euroa maksaneeseen hankkeeseen.

### Suunnitelmallisesti eteenpäin

Tulevina korjaustarpeina Korkearinteessä nähdään hissien uusiminen ja linjasaneeraus.

Putkiremonttiinkin ei ole lähivuosina pakottavaa tarvetta ainakaan vesivahinkojen vuoksi – niitä ei Pääkkösen mukaan ole ollut – ”onneksi”.

– Putkistolle on tehty kuntotutkimus. Sen mukaan putket ovat hyvässä kunnossa ja niille suositeltiin tarkentavan tutkimuksen tekemistä noin viiden vuoden päästä, Pääkkönen kertoo.

Kuntotutkimuksessa lämmitysjärjestelmälle esitetyt toimet, kuten venttiilien säädöt ja lämmitysjärjestelmän tasapainotus, tehtiinkin jo julkisivuremontin yhteydessä.

### Palkintoperustelut

As Oy Korkearinne sai toisen palkinnon Julkisivuremontti 2015 –kilpailussa.

Perustelut: 2. sija julkisivuremontille, joka on ollut hallittu, määrätietoisesti toteutettu, oman aikakauden arkkitehtuuria kunnioittava, mutta kuitenkin modernin 2010-luvun julkisivuilmään aikaansaava remontti.

### Toimijat:

Kuntotutkimus: Kiratek Oy (nykyisin Inspecta Oy) (Julkisivu- ja Parvekerakenteiden kuntotutkimus)

Hankesuunnittelu: A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Suunnittelu: A-Insinöörit Suunnittelu Oy / Stina Hyyrynen (pääsuunnittelija)

Arkkitehti tsto Hiltunen & Raiski Oy / Mika Hiltunen (arkkitehtisuunnittelu)

Materiaalientoimittajat: Skaala Ikkunat ja Ovet Oy (ikkuna ja parvekeovet)

Skaala parveketekniikka Oy (parvekelasitus ja kaiteet)

Saint-Gobain Weber (eristerappaukset)

Urakoitsija: Rakennus Kenike Oy / Kari Niskakangas

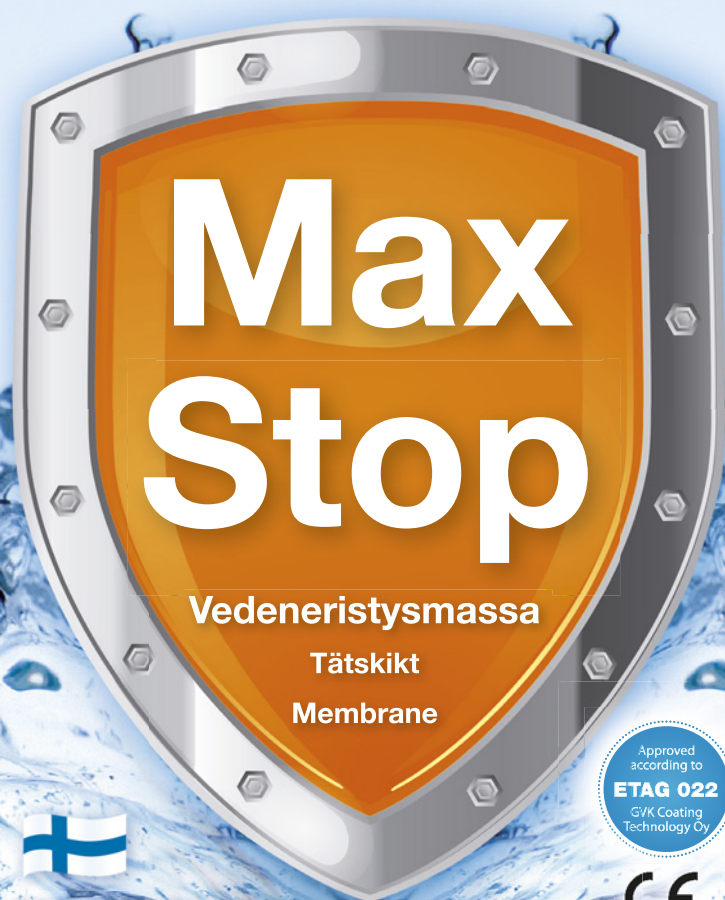
Valvoja: A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy / Sirpa Huomo

# Suomen turvallisin vedeneriste

## Täysin uudenlainen järjestelmä vedeneristykseen

MaxStop on helppo levittää, riittoisampi, tuplasti tiiviimpi ja myös ruiskutettava.

Lue lisää: [www.gvk.fi/maxstop](http://www.gvk.fi/maxstop)



Valmistettu Suomessa

Tillverkad i Finland

Approved according to  
**ETAG 022**  
GVK Coating Technology Oy

CE

M1

RAKENNUSMATERIAALIN  
TILVÄRKA

### Tutustu koko MaxStop-vedeneristysjärjestelmään

- primer tai kosteussulku
- vedeneristysmassa
- itseliimautuva lattiakaivotiivistet
- läpiventtiivistet
- tiivistys- ja vahvikenauhat
- saneerauslaastit



# GVK

Valmistaja/Tillverkare: GVK Coating Technology Oy,  
21600 Parainen/Pargas ☎ 020 749 8770, [www.gvk.fi](http://www.gvk.fi)