

Satakallion julkisivuremontti oli nappisuoritus

[24.11.2017 Artikkelit](#), [Julkisivuremontti](#), [Korjaaminen](#)



Julkisivuremontti 2017 -kisan jaettu ykkössija

Helsinkiläinen As Oy Satakallio uudisti ilmeensä ja palkittiin Julkisivuremontti-kilpailussa. Taloyhtiö on Suomen suurimpia ja julkisivuremontillekin tuli kokonaisuudessaan hintaa 14,6 miljoonaa euroa. Pitkän tähtäyksen suunnitelma ohjaa korjaamista. Seuraavaksi mietitään ullakkorakentamista ja poistoilman lämmöntalteenottoa.

”Nauhajulkisivuarkkitehtuurin valkoisena helmenä” tunnettu As Oy Satakallio sai jaetun ensimmäisen palkinnon Julkisivuremontti 2017 –kilpailussa mm. 60-luvun arkkitehtuurin vaalimisesta ja hyvästä valmistelusta.

Satakalliossa on 756 asuntoa ja neljässä talossa astuu 1 000 asukasta, joista yhtiökokouksiin osallistuu yleensä 200-300 osakasta.

Julkisivu-urakan ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta yhtiökokous ei ollut vuonna 2014 yksimielinen, mutta toisen vaiheen toteuttamisen yhtiökokous siunasi yksimielisesti kesäkuussa 2015.

Miten on mahdollista saavuttaa näin harvinaislaatuinen yksimielisyys, kun puhutaan 14,6 miljoonan euron hankkeesta?

– Ei tässä mitään taikaa ole. Hallituksessa ja yhtiössä on hyvä henki. Yhtiökokoukseen ei yksinkertaisesti voi viedä puolitekoisesti valmisteltuja asioita, pitkäaikainen hallituksen puheenjohtaja, mutta puheenjohtajuuden julkisivuremontin päätyttyä jättänyt **Pekka Ylöstalo** sanoo.

Sujuvan päätöksenteon kannalta tärkeitä ovat myös korjaushankkeisiin liittyvät asukasinfot, joita julkisivuremontissakin pidettiin ennen hankkeen aloittamista ja talokohtaisesti korjaamisen edetessä.

– Olen havainnut hyväksi toimintatavaksi sen, että ehdottomasti ennen päätöksentekokokousta järjestetään infotilaisuus. Siellä asiantuntijat kertovat hankkeesta perinpohjaisesti ja osakkailla on mahdollisuus kysyä ja keskustella. Jos hanke tuodaan yhtiökokoukseen päätettäväksi ns. kylmiltään, iso osa ihmisistä vastustaa sitä, koska ei tiedä, eikä kykene ottamaan siihen kantaa, isännöitsijä **Petri Nurmi** SKH-Isännöinti Oy:stä sanoo.

PTS ohjaa korjaamista

Koska taloyhtiö on valtaisa, osakkaita ja asukkaita paljon, korjaamisen pitää olla suunnitelmallista ja taloudellisista syistä pyrittävä järkeviin kokonaisuuksiin. Kaikkein tärkein ohjenuora päätöksenteon kannalta on pitkän tähtäyksen suunnitelma.

– Teetimme taloyhtiössä 1990-luvun lopulla kuntoarvion, jossa annetaan suosituksia korjaamisen kohteista. Suunnitelma vahvistetaan vuosittain ja se antaa suunnan, mitä teemme missäkin järjestyksessä, Ylöstalo sanoo.

Korjaushankkeissa on suuresta koosta johtuen syytä miettiä, mitä asioita otetaan urakkaan ja mitä ei.

– Julkisivu-urakassa vesikatko rajattiin osin urakan ulkopuolelle, koska taloyhtiössä on vireillä ullakkorakentamishanke. Vedimme rajan, kuinka paljon vesikatkoja kunnostetaan. Tämän seurauksena elämme riskitilanteessa, mutta esimerkiksi vesivuotoja ei ole ilmeisestikään ollut, rakennuttamisesta ja projektinjohdosta vastannut RI **Anssi Väätäinen** HSSR Oy:stä sanoo.

Urakan sisältöjä on Ylöstalon mukaan pakko tarkastella tiukasti myös lisätyökustannusten vuoksi. Jos tässä remontissa esimerkiksi parvekkeiden korjaamisessa olisi tullut syystä tai toisesta tuhannen euron edestä lisätöitä, taloyhtiötasolla se olisi tarkoittanut helposti 600 000 – 700 000 euron suuruista lisälaskua.

Onneksi suurempia yllätyksiä ei tullut ja yli 600 parvekkeesta lopulta jouduttiin valamaan uudestaan vain 20 parvekelaattaa.

Julkisivuremontti oli tarkoitus ensin tehdä talo kerrallaan ja omilla kilpailutuksillaan. Se kuitenkin muuttui kaksivaiheiseksi suhdanneluonteiseen korjausavustukseen liittyvien ehtojen vuoksi.

– Avustuksen ehtona oli tietty kustannus asuinneliötä kohti. Vaikka yhden talon julkisivuremontti maksoikin lähes 5 miljoonaa, se ei kuitenkaan riittänyt ehdon täyttämiseen. Siksi päätimme niputtaa kahden talon julkisivuremontit yhteen ja saimme toteuttamiseen 10 prosentin avustuksen, mikä tässä tapauksessa oli 800 000 euroa, Väätäinen jatkaa.

Haasteita kaikille osapuolille

Julkisivuremontissa kaikkien neljän asuinrakennuksen julkisivut ja parvekkeet peruskorjattiin, uusittiin ikkunat, parvekeovet ja parvekkeiden taustaseinät sekä lasitettiin kaikki parvekkeet.

Vaikka taloyhtiöstä oli tehty kuntotutkimus, julkisivuja oli Anssi Väätäisen mukaan välttämätöntä tutkia tarkemmin, missä kunnossa ne ovat ja minkälaisia rakenneratkaisuja julkisivusta löytyy.

– Avauksissa löysimmekin muutamia rakenteita, jotka poikkeavat normaalista 60-luvun rakentamisesta, Väätäinen sanoo.

Esimerkiksi ikkunat toteutettiin lopulta erilaisena rakenneratkaisuna.

– Tutkimisen perusteella totesimme, että ikkunarakenne onkin uusittava kokonaan ikkunan alareunasta kattoon asti, Väätäinen mainitsee yhtenä esimerkkinä.

Julkisivuun asennettiin puu-alumiini-ikkunat ja niiden karmisyyvyys kasvoi alkuperäisestä 130 millimetrinä 210 millimetriin. Näin ikkunat saatiin asemoitua niin, että ikkunaliittymien ulkopuoliset mittasuhteet säilyivät ennallaan.

– Julkisivujen seinäpinta kasvoi vanhasta 15 senttimetriä ja parvekelaattaa levennettiin. Koska julkisivuverhous ja parvekekaiteet piti saada samaan linjaan, julkisivujen runkorakenteissa käytettiin uutta alumiinista runkojärjestelmää ja parvekekaiteiden kiinnitysrungoissa säätörunkoa. Parvekekaiteiden vesipeltikin kulkee samassa linjassa julkisivunauhan vesipellityksen kanssa,

Väätäinen kertoo rakenteellisista ratkaisuista, joilla kaunis nauhajulkisivu saatiin säilytettyä yhtenäisenä.

Samaan linjaan sovittaminen muodostui erityiseksi haasteeksi myös siksi, että julkisivut ovat 100 metriä pitkiä.

– Jos esimerkiksi julkisivu- tai parvekekaidelevyjen asentamisessa olisi tullut yhdellä metrillä millimetrin heitto, se olisi sadan metrin päässä ollut jo 10 senttimetriä ja varmasti paljastunut oitis.

Noin pienestä onnistuneisuus oli tässä tapauksessa kiinni, Väätäinen vielä sanoo ja kiittää Jatke Oy:tä erinomaisesta asennustyöstä.

Urakoitsijan kannalta tärkeää oli, että asentaminen etenee ongelmitta ja aikataulussa pysytään.

– Näin isolla työmaalla on erittäin vaikea kuroa aikataulua umpeen, mikäli tulee yllättäviä viiveitä, hän vielä urakoinnin näkökulmasta pohtii.

Pekka Ylöstalon mielestä aikataulussa pysyttiin myös siksi, että työ opetti tekijöitään: – Kun minun asunnossani asennettiin neljännettä tuhannetta ikkunaa, niin onhan se selvää, siihen mennessä on asentamisesta opittu jo paljon.

Kehuja saa myös hyvä valvonta: – Taloyhtiö oli alun perinkin valmis maksamaan valvonnasta. Valvonnasta ei todellakaan kannata säästää, hän korostaa.

Hallitus kykeni remontin aikana nopeisiin ratkaisuihin, mikä sekä turvasi hankkeen etenemisen aikataulussa.

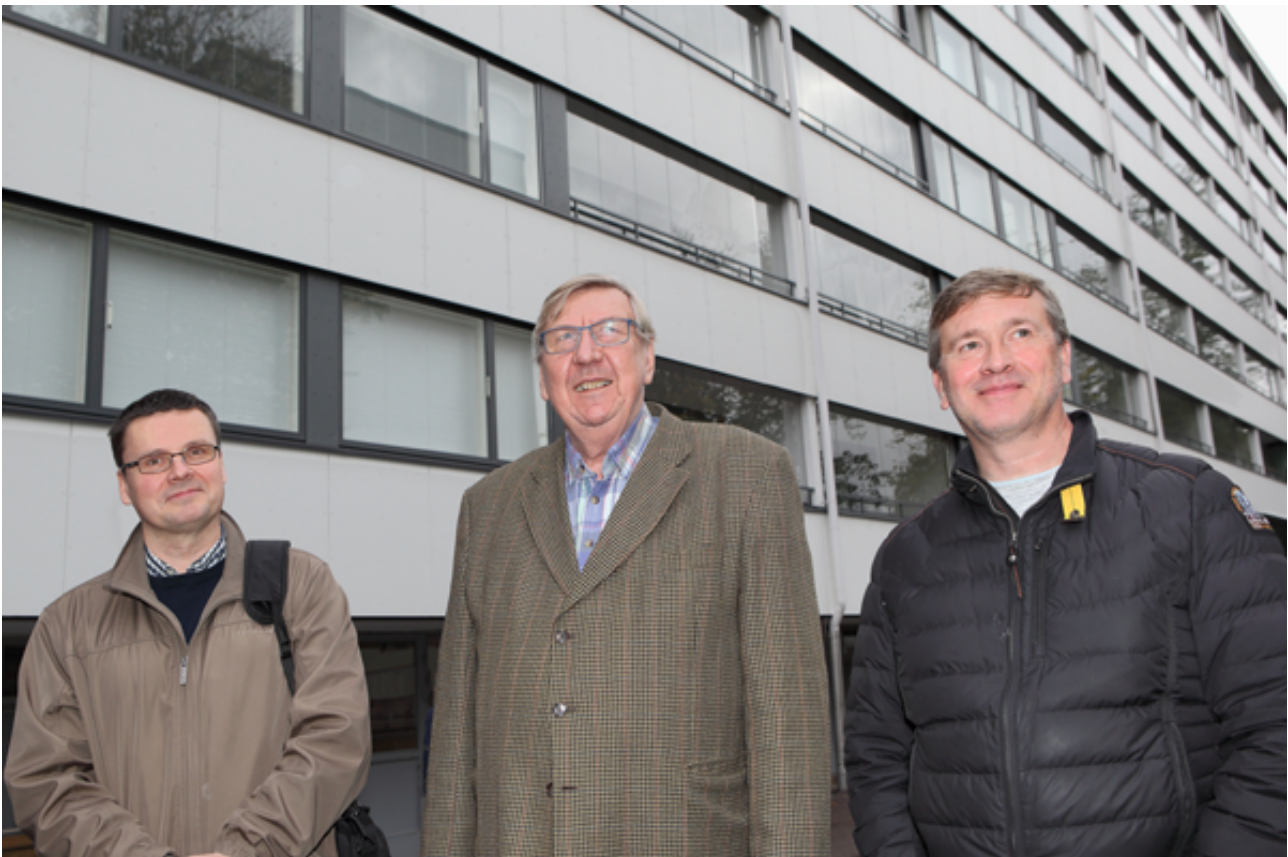
– Joka toinen viikko pidettiin työmaakokous, jossa oli aina 10-15 asiaa käsiteltävänä. Sen opin jo putkiremontissamme, että asiat pitää pystyä päättämään nopeasti. Joskus päätöksissä piti ottaa riskejä hallituksenkin kannalta, mutta aikailemaan vain ei yksinkertaisesti voinut jäädä. Ilman avoimia suhteita Jatkeen porukan kanssa tämä ei olisi ollut mahdollista, Ylöstalo sanoo.

Hallituksen nykyinen puheenjohtaja Jyrki Kiihamäki nimeää asukkaiden kannalta suurimmaksi haasteeksi sen, että asunnoissa kestettiin asua huppujen alla puoli vuotta.

– Se oli ikävintä erityisesti niissä asunnoissa, joissa on ikkunat vain yhteen suuntaan. Ilmanvaihdon ja tuulettamisen kanssa oli omat hankaluutensa ja melkoisen tukalaa etenkin kesähelteiden aikaan.

Aikataulun suhteen ongelmia ei tullut, sillä toinen vaihe valmistui viime vuoden elokuussa 1,5 kuukautta etuajassa.

– Huoneistoja koskevat asukaskyselyt on nyt tehty ja valvoja on kiertänyt urakoitsijan kanssa huoneistot läpi. Viiden huoneiston osalta asioita vielä tarkistetaan, mutta takuukorjaukset ovat siis käynnistymässä, Väätäinen kertoo kohteen suuruuden huomioiden harvinaisen vähäisistä takuukorjauksista.



Ullakolle asuntoja, LTO:n kannattavuus mietityttää

Taloyhtiössä on edessä ylimääräinen yhtiökokous, jossa käsitellään taloyhtiössä jo pidemmän aikaa vireillä ollutta ullakkorakentamishanketta sekä poistoilman lämmöntalteenottojärjestelmän hankintaa.

Yhtiökokous on isännöitsijä Nurmen mukaan jo kerran päättänyt ullakkorakentamisen mahdollistavasta suunnatusta osakeannista, mutta silloisen yhteistyökumppanin kanssa hanke ei edennyt.

Puheenjohtaja **Jyrki Kiihamäen** mukaan lähiaikoina valmistellaan yhtiökokoukselle uusi esitys, koska rakennusluvan ja suunnitelmien lisäksi taloyhtiö on saanut uusia tarjouksia. Tarkoitus on rakentaa 25 uutta asuntoa ja siirtää ullakoilla olevat varastokopit talojen kellarikerroksiin.

Poistoilman lämmöntalteenotto on Kiihamäen arvion mukaan kaikin puolin vaikeampi päätettävä asia, koska sen taloudellinen kannattavuus ei ole samalla tavalla selvä asia kuin ullakkorakentamisessa.

Taloyhtiön on Nurmen mukaan joka tapauksessa korjattava ilmanvaihtojärjestelmää ja uusittava 60-luvulta peräisin olevat poistoilmapuhaltimet sekä kolmen lämpökeskuksen lämmönvaihtimet.

– Nämä ovat minimitason korjauksia, jotka on tehtävä joka tapauksessa. Jos taloyhtiössä halutaan investoida reilu miljoona euroa enemmän, sillä saataisiin lämmöntalteenotto, Nurmi pohtii investoinnista, jonka toteuttamisessa Satakallion kaltaiseen yhtiöön on paljon teknisiä ja kannattavuuteenkin liittyviä erityishaasteita.

– Tämän kokoisessa yhtiössä asiat menevät aina isoiksi. Pieniin ja osittaisiin ratkaisuihin ei kannata lähteä, koska useista erilaisista hankkeista tulee kuitenkin lopulta kalliita, eikä yhdenvertaisuuttakaan pitäisi unohtaa, Kiihamäki vielä pohtii.

Julkisivuremontti 2017 -kisan jaettu ensimmäinen sija

- As Oy Satakallio, Helsingin Alppiharju
- 4 asuinrakennusta
- 756 asuinhuoneistoa
- 2 liikerakennusta
- Useita liikehuoneistoja
- Rakennettu 1961–1963
- Arkkitehti Toivo Korhonen

Julkisivuremontti:

- Rakennuttaminen ja projektin johto: HSSR Oy (RI Anssi Väätäinen)
- Kuntotutkimus: HSSR Oy
- Pää- ja arkkitehtisuunnittelu: Arknova Oy (arkkitehti Pekka Jämsä, ja RA Heikki Hakala)
- Rakennesuunnittelu: HSSR Oy (RI (AMK) Mikko Suuronen)
- Valvonta: HSSR Oy
- Urakointi: Jatke Oy (työpäällikkö RI Timo Mikkola, vastaava työnjohtaja Mikko Poitsalo, työnjohto Matti Rekola ja Arttu Karjalainen)

Teksti Riina Takala-Karppanen, kuvat Aimo Holtari
Artikkeli lokakuu Kiinteistöposti 8/2017

<https://www.kiinteistoposti.fi/satakallion-julkisivuremontti-oli-nappisuoritus/>