



Julkisivuremontti

Julkisivuremontti 2019 -kilpailu

2. palkinto As Oy Viisikko, Espoo

As Oy Viisikossa (Espoon Tapiolassa) ansiokasta tuomariston mielestä oli erityisesti osakkaiden huomioonottaminen hankesuunnittelu- ja toteutussuunnitteluvaiheen aikana. Vuorovaikutteisen suunnitteluprosessin erityispiirteenä oli mm. se, että osakkaat saivat asuntokohtaisten rahoitusvastikkeiden tasolle vietyä kustannustietoa.

Valinnat on tehty elinkaariajattelun kautta pyrkien pitkään käyttöikään ja suhteellisen vähäiseen huoltotarpeeseen.

Hankkeessa hyödynnettiin ansiokkaasti nykyaikaisia työvälineitä asioiden havainnollistamiseksi ja visualisoimiseksi osakkaiden päätöksenteon tukena.

Viiden kerrostalon julkisivuihin palautettiin alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittava 60-lukulainen loistokkuus perinteikkäitä työmenetelmiä hyödyntäen.

Onnistunut lopputulos on syntynyt myös harkituilla materiaaleilla ja kehitetty osin uusiakin ratkaisuja kohteeseen ja sen edustamaan rakennusajankohtaan hyvin istuviksi.

Suunnitteluprosessin erityisasiat

Hankesuunnitteluvaiheessa kartoitettiin osakkaiden tarpeet ja toiveet, ja toisaalta esimerkiksi rakennussuojelun asettamat mahdolliset rajoittavat tekijät.

Ratkaisuiden lisäksi hankesuunnitteluvaiheessa laskettiin hankkeen pilkkomisen vaikutukset kokonaiskustannuksiin, ja urakoiden vaatimien lainamahdollisuuksien avulla jopa kuukausittaisiksi asuntokohtaisiksi vastikkeiksi lähimmille vuosikymmenille. Tähän laskelmaan perustui osakkaiden päätös toteuttaa hanke yhtenä kokonaisurakkana.

Lisäksi vuorovaikutteisessa valmistelu- ja toteutussuunnitteluvaiheessa osakkaat saivat käsiteltäväkseen hyvin huolellisesti valmisteltuja ja havainnollistettuja vaihtoehtoratkaisuja. Suunnittelijoiden suosituksista ja valintojen syitä selvennettiin osakkaille myös hankesuunnitteluraportissa ja esiteltiin infotilaisuuksissa.

Suojeluun liittyvät asiat

Rakennusvalvonnan kanssa käytiin hankesuunnitteluvaiheessa ennakkoneuvottelu, missä määriteltiin mahdolliset korjausvaihtoehdot ja laajuus rakennussuojelun antamissa raameissa. Neuvottelun tuloksena saatiin lisätä sisäänkäyntien päälle suojaavat lipat, ja palauttamalla alkuperäisen tyyliset parvekekaiteet tuli mahdolliseksi terassilasittaa kaikki parvekkeet. Myös vesikattoa saatiin korottaa tuuletuksen parantamiseksi ja lisätä ulkoseinille korvausilmaventtiilit. Ratkaisuiden määrittelyssä käytettiin apuna konsultaatioita erityissuunnittelijoilta.

Jokainen rakennusosa ja sille kohdistetut toimet on mietitty tarkasti ja elinkaariajattelun kautta. Mitään toimia ei ole ylimitoitettu tai tasapäistetty, ja osa julkisivurakenteista, kuten aiemmin uusitut puuikkunat ja alkuperäiset ovet, kunnostettiin kevyesti.

Julkisivukorjaushankkeen vaiheita teknisessä mielessä

Kolmikerrosrappaus toteutettiin perinteisin työmenetelmin ja märkäläästia käyttäen. Pintarappaus lyötiin käsin, jotta saavutettiin alkuperäistä vastaava tekstuuri. Rappauksen maalaus suoritettiin aidolla kalkkimaalilla, joka sävytettiin alkuperäiseen 1960-luvun kuoriin maalitehtaalla suunnittelijan määritelmien mukaiseksi. Vanhan mallin mukaiset parvekekaiteet haluttiin palauttaa. Alunperin paikalleen hitsaamalla rakennetut teräsrakenteiset kaiteet toteutettiin elementtikiinnitteisinä, jolloin ne voitiin asennustarvikkeineen rakentaa ja pinnoittaa pajatyönä. Profiilien mitoitusta hiukan vahvennettiin, jotta nykymääräykset saatiin kaidekuormien osalta täyttymään. Terassilasituksella saatiin parvekkeille hyvä ja tiivis lasitus ilman että putkikaideratkaisun ilmavuus kärsi. Parvekerunkojen lautamuottikuvio ei ollut pelastettavissa kokonaisuudessaan, eikä sitä lähdetty väärentämään taikka tasoittamaan, vaan miellyttävä yhtenäinen, mutta eloisa ilme rakenteille saavutettiin muotin suuntaisesti ylislammaamalla korjatut pinnat.

Hankkeen toteuttaminen

Rakennuslupa hankkeelle tuli loppuvuodesta 2016, ja siinä edellytettiin mallikatselmuksia värisävyjen ja parvekekaiteiden ja lasitusten osalta, sekä edellytettiin rakentamisajankohdalle sopivien tuotteiden ja materiaalien käyttöä. Kaupunginmuseo hyväksyi lopulliset lupasuunnitelmat.

Urakoitsijaksi valikoitui Jatke Oy.

Suojeltuun taloyhtiöön saatiin merkittävä parannus asumismukavuuteen mm. ilmanvaihdon parantamisella, tyylikkäästi toteutetulla parveke- ja ulkovalaistuksella sekä kupari- ja levyverhotuilla uusilla katoksilla ja mahdollisimman huomaamattomasti terassilasirakenteella toteutetuilla parvekelaseilla. Savunpoistojen lisääminen porrashuoneiden kunnostettuihin ikkunoihin toi lisää turvallisuutta. Budjetti oli noin 1 700 000 € ja siinä pysyttiin hyvin. Hanke valmistui sovitus- ja aikataulussa keväällä 2018.

Taloyhtiön tiedot:

Asunto-osakeyhtiö Viisikko on perustettu 1953 ja siinä on 45 asuntoa. Se sijaitsee Espoon Tapiolassa ja se on arkkitehti SAFA Markus Tavion suunnittelema.

Yhtiöön kuuluu viisi, kolmikerroksista asuinrakennusta, joissa on osittainen kellarikerros. Rakennukset ovat kellarikerroksia lukuunottamatta identtisiä.

Rakennuksiin kohdistuu kaavasuoja Sr-2.

Taloyhtiön yhteystiedot:

Hallituksen puheenjohtaja Seppo Heikkilä, seppo.heikkila@vahanen.com, puh. 044 768 8394
Isännöitsijä Jari Koponen, Tapiolan Lämpö Oy, jari.koponen@tl-konserni.fi, puh. 020 750 5210
Taloyhtiö sijaitsee osoitteessa Kimmeltie, Espoo.

Tietoja tekijöistä:

Tilaajan edustajina:

Hallituksen pj Matti Kanerva, As Oy Viisikko (suunnitteluvaiheen aikana)
Isännöitsijä Tuija Tarula-Aho, Tapiolan Lämpö Oy (suunnitteluvaiheen aikana)
Isännöitsijä Pekka Kokkonen, Tapiolan Lämpö Oy (toteutusvaiheen aikana)

Kuntotutkimus:

Kiratek Oy, julkisivujen, parvekkeiden ja vesikaton kuntotutkimus 2013

Hankesuunnittelu-, toteutussuunnittelu- ja toteuttamisvaiheen suunnittelijat:
Perusparannussuunnittelu Leo Osara Oy, Tomi Hautakangas (1/2018 alkaen Arksto Ky), pääsuunnittelija, arkkitehti (Tuomariston jäsen Tomi Hautakangas ei osallistunut ehdotuksen käsittelyyn ja päätöksentekoon esteellisyyssyistä).

Perusparannussuunnittelu Leo Osara Oy, Tiina Havumäki, arkkitehtisuunnittelu

Perusparannussuunnittelu Leo Osara Oy, Jaana Alakahri, arkkitehtisuunnittelu

Perusparannussuunnittelu Leo Osara Oy, Laura Majava, arkkitehtiopiskelija

Copla Oy/ Tmi: Tarmo Vuorma, Tarmo Vuorma, rakennussuunnittelu

Copla Oy, Saku Lukkala, LVI-suunnittelu

Sähkösuunnittelu Tiainen Oy, Tuomo Hautamäki, sähkösuunnittelu

Urakoitsija

Jatke Oy, vastaava työnjohtaja Sami Kujamäki ja työmaapäällikkö Marlo Jeskanen.

Valvoja ja projektinjohto:

Vahanen Oy, Seppo Heikkilä, saneerauksen aikaan myös taloyhtiön osakas ja hallituksen jäsen.

Materiaalitoimittajat

Tikkurila Oyj Maalituotteet, betonikorjaustuotteet

Riikku Rakenne Oy, parvekelasitukset

Kuvaparina ennen -jälkeen



