

Perinnekorjaus palautti Pääskyn julkisivun loiston

[13.12.2017 Artikkelit, Julkisivuremontti](#)



Julkisivuremontti 2017 -kisan jaettu ykkössija

Helsinkiläinen Asunto Oy Pääsky on valmistunut vuonna 1913. Rakennuksen julkisivu yksityiskohtineen palautettiin peruskorjauksessa alkuperäiseen ilmeeseensä. Julkisivun ja ikkunoiden lisäksi korjattiin piharakennus yhteensä 1,8 miljoonalla eurolla. Pihakannen korjaus viimeistellään ensi kesänä.

Asunto Oy Pääskyssä tehtiin ensin putkiremontti vuonna 2006, sitten korjattiin katto ja nyt viimeksi pihakansi ja julkisivu, jonka korjaus ylsi tämän vuoden Julkisivuremontti-kisassa jaetulle ykkössijalle. Korjausjärjestys päätettiin huolellisen hankesuunnittelun perusteella.

– Taloyhtiössä ymmärrettiin, että julkisivua ei voi enää korjata huoltomaalauksella. Oli järkevämpää viedä se elinkaarensa loppuun, purkaa vanhat rakenteet ja pinnoitteet ja tehdä uusi kolmikerrosrappaus. Julkisivuremontti tehtiin taloyhtiön kannalta optimaalisella hetkellä, **hallituksen puheenjohtaja Jaakko Puuperä** kertoo.

Taloyhtiössä oli vuosia sitten tarkasteltu kiinteistön kehittämisen eri osa-alueita, esimerkiksi ullakkorakentamista, pihakannen alla olevien kellaritilojen hyödyntämistä ja parkkihallia.

– Hallitus ehdotti yhtiökokoukselle ullakkorakentamisesta luopumista, minkä vuoksi päädyttiin ensimmäiseksi katon korjaamiseen. Sen jälkeen korjattiin pihakannen rakenteet.

Julkisivuja ei olisi voitu korjata ennen pihakannen korjaamista, koska se ei olisi todennäköisesti kestänyt telineiden ja koneiden painoa, Helsingin KH-Isännöinti Oy:n **isännöitsijä Pia Koro** kertoo.

– Hankesuunnittelun ja muiden kehittämisaikeiden taustalla vaikutti tietoisuus taloyhtiöiden yleisestä korjausvelasta.

Yhtiössämme oli laiminlyöty joitakin peruskorjauksia, jotka on nyt saatu tehtyä. Korjausvelkaa kiinni kirittäessä hankkeet usein kasaantuvat ja tulevat osakkaille helposti kalliiksikin, Puuperä toteaa.

Vanhaan värimaailmaan

Julkisivuremontti 2017 -kilpailun tuomaristo haluaa Pääskylle annetulla palkinnolla kiinnittää huomiota erityisesti 1900-luvun alkupuolen ja sitä vanhempien talojen palauttaviin perinnekorjauksiin.

Pääskyn julkisivun uudistaminen tehtiin mahdollisimman pitkälle perinteisin menetelmin ja käsityötaitoja kunnioittamalla.

Julkisivu-urakoitsijalla haluttiin olevan kokemusta 1900-luvun alun rakennusten julkisivukorjauksista. Pääurakoitsijaksi valikoitui Maalausliike E. Hinkka Oy.

Vanhoja julkisivuvärejä tutkittiin värisuunnitteluun erikoistuneen Pentti Pietarilan kanssa. Hän laati rakennusvalvontavirastolle ehdotuksen, jonka perusteella julkisivuista tuli kauniin kellertävä.

Rakennusvalvonta hyväksyi värisuunnitelman nopeasti ja helposti.

– Ikkunapuitteiden, ovien ja seinien muodostama värikokonaisuus on hyvin pitkälle sitä, mitä me osakkaina ja taloyhtiönä halusimme, Puuperä sanoo.

Puuta ikkunoihin ja oviin

1970-luvulla muutettu ikkunoiden puitejako palautettiin alkuperäiseksi. Kadun puolelle laitettiin puuikkunat ja pihan puolelle puu-alumiini -ikkunat.

Porrashuoneiden ja liiketilojen ulko-ovet palautettiin alkuperäisten julkisivupiirustusten mukaisiksi puuoviksi.

Arkkitehti Juhani Harju suunnitteli niihin uudet vetimet. Puuikkunoiden ja -ovien valmistajaksi valittiin Porvoon Puutyö.

– Käsityötaitoisia yrityksiä on vain muutamia, ja niistä on tullut alalle luottotekijöitä. Julkisivujen palauttava korjaustapa on haastava varsinkin silloin, kun tietoa alkuperäisistä ikkunoista ja ovista täytyy etsiä eri lähteistä, Harju sanoo.

Ovia ja ikkunoita oli remontoitu 1980-luvulla Harjun mukaan arvokkaalle talolle täysin vierain ratkaisuin.

– Liikehuoneistojen ikkunapuitteissa oli käytetty alumiiniprofiilin pätkiä ja kiinnitetty lasit kiinteästi pulteilla suoraan profiileihin.

Silloin lienee ajateltu, että alumiini varmasti kestää eikä vaadi huoltamista, Harju kertoo.

Talo on alun perin rakennusmestari Vihtori Jaakkolan ja rakennusmestari Arthur Hjalmar Lumiahon suunnittelema ja toteuttama. Heidän aikaisemmin tekemistä ikkunoista ja ovista löytyi kohtuullisen hyvin tietoa, jota täydennettiin kaupunginmuseon arkistotiedoilla ja kuvilla. Taloyhtiön omista arkistoista löytyi vanhat julkisivuvuorustukset ja valokuvia vuodelta 1927.



Julkisivunäkymää sisäpihan puolelta, missä myös remontoitu piharakennus sijaitsee.

Pihasta kaupunkikeidas

Taloyhtiön sisäpihalla olevaa rakennusta ei ollut tarkoitus korjata, mutta pihakantta remontoitaessa se osoittautui tarpeelliseksi.

Piharakennuksessa on nyt viihtyisä takkatila, jossa voidaan pitää kokouksia. Sauna ja pesuhuone on uudistettu nykyaikaisiksi, samoin pesutupa.

– Piha muodostaa kaupunkikeitaan, jossa ihmisten toivotaan viihtyvän. Toki ajattelempa sitäkin, että siisti piha ja ympäristö vaikuttaisivat asuntojen hintoihin ja arvoon, Jaakko Puuperä toteaa.

Julkisivun, ikkunoiden ja piharakennuksen peruskorjaus maksoi budjetoidun mukaiset 1,8 miljoonaa euroa.

Puuperän mukaan hankkeen onnistumisen edellytyksiä ovat halu tehdä yhteistyötä, tarvittaessa joustaa ja kyky kommunikoida.

– Myös valvonta vaatii kommunikointia. Kun valvonta toimii rakentavalla tavalla, se tukee koko hanketta, Puuperä sanoo.

Urakoitsija arvioi julkisivu-urakan valmistuvan runsaassa 10 kuukaudessa, mutta se vei lopulta noin vuoden.

– Me olimme kuitenkin jo etukäteen arvioineet, että näin tulee tapahtumaan ja siksi emme ottaneet pihakannen viimeistelyitä tähän urakkaan, Puuperä sanoo. Pihakannen päällinen pinnoitteinen, kiveyksineen, istutuksineen ja valaistuksineen on tarkoitus tehdä ensi kesänä. Siitä on jo valmiit suunnitelmat.

Vielä on korjattavaa

Porrashuoneiden uusiminen voisi olla Pääskyn seuraava korjauskohde. Puuperä arvioi, ettei sitä voida kuitenkaan osakkaiden korjauskustannustaakan vuoksi toteuttaa viiteen, kymmeneen vuoteen.

Mikäli osakas ei ole kyennyt maksamaan remontteja kertasuorituksena, rasiitteena on tällä hetkellä kuusi rahoitusvastiketta, joista kolme kohdistuu vuonna 2006 tehtyyn putkiremonttiin ja loput katto-, pihakansi- ja julkisivuremonttiin.

– Meidän pitää suunnitella korjauksia niinkin, että ehdimme kuolettaa aikaisemmat investoinnit ennen uusia hankkeita.

Lisäksi omaisuuden valvojina meidän pitää säilyttää elinkaarikustannukset sillä tasolla, että korjaaminen on perusteltua ja oikea-aikaista, Puuperä sanoo.

Asunto Oy Pääskyssä on 73 huoneistoa, joista sijoittajat omistavat lähes puolet. Jaakko Puuperän mukaan sijoittajissa on aika paljon talossa aikaisemmin asuneita.

– Taloyhtiömme ikärakenne on nuorentunut todella paljon. Valtaosa osakkaista on alle 50-vuotiaita, eikä vanhojen ihmisten ikäpolvea ole edustamassa kovinkaan moni osakas. Tämä kertoo ehkä siitäkkin, miten paljon vaihtuvuutta Kallion suuralueella ja Sörnäistenkin asujaimistossa tapahtuu. Alueelle tulee koko ajan nuorempaa väkeä, Puuperä sanoo.

Vanhoissa yhtiöissä asuu vanhan ajan stadilaisia, joilta Jaakko Puuperän mielestä olisi paljon opittavaa.

– Meidänkin talossamme vanhoilla asukkailla on edelleen suuri merkitys talon hengen luomisessa ja ylläpitämisessä. Ihmiset tervehtivät toisiaan käytävissä tai pihalla kohdatessaan.

Kaupunkisivistyneisyys näkyy siinäkin, että vanhemmat ihmiset yrittävät opettaa nuoremmille sitä kulttuuria, että asunnoista ja taloyhtiöstä on pidettävä hyvää huolta.

Julkisivuremontti 2017 -kisan jaettu ensimmäinen sija

- Asunto Oy Pääsky, Helsingin Sörnäinen
- 73 asuntoja
- 4 liikehuoneistoa
- 5 varastoa
- Perustettu vuonna 1913
- Suunnittelijoina rakennusmestarit Vihtori Jaakkola ja Arthur Hjalmar Lumiaho

Julkisivuremontti

- Kuntotutkimus: Asiantuntijamestarit Oy ja Suomen Talokeskus Oy
- Suunnittelu: arkkitehti SAFA Juhani Harju AJH-Team Ky.
- Urakoitsija: Maalausliike E. Hinkka Oy (julkisivut ja portti sekä piharakennus)
- Materiaalitoimittajat: Porvoon Puutyö (ovet), Skaala Oy (ikkunat)
- Valvoja: Karves-Yhtiöt Oy, Pasi Kälvälä

Teksti Riina Takala-Karppanen Kuvat Mikael Lindén

Artikkeli on julkaistu joulukuussa ilmestyneessä Kiinteistöpostissa 9/2017