Kuin silloin ennen?

Ulkonäöllisesti kyllä, rakenteellisesti ei

Asunto Oy Mannerheimintie 83-85:n kaksi taloa valmistuivat 1940- ja 1950-luvun vaihteessa julkisivuiltaan terastirapattuina. Kuusi vuosikymmentä myöhemmin toteutetun julkisivuremontin jäljiltä, keväällä 2010, rakennukset kuoriutuivat rakennustelineiden ja suojapeitteiden alta alkuperäisen kaltaisina, mutta vain olemukseltaan. Teknisesti julkisivujen rakenne on aiemmasta poikkeava.

Kumpikin uuden julkisivun saaneista taloista jatkaa eloaan osana merkittävää kaupunkimaisemaa alkuperäistä lähellä olevissa sävyissään, Mannerheimintie 95 keltaisena. Naapuriyhtiössä eletään vuorostaan suojapeitteiden kätkössä.

Teksti:
Hanna Rissanen
Kuvat:
Aimo Holtari

Taloyhtiössä vuodesta 1988 asunut hallituksen puheenjohtaja Pasi Rosnell on monivuotisen projektin tulokseen tyytyväinen.

– Remontista tietämätön ei varmasti pysty sanomaan, mikä on uutta ja mikä on vanhaa, hän toteaa.

Alkuperäistä terastirappausta taloissa on yhä, mutta ei näkyvissä. Monivaiheisen tutkimusprosessin ja alkuperäiseen rappaukseen syntyneiden halkeamien testikorjausten tulosten perusteella vanha julkisivupinnoite päätettiin jättää paikoilleen. Talojen suojaksi lähdettiin kehittämään uutta 'takkia' alkuperäisen päälle.

Terastirappauksen säilyttämismahdollisuuksia tutkittiin alkuvaiheessa pääasiallisena vaihtoehtona, mutta koekorjaus osoitti, että vanhan rappauksen halkeamakorjaukset eivät kestäneet liikenteen tärinää. Alkuperäisen terastirappauksen pesu ja paikkaus olivat siten julkisivukorjauksen menettelynä poissuljettava vaihtoehto. Terastirappauksen korvaaminen uudella terastirappauksella ei tullut myöskään kysymykseen. Kevytbetoniharkot olisivat todennäköisesti irtoilleet purkutyön aikana ja aiheuttaneet huomattavia lisäkustannuksia ja työmaa-aikaisia ongelmia.

– Eristerappaus oli yhtenä vaihtoehtona mukana alusta asti, projektinjohtajana ja rakennesuunnittelijana vuodesta 2006 lähtien Mannerheimintie 83 ja 85 talojen julkisivuongelmiin pureutunut ja niihin ratkaisuvaihtoehtoja etsinyt DI Antti-Ville Räisänen Nexon Consulting Oy:stä kertoo.

Suomessa yleisesti käytetyt ohutlaastieristerappausmenetelmät eivät kuitenkaan oikein tyydyttäneet kyseistä taloyhtiötä ulkonäöllisesti, eivätkä varsinkaan rakennusvalvontaa. Niissä käytettyjen mineraalivillan tai EPS-eristeen päälle työstettävien pinnoitteiden vaikutelma koettiin vieraaksi 1950-luvun arkkitehtuuriin.

Paksulaastirappaus, johon lopulta päädyttiin, asetti puolestaan erityisvaatimukset työmaatekniikalle ja urakoitsijavalinnalle.

– Tämäntyyppistä revittypintaista paksulaastirappausta ei ole käytetty Suomessa aiemmin tässä mittakaavassa. Urakoitsija kävi kouluttautumassa menettelyyn Saksassa. Lisäksi laastin työstöä terastirappausta jäljittelevään pintastruktuuriin harjoiteltiin paljon ennen kuin sitä alettiin toteuttaa taloihin, Räisänen kertoo.

Noin kymmenmillinen laastikerros työstettiin vanhaan rappaukseen kiinnitetyn 50-milli-

JATKUU

JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

sen eristevillakerroksen pintaan. Rappauksen pintakerros on kestävää värilaastia, eikä huoltomaalausta näin ollen ole odotettavissa. Lisäeristeen merkitys ei ole vain lämpötaloudellinen, vaan se on oleellinen myös uuden pintarakenteen keston kannalta. Eristävä kovavilla toimii laakerikerroksena, joka estää Mannerheimintien liikenteen aiheuttamien tärinäliikkeiden välittymisen uuteen julkisivupintaan.

Ulospäin myös ikkunat ja sokkelit

Aikakaudelleen tyypilliset ulokeparvekkeet kunnostettiin talot aikoinaan suunnitelleen arkkitehti Ole Gripenbergin näkemystä kunnioittaen.

Ensin teoriassa, sitten käytännössä

Ohjeiden testaukselle otollinen kohde

–Oikein sormet syyhysivät, kun pääsin käytännössä toteuttamaan sitä, mitä olin ollut ohjeistamassa. Oli mielenkiintoista ja haastavaa tulla katsomaan, kelpaavatko ohjeemme käytännössä.

Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa voitokkaasti pärjännyttä Mannerheimintien taloyhtiötä isännöivä Anita Pietikäinen ei varsinaisesti ollut osallisena hankkeessa alusta lähtien, mutta saattoi kuulla varhaisen vaiheen esiselvityksistä ja koekorjauksista jo tuoreeltaan.

Taloyhtiö oli jo tuolloin Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy:n, asiakkaana, mutta hänen vastuulleen isännöinti siirtyi vasta 2008.

Anita Pietikäisen erityinen mielenkiinto julkisivuhankkeessa sovellettuihin ohjeisiin selittyy sillä, että isännöintiuransa välissä hän työskenteli kahdeksan vuotta Rakennustietosäätiössä puurtaen päätyönään

JATKUU sivulla 36

Kummassakin talossa on kaksi hissiä, vaikka sisäänkäyntejä on yksi per talo. Taloissa muinoin toimineiden porrasvalvojien huoneet ovat yhä vastassa heti sisään astuttaessa. -Seuraavana työvuorossa on ehkä hissien peruskorjaus. Mitään oireilua niissä ei ole ollut, joten mitään hätää ei ole, isännöitsijä Anita Pietikäinen sanoo.

Paksulaastirappaukselle kehitettiin pintatasoa ”repivä” työstömenetelmä terastirappausta mahdollisimman paljon muistuttavan pintastruktuurin aikaansaamiseksi.

Korkeiden talojen pitkään ja näyttävään rivistöön kuuluvien Mannerheimintie 83:n ja 85:n lisäeristys ei olisi onnistunut ilman selkeää ulkonäöllistä muutosta, mikäli ikkunat olisi jätetty hankkeessa entiselleen. Käyttöiältään lopussa olleiden, alkuperäisten ikkunoiden vaihto uusiin ja energiatehokkaampiin päästiin suunnittelemaan ja toteuttamaan osana julkisivuremonttihanketta.

Näin mm. ikkunat voitiin tilata niin mitoitettuina, että niiden ulkopinnat ja uuden julkisivun pinnat saatiin syvyyssuhteessa toisiinsa nähden samoin kuin alkuperäisessä arkkitehtuurissa. Rakennuksen ilmeen säilymisessä se on oleellinen seikka.

Antti-Ville Räisänen harmitteleekin hyvin yleiseksi tullutta, lopputuloksen kannalta harmillista tapaa uusia ikkunat ennen julkisivuremonttia.

Myös rakennusten sokkeleiden ulkopintaa kasvatettiin ulospäin, samaan tasoon uuden rappauspinnan kanssa. 1950-luvun toteutuksessa osia sokkelista oli suojattu vapaamuotoisin, osia suorakaide/neliömuotoisin luonnonkivilaatoin. Näissä kohdin pintakivetykset toteutettiin samanlaisin kivin entiseen tapaan. Uutena kivetystä tuotiin joihinkin rakennuksen liiteosiin kuten huoltoportaisiin ja tukimuuriin.

Julkisivuremontin takuutarkastuksen tulokset ovat nyt vahvistaneet, että kärsivällinen, vuosia kestänyt menetelmien pohtiminen on kannattanut.

Pintavaurioita ei ole ilmennyt siitä huolimatta, että liikenne yhä jyrää talojen alapuolella vähintäänkin yhtä vilkkaana kuin se on tehnyt kautta lähivuosikymmenten. Siitä huolimatta, että rakennusten perustukset ovat alkuperäiset, ilmeisesti osittain kalliolla, osittain pehmeämmällä maaperällä - ja siitä huolimatta, että osana rakennetta on yhä halkeilulle herkkiä kevytbetoniharkkoja. Niiden halkeamien mahdolliset liikahdukset eivät välity ulkopintaan saakka.

MANNERHEIMINTIE

83-85:n julkisivuremontti palkittiin ensimmäisellä palkinnolla Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry:n ja Julkisivuyhdistys r.y:.n järjestämässä Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa. Palkinnot julkistettiin Julkisivu 2011 -messuilla lokakuussa.

Hankkeen toteuttajia:
Projektin johto, rakennesuunnittelu ja valvonta:
Nexon Consulting Oy,
Antti-Ville Räisänen
Pääsuunnittelija,
arkkitehtisuunnittelu:
Arkkitehdit Leo Osara Oy,
Eero Jukkola
Pää- ja julkisivu-urakoitsija:
Etelä-Suomen
Julkisivupalvelu Oy
Ikkuna- ja ovitoimittaja,
asennus: Fenestra Oy

JATKOA sivulta 34

korjausrakentamisprojektien läpiviemiseen ohjeita. Vaativuudessaan ja kunnianhimoisissa tavoitteissaan As Oy Mannerheimintie 83-85 tarjosikin hänelle kelpo tilaisuuden katsoa asiaa toisesta näkökulmasta.

Pietikäisen pitkään isännöintiuraan on mahtunut paljon julkisivuremontteja. Julkisivuremontissa kuin julkisivuremontissa projektinhoidon kannalta eteen tulevat seikat ovat pitkältä samoja. Mannerheimintien taloparin hankkeen poikkeukselliseksi teki ennen kaikkea julkisivun korjauksessa käytetty, Suomessa uutta oleva tekniikka.

Vuosien aikana isännöitsijä, suunnittelijat ja taloyhtiön hallitus sekä myöhemmin myös työn toteuttaneet urakoitsijat ennättivät yhdessä ja erikseen kierrellä talojen vieriä sekä puida asioita yläpihan työmaatoimiston todella pitkän pöydän ääressä lukuisat kerrat. Työmaakokoukset pidettiin kahden viikon välein.

– Kokemusta, totta kai, kertyy muuallakin. Tätä projektia oli silti erityistä lähteä hoitamaan, kun tunsin tilanteen pitkältä ajalta, Pietikäinen toteaa.

Jos Pietikäinen koki saaneensa lisäoppia hankkeessa, samalla tavalla hän uskoo myös suunnittelijoiden kasvaneen sen myötä.

Moneen muuhun kohteeseen verrattuna Mannerheimintie 83-85 vei paljon aikaa, mutta tarjosi paljon myös vastuuta.

– Näin isossa projektissa puhutaan myös poikkeuksellisen isoista taloudellisista asioista.

Ajoittain kypärä päässä myös korkeuksissa tellingeillä tilanteisiin lähituntumaa monesti ottaneena Pietikäinen myöntää, että hankkeen valmistuttua hänen tuntemuksensa isännöitsijänä ovat hyvät. Kohdetta hän kertoo esittelevänsä ylpeydellä.

– Ei ole itsestään selvää, että tällaiset projektit menevät hyvin. Ne voivat mennä myös huonosti, monestakin syystä.

Mannerheimintie 83-85:n osakkailla on syytä tyytyväisyyteen, vaikka tunnustusta saaneessa julkisivuremontissa riittää toki maksamista. Putkiremontistakaan yhtiössä ei ole huolta, sekin on jo takana, samoin vesikattotyöt. Kaikki isot remontit on siis tehtyinä.

– Kun laadimme kunnossapitotarveselvitystä kevään yhtiökokoukselle, meillä oli vähän vaikeuksia saada siihen mitään asioita viiden vuoden tähtäimellä, Pietikäinen hymyilee.

– Jos ei laita siihen mitään, näyttää, että se on tekemättä.

”Pitkän puristuksen jälkeen hyvä mieli”

As Oy Mannerheimintie 83-85: n hallituksen puheenjohtaja Pasi Rosnell myöntää ison hankkeen kohdistaneen hallitukselle paineita. Niissä auttoi kuitenkin sujuva yhteistyö hankkeen eri osapuolten kesken. Monivuotisen projektin hän toteaa opettaneen maallikollekin monta asiaa rakennustekniikasta.

– Projektin venyminen poikkeuksellisen pitkäksi helpotti tavallaan asiaa, ja lisäsi molemminpuolista luottamista. Suunnittelijat ja hallitus oppivat tuntemaan toisensa, Pasi Rosnell toteaa.

Oman mielenkiintoisen, myös jännitystä tarjonneen lisänsä hallitukselle toi julkisivukorjaukseen valittu teknisesti radikaali menetelmä.

– Päätöksen tekoa helpotti asian perusteellinen tutkimus. Toisaalta, maallikkojen on tietysti luotettava ammattilaisiin. Siinäkin mielessä voin todeta, että yhteistyökumppaneidemme ammattitaito on ollut tärkeä osa projektia.

Hallituksen puheenjohtaja Pasi Rosnell sanoo maalikkona oppineensa monta asiaa rakennustekniikasta pitkän urakan aikana. Kuva: Eetu Karppanen

Anita Pietikäinen näkee Mannerheimintie 83-85:n remontissa mustan, harmaan ja ruskean sävyissä sokkelia elävöittävät oriveteläiset liuskekivet pisteinä iin päällä. - Nyt kun kivipintaa on enemmän, sokkelit ovat hyvin kauniit.

Urakoitsijavalinnassa Rosnell korostaa ammattitaidon ja referenssien suurta painoarvoa.

Talojen arkkitehtuuri nousi merkitykselliseksi projektin varhaisessa vaiheessa talon hallitukselle siinä kuin viranomaistaholle ja suunnittelijoillekin.

– Jälkeenpäin katsottuna arkkitehtuurisessa puolessa onnistuttiin todella hyvin, niin kuin myös teknisissä ratkaisuissa. Kaikki lisärakenteet ja muutokset ovat niin hyvin linjassa rakennuksen alkuperäisen tyylin kanssa, että remontista tietämätön ei varmasti pysty sanomaan, mikä on uutta ja mikä vanhaa.

– Kun ensimmäinen talo paljastui telineiden takaa, oli kiva kuulla, kun pihalla kommentoitiin, että onpas kaunis väri, Rosnell kuvaa jännittävää hetkeä.

Vahvistusta sille, että alkuperäisyyden säilyttämisessä oli mitä ilmeisemmin onnistuttu, Rosnell sai myös erään asukkaan arviosta, että sokkelin liuskekiviverhous oli alkuperäinen.

– Tässä on havahtunut rakennussuojeluun. Näitä sodan jälkeen rakennettuja taloja ei vielä osata aina arvostaa. Kyllä tulevat sukupolvet olisivat päivitelleet, jos keskelle taloriviä olisi ilmestynyt jotain uutta ja nykymuodin mukaista.

Remontin valmistumisesta on kulunut nyt puolitoista vuotta. Rosnell tuumii, että enää ei tahdo edes muistaa, kuinka hirveässä kunnossa julkisivu ennen korjaushanketta olikaan paisuneine ovineen, vetoisine ikkunoineen kaikkineen.

Kumileimasimeksi ei ole syytä jättäytyä

Tekniset ratkaisut ovat aina ensisijassa ammattilaisten harteilla, mutta kustannusten ja rahoituksen suhteen hallitus joutuu Rosnellin sanoin "paljon vartijaksi". Suuri asia on muun muassa huolehtia, että kustannusten maksu ei koituisi kenellekään osakkaalle ylivoimaiseksi.

Laadusta taloyhtiössä ei haluttu remontin suhteen tinkiä, mutta tiettyjä "olis kiva-juttuja", kuten pihan laajempi kunnostus päätettiin kustannussyistä siirtää toiseen ajankohtaan. Yhtenä vaihtoehtona harkittuun lisärahan hankintakeinoon, taloyhtiön omistamien tilojen realisointiin, ei lopulta haluttu mennä.

As Oy Mannerheimintie 83-85:n kaltaisessa isossa taloyhtiössä osakkaista löytyy aktiivisia, mutta harmillisen paljon myös vähemmän aktiivisia. Rosnell myöntää toivoneensa osakkailta suurempaakin aktiivisuutta, mutta miettineensä myös hallituksen vastuuta aktivoinnissa.

– Mitä voisimme tehdä saadaksemme tuon valtavan resurssin käyttöön. On paljon asioita, joita voitaisiin tehdä omin voimin, ja monella osakkaalla oli halujakin tehdä. Mutta miten luoda pelisäännöt, miten muuttaa negatiiviset mielipiteet, mikä on tasapuolista ...

Julkisivuhankkeeseen liittyneestä työn määrästä hallituksen puheenjohtaja myöntää, että ei sitä ennakkoon osannut arvioida.

Loppujen lopuksi hän on nähnyt yllättävänä, että niin moni hallituksen jäsen pystyi aktiivisesti osallistumaan esimerkiksi työmaakokouksiin.

Hallituksella, isännöitsijällä, suunnittelijalla ja valvojalla kullakin on tärkeä roolinsa. Hallituskaan ei voi, eikä sen Rosnellin mukaan pidä olla vain kumileimaisin. Sen on tuotava esiin omia näkemyksiä ja kommentteja.

– Maallikon yksinkertainen näkemys voi usein olla ihan oikea, Rosnell rohkaisee.

Alkuperäisistä kuorielementeistä osa pois, osa uusien materiaalien peittoon

Talot saivat uudet ja säänkestävät takit

Hulppeaa merimaisemaa kelpaa katsoa kotiparvekkeelta ja ikkunoista. Edun toinen puoli on, että esteettä puhaltavat, sateen ryydittämät myrskyt eivät anna anteeksi mahdollisia rakenteellisia virheitä tai puutteita tällaisten talojen julkisivuissa ja ikkunoissa. Vuonna 1975 valmistuneessa As Oy Vattuniemenkatu 4:ssä siitä saatiin viitteitä aikoinaan jo ennen takuuajan umpeutumista.

Jorma Niemisellä on aitiopaikka seurata salmen yli Jätkäsaaren muuttumista asuinalueeksi. Parvekkeen toiminnallisuuden kannalta noin 40 senttiä lisäsyvyyttä merkitsee todella paljon.

Teksti: Hanna Rissanen Kuvat: Aimo Holtari

Yli 30 vuoden takaisia ongelmia ratkaistiin Lauttasaaren eteläkärjessä jo melko tuoreeltaan eri keinoin. Vuonna 1988 eteläpäätyä korjattiin jo reilummin.

Toukokuussa 2008, ylimääräisessä yhtiökokouksessa, päätettiin entisiin verrattuna aivan eri kokoluokan toimenpideohjelmasta.

Julkisivut kauttaaltaan, sekä parveke- ja ikkunaremontin käsittäneen hankkeen päätyttyä vuonna 2010 kahden kerrostalon muodostamassa taloyhtiössä on eletty sen jälkeen monessa mielessä entistä mukavammin ja turvallisemminkin.

As Oy Vattuniemenkatu 4:n hallituksen nykyinen puheenjohtaja Jorma Nieminen, yhtenä alkuperäisistä asukkaista, on

Etualalla aikojen saatossa päänvaivaa tuottanut eteläpääty. Entisellään kuorielementin alapää jäi korkeahkolle, pohjakerroksen ylätasoon. Visuaalisuudenkin vuoksi uusi tiilivuoraus rakennettiin paljon alempaa lähtien.

ollut todistamassa jokaista kahdessa talossa tehtyä remonttia, eikä vain sivustaseuraajana. Hallituksessa hän kertoo toimineensa ainakin neljässä eri jaksossa.

Rantakivi, kuitubetoni, lopulta tiilimuuraus

Rakennusnormit, joilla pärjätään sisämaassa, eivät kaikin osin sovellu rannikko-oloihin. Kohta Vattuniementie 4:n talojen valmistuttua tuolloin talossa asunut rakennusinsinööri oli havahtunut, että Bornholmin rantakivillä päällystettyjen kuorielementtien saumojen hukkaputkista valui huolestuttavan paljon vettä eteläpäädyissä. Ilmeni, että tuuli painoi vettä elementin taakse saumojen pielistä. Elementit toimittanut yritys lähetti korjaajat paikalle.

– Kaksi miestä vetivät koko kesän vanhoja saumoja pois. Mukana irtosi karkeaa reunabetonia ja sauman viereisiä pintakiviä, Nieminen muistaa.

Irronneiden kivien tilalle korjaajat koettivat istuttaa uusintasaumauksen yhteydessä uusia kiviä. Lopputulos ei ollut juuri alkuperäistä parempi.

Vuonna 1988 taloyhtiö laitatti epäonnisten elementtien päälle viiden sentin koolauksella uudet, 3,5 senttimetrin vahvuiset elementit. Ne olivat kuitubetonia, röpelöisellä pinnalla. Materiaalin läpivärjäykseen käytetyn pigmentin sävyä Jorma Nieminen muistaa etsityn hartaasti. Vasta 18.s malli sai siunauksen.

Tuoreimmassa ja tunnustusta ulkopuolisiltakin asiantuntijoilta saaneessa vuoden 2010 julkisivukorjauksessa eteläpäätyjen molemmat kuorikerrokset poistettiin täysin, samoin kostuneet ja paikoittain 3-5 -senttisiksi painuneet eristevillat. Litistymien muodoista päätellen villojen päällä oli ehkä saapasteltu elementtien valmistusvaiheessa.

Päätyihin paljaaltaan jääneiden sisäelementtien pohjia oikaistiin, jotta uusi, vanhaa eristettä 5 cm vahvempi ja kosteutta imemätön umpisolumuovinen eriste saatiin asetettua tiiviisti alustaansa.

Julkisivun uusi uloin kerros muurattiin tiili tiileltä paikan päällä. Tiilien paksuus sekä tiilen ja eristeen välinen ilmatila kasvattivat eteläpäätyjen seinärakenteen kokonaisvahvuutta parilla kymmenellä senttimetrillä ulommaksi. Siksi myös sokkelia oli kasvatettava alkuperäisestä, alustaksi muuraukselle.

Rannanpuoleisen talon eteläpäädyn asuntoa toiseksi ylimmässä eli viidennessä kerroksessa asuva hallituksen puheenjohtaja pääsi omakohtaisesti kokemaan, kuinka ennen kylmää hohkannut päätyseinä muuttui lämpimäksi.

Vanhat pulteilla kiinni, päälle eristettä ja rappaus

Kuntotutkimuksessa vuonna 2006 pitkien seinien julkisivujen pesubetonisissa ulkokuorissa oli todettu vain vähäisiä pakkasrapautumiseen viittaavia säröjä. Ikkunoiden yläpuolisissa sileäpintaisten betoniosuuksien säröjen syyksi tulkittiin kuivumiskutistuminen.

Elementtien kannakkeiden kunnon puolesta käyttöaikaa luvattiin vielä 5-7 vuotta. Ruostetta ei ollut, mutta siihen, etteikö sitä saattaisi muodostua, sanottavaa ei ollut, etenkin jos saumat päästäisivät kosteutta välitilaan. Siksikin tehtiin päätös: jos remonttiin taas ryhdytään, siihen yhdistetään kaikki järkeväksi katsotut toimenpiteet.

Pitkien julkisivujen vanhat kuorielementit pultattiin kiinni kantaviin elementteihin.

Lisälämmöneristys tehtiin umpisolulevyin, joiden pintaan, julkisivuksi, työstettiin vaalea kevytrappaus.

Rakennusten energiatalou-

JATKUU

JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

den kannalta varsin merkittävä korjaus oli porrashuoneiden ala-aulojen yksinkertaisten isojen ikkunoiden vaihtaminen energiataloudellisimpiin sekä niiden alapuolisten, liki eristämättömien seinäsiivujen eristys.

Alimpien kerrosten sisäpihan puoleisissa huoneistoissa oli valitettu kylmistä lattioista. Eikä syyttä; ulokkeiden pohjien kehno eristys päästi kylmää johtumaan rakenteessa ylöspäin.

Lisäeristäminen alta päin kävi julkisivukorjauksen yhteydessä sovitettuna juohevasti. Muuallakin käytetyn eristetyypin alapuolelle, "katoksi", kiinnitettiin ruskean sävyyn käsiteltyä puupaneelia, samaa kuin ulko-ovien välisillä seinäosuuksilla.

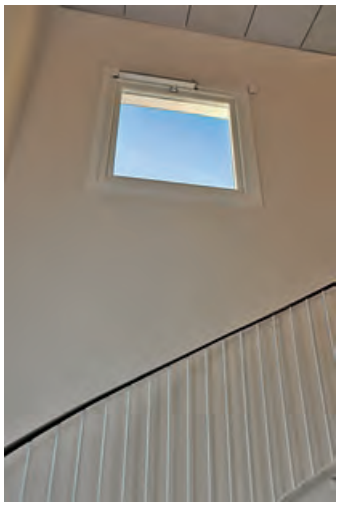
Kaikkiaan 96 huoneistoa käsittävässä taloyhtiössä on 24 yksiötä, kaikki parvekkeettomia. Yhtenä vaihtoehtona ennen remontin parvekeosion ratkaisumallista päättämistä yksiöiden omistajilta kysyttiin halukkuutta saada niihinkin parvekkeet.

Päätös oli, että parvekkeiden lukumäärä pysyy entisellään.

Kuntoselvitysten pohjalta ja eri kunnostusvaihtoehtojen punnitsemisen jälkeen loppupäätös oli purattaa parvekkeet pois täysin. Uudet lasiseinäiset parvekkeet ovat 40 senttimetriä entisiä syvempiä.

Parvekkeiden laajentamista entistä isommiksi ei haluttu sälyttää parvekkeettomien osakkaiden osaksi ollenkaan. Urakkatarjoukset otettiin kahdella vaihtoehdolla: siten, että ne rakennettaisiin entisen kokoisina ja niin, että ne tehtäisiin isompina. Kustannusten välisen eron, eli laajennuksen osuuden, 500 euroa, jokainen parvekehuoneiston osakas lupautui etukäteen antamallaan kirjallisella suostumuksella kustantamaan itse. Laillinen pätevyys menettelylle varmistettiin etukäteen kiinteistöalan lakimieheltä.

Pelastustie osittain naapuripihan kautta



Porrashuoneisiin astutaan sisäpihan puolelta, ulokeosan suojassa. Ylimmät porrasikkunat ovat myös savunpoistoaukkoja.

Petteri Soini, ITS-TEK, pestattiin ennen viimeistä urakkaneuvottelua As Oy Vattunimentie 4:n isännöitsijäksi haastavan hankkeen ja sen takuuajan ajaksi. Soinin ja hallituksen puheenjohtaja Jorma Niemisen on helppo hymyillä. Työ tuotti mainion tuloksen: talot ovat kunnossa ja jalkojen alla oleva pelastustie kantaa todistettavasti ison puomitikasauton.

Alkuperäiset, kaksilasiset ikkunat myöhemmin lisättyine alumiinirakenteisine etuikkunoineen saivat myös väistyä tämän päivän energiavaatimukset täyttävien ikkunoiden tieltä.

Jokaisessa porraskäytävässä matalien pikku ikkunoiden rivistöstä ylimmän kerroksen ikkuna korvattiin isommalla. Kokonsa puolesta savunpoistoaukoksi riittävä ikkuna saadaan palotilanteessa laukaistua auki alaoven pielestä.

Paloturvallisuuteen satsattiin hankekokonaisuudessa huomattavasti myös suunnitteluttamalla ja rakennuttamalla tontin perällä olevan talon taakse, parvekelinjojen alle johtava pelastustie, jonne iso puomitikasauto pääsee ja joka toimii tarvittaessa nostopaikkana. Sen mahdollisti ainoastaan naapureilta saatu lupa rakentaa se osaksi heidänkin tontilleen. Asiasta tehtiin rasitesopimus. Kustannuksiltaan 57 000 euroa maksanut tie on "vastapalveluna" turvaksi myös naapurille.

Huomioiden Helsingin kaupungilta ja ARA:lta saadut yhteensä 75 000 euron energiaavustukset, edellä lueteltuakin kattavamman hankkeen kustannukset asuinneliötä kohden muodostuivat melko tarkkaan 500 euroksi.

VATTUNIEMENKATU 4:n julkisivuremontti palkittiin ensimmäisellä palkinnolla Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry:n ja Julkisivuyhdistys r.y.:n järjestämässä Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa. Palkinnot julkistettiin Julkisivu 2011 -messuilla lokakuussa.
Hankesuunnittelu:
Vahanen Oy
Korjaussuunnittelu (ark, rak, iv, PS) ja rakennuttaminen:
Vahanen Oy,
Marjaana Tenkanen
Julkisivukorjaus:
Oka Oy, myöhemmin Lemminkäinen
Valvonta ja takuuajan tarkastukset: Vahanen Oy
Ikkunatoimittaja:
Skaala Ikkunat ja Ovet Oy
Parvekekaide- ja -lasitoimittaja: Lumon Oy
Parvekekaiteet: Parma Oy

Korjaamiseen sitoutumisen prosessi tuotti onnistuneen lopputuloksen

Pääskylänkatu 7

sai vanhoja arvoja kunnioittavan ilmeen

Yli 80-vuotiaan arvotalon julkisivun korjaaminen on pitkälti tekniikkaa - teknisiä suunnitelmia ja niihin pohjautuvia työsuorituksia. Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa kunniamaininnalla palkitun helsinkiläisen As Oy Pääskylänkatu 7:n julkisivuremontti kuitenkin osoittaa, että onnistuneeseen lopputulokseen pääsemiseksi tarvitaan myös päteviä, vastuullisia ja oman roolinsa oikein mieltäneitä ihmisiä, joilla kaikilla on samansuuntainen tahtotila. Pääskylänkadun julkisivuremontissa tässä onnistuttiin esimerkillisesti.

Isännöitsijä Harri Puolakanaho (vas.) Realia Isännöinti Oy:stä, suunnittelijana ja valvojana työskennellyt Mika Wanne Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy:stä sekä tekninen isännöitsijä Tapio Raatikainen Realia Isännöinti Oy:stä olivat tyytyäisiä onnistuneeseen julkisivuremonttiin ja vieläkin iloisempia siitä, että se sai Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa kunniamaininnan.

– Hyvin päättynyttä työtä on helppo kehua, As Oy Pääskylänkatu 7:n julkisivukorjaushankkeeseen osallistuneet osapuolet tunnistavat.

Tosiasia kuitenkin on, että vuoden 2010 puolella alkanut ja tänä keväänä loppuun saatetussa julkisivukorjauksessa kaikki toimi hyvin. Ainoana epäonnistumisena ehkä mainita, että julkisivukorjausten suojapeitteisiin ei tehtävään palkattu mainostenvälitysfirma onnistunut myymään mainoksia.

– Taloyhtiö ei kuitenkaan tästä mitenkään köyhtynyt, koska emme olleet sen varaan mitään budjetoineet. Se kuitenkin jäi epäselväksi, kuinka ihmeessä eivät saaneet myytyä - sijaitseehan talo paikalla, jonka ohitse Itäväylää pitkin kulkee tuhansia ja tuhansia autoja päivittäin, Marttila mainitsee.

Tilaaja varmistuu yhteistyökumppaneistaan

– Kaikissa korjaushankkeissa pitäisi olla riittävästi tietoa korjauksen lähtötilanteesta ja korjausvaihtoehdoista. Kannattaa

Teksti ja kuvat:
Riina Takala

miettiä hanketta kokonaisuutena ja sitä, mitä muuta korjaamista siihen olisi järkevä yhdistää. Eli kuten me teimme tässä - uusittiin antennijärjestelmä, jolla saatiin osakkaille ja asukkaille nykyaikaiset tietoliikenneyhteydet, sekä parannettiin ilmanvaihtoa asentamalla seiniin nykyaikaiset korvausilmaventtiilit. Ne eivät aiheuttaneet urakkaan kovin merkittävää lisähintaa, mutta tulivat kuitenkin samalla vaivalla tehtyä. Työmaata ei kiinteistöön tuo mielellään kovin usein, vaan mieluummin niin, että tehdään korjauksia harvemmin, mutta kerralla kuntoon useampia asioita.

Tällaisia ovat taloyhtiötä isännöivän, Realia Isännöinti Oy:tä edustavan Harri Puolakanahon, HM, AIT, vinkit korjausta valmisteleville taloyhtiöille.

– Tämäntyyppisessä hankkeessa onnistumisen kannalta aivan oleellista oli se, että tilaajalla oli varmuus siitä, että osapuolet, jotka olivat suunnittelemassa, toteuttamassa ja valvomassa korjausta, ymmärsivät 80-vuotiaan arvotalon vaatimukset.

– Tällaisen talon korjaamista ei voi lähteä tekemään eurot lähtökohtana, vaan korjaamisen tasosta on oltava kaikilla selkeä käsitys ja mielikuva. Sitten pitää löytää sen toteuttamiseen kumppanit, jotka kykenevät yhdessä toteuttamaan korjaamiselle asetetun tavoitteen ja tason, hän sanoo.

Esimerkiksi Pääskylänkatu 7:n korjauksessa tämä tarkoitti sitä, että hallitus, isännöitsijä ja tekninen isännöitsijä perehtyivät perusteellisesti suunnittelijan, valvojan ja urakoitsijan referensseihin - aikaisemmin tehtyihin kohteisiin paikan päällä tutustuen, vaikka tekijät olisivat entuudestaankin olleet tuttuja.

– Urakkaneuvotteluissa haettiin vielä se varmuus, että kaikilla osapuolilla on samansuuntainen tahtotila kuin tilaajalla. Siksi tämä korjaushanke sitten onnistui.

Taloyhtiön ja isännöinnin edustajana

– Minun tehtäväni oli osallistua työmaakokouksiin ja käsitellä esille tulleita lisä- ja muutostöitä ja selvittää, kuuluvatko ne urakkaan, selvittää valvojan kanssa, ovatko hinnat kohdallaan ja voidaanko ne esittää hallitukselle hyväksyttäväksi, Realia Isännöinti Oy:ssä työskentelevä tekninen isännöitsijä Tapio Raatikainen kertoo esimerkkinä käytännön työstään korjaushankkeen aikana.

Hallituksen toimintaa hän kehuu siitä, että työmaakokouksessa oli yleensä aina vähintään 1-2 hallituksen edustajaa mukana ja ellei ollut, puhelimen päähän saatiin vielä se kolmaskin, joten päätöksiä saatiin aikaan nopeasti mahdollisista muutoksista ja lisätöistä. Lisä- ja muutostöistä tehtiin Raatikaisen mukaan vanhan mallin mukaiset listaukset ja hänen tehtävänään oli nimenomaan pitää tiukasti hanskassa niihin liittyvä taloudellinen seuranta.

– Seurata siis sitä, että lisä- ja muutostöiden kustannukset eivät pääse yllättämään urakan loppupäässä. Tässä hankkeessa esimerkiksi kattoa piti korjata vesivahinkojen vuoksi lisätyönä.

Lisäksi hän seurasi aikataulussa pysymistä ja yleisesti työmaan etenemistä ja tiedotti siitä isännöitsijälle - isännöitsijänhän oli myös tärkeä tietää, missä mennään ja että voidaan edetä turvallisesti eteenpäin.

– Hoitaa käytännön asioita, jotka ovat tavallaan isännöinnin ja urakoinnin välimaastossa, Raatikainen vielä sijoittaa oman roolinsa kokonaisuuteen.

JATKUU

JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

Teknisen isännöitsijän osallistumisaktiivisuus oli Paavo Marttilan mukaan erinomaista ja tärkeää, koska hänhän edusti työmaakokouksissa nimenomaan taloyhtiön, mutta tietenkin myös isännöitsijän etuja.

– Taloyhtiön pitää olla aina maksavana asiakkaana tietoinen, mitä ollaan tekemässä, hän toteaa.

Kestävää korjaamista

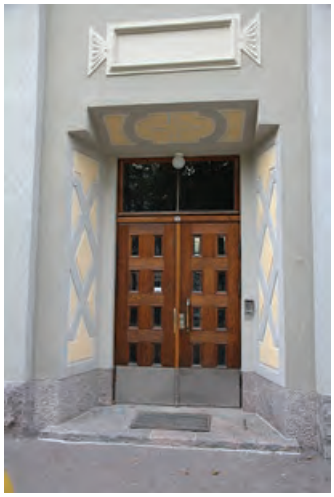
Tapio Raatikainen tuo korjaamiseen liittyen esiin myös yhden tärkeän näkökulman: – Tämänikäisten arvokkaiden talojen julkisivuremonteissa pitäisi ottaa yhdeksi tavoitteeksi kaupunkikuvan kaunistamisen. Ei se vaikeaa ole. Historiasta löytyy paljon tietoa ja yhteistyökumppaneitakin löytyy siihen, jotka kykenevät selvittämään esimerkiksi julkisivujen väriasioita. Niinhän tässäkin hankkeessa tehtiin. Museovirastosta eläkkeelle jääneen Pentti Pietarilan kanssa selvitettiin tämän julkisivun värityksen historiaa, Raatikainen korostaa.

Lisäksi hän rakennusalan koulutuksen saaneena painottaa sitä, että pitää käyttää kestävän korjaamisen menetelmiä ja materiaaleja.

– Tehtäisiin korjauksia pitkällä tähtäyksellä, eikä niin, että vuosikymmenen jälkeen pitää korjata jo uudelleen.

Tähän viittaa myös korjaushankkeessa rakennusteknisistä suunnitelmista ja urakan valvonnasta vastannut Mika Wanne Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy:stä. Arvotalon korjaustavan valinnassa ja suunnittelussa ei ole välttämättä aina paras tie lähteä tarjoamaan esimerkiksi lämpörappausta, vaan ymmärtää, minkälainen korjaustapa sopii parhaiten vanhaan, oikein rakennettuun, paksuseinäiseen arvotaloon.

Helsingin Sörnäisissä Pääskylänkadun ja Pääskylänrinteen kadunkulmassa sijaitsevan 82-vuotiaan rakennuksen julkisivuun on piilotettu tähtimuotoon rakennettu antennijärjestelmä. Kaapelit sijaitsevat putkissa, joista ne on helppo korjata ja vaihtaa, jos tulee vika. Lisäksi ratkaisussa on huomioitu se, että jossakin kaapelissa havaittu vika ei pimennä kaikkien asukkaiden tietokoneiden ruutuja, vaan vain sen asukkaan, jonka kohdalle vika on tullut. Taloyhtiössä on 89 asuntoa ja 5 liikehuoneistoa.



Ulko-ovet ovat alkuperäiset. Julkisivujen alkuperäiset värit selvitettiin tarkoin kaikkien rakennusosien osalta ja pyrittiin mahdollisimman hyvin alkuperäistä väritystä jäljittelevien maalaustapojen ja värien löytymiseen kaikissa julkisivun yksityiskohdissakin.

Julkisivukoristeet mallinnettiin tarkoin ja tehtiin uudelleen alkuperäisten mittojen mukaisiksi.

Isännöitsijä Harri Puolakanaho löysi arkistosta As Oy Pääskylänkatu 7:stä vuonna 1926 tehdyn ”uutistalon” julkisivupiirustuksen.

– Esimerkiksi tässä valittiin kalkkipitoinen laasti, joka talon julkisivussa on ollut aikaisemminkin ja joka kestää, Wanne sanoo.

Pääskylänkatu 7 todistaa tuota periaatetta sillä, että sen julkisivurappausta on toki paikkailtu ja maalattu joitakin kertoja 80-vuotisen historian aikana, mutta nyt vasta ensimmäisen kerran vanha rappauspinta purettiin kokonaisuudessaan pois. Niin hyvin se on kestänyt.

– Oli julkisivu tietysti sen näköinen, että sitä on vuosikymmenten aikana paikkailtu, suoranainen tilkkutäkki, Marttila toteaa rakenteesta, jota oli aikaisemmin suunnitteilla olleen ullakkorakentamishankkeen vuoksi tutkittu ja jossa oli vielä remontin edelläkin harvinaisen vähän niin sanottua kopoa.

Kokemusta ja sydämen paloa

Toinen Mika Wanteen mielestä arvotalon julkisivukorjaushankkeen onnistumisen kulmakivistä on se, että suunnittelijalla, valvojalla ja urakoitsijalla on kokemusta vanhojen rakennusten korjaamisesta.

– Pitää olla kokemusta vastaavan aikakauden taloista. Sitä ei ikävä kyllä opi koulunpenkillä, vaan kokemuksen pitää karttua telineiden kautta, hän toteaa.

Urakoitsijan valinnassa hänen neuvonsa on, ettei pidä jättää yritykseen tutustumista sille tasolle, että tietää, ketkä yritystä pyörittävät, katsastaa referenssit ja tuntea työnjohtajat.

– Pitää mennä pintaa syvemmälle, että tiedetään, ketkä ja minkälaiset tekijät työmaalla työskentelevät sitä rappauslaastikauhaa heiluttavat. Ei auta, vaikka tuntisi työnjohtajan, koska työntekijähän sen fyysisen työn kuitenkin tekee, Wanne painottaa.

– Se on nähty, että ellei ole halua ja rakkautta työnsä tekemiseen, vaan asenne on "olen vain täällä töissä", työnteosta, eikä laadusta tule mitään.

Kaikkien ymmärrettävä roolinsa oikein

Valitettavan usein taloyhtiöt moittivat korjaushankkeen päätyttyä valvojan toimintaa. Wanne muistuttaa, että valvojan tehtävänä ei ole todellakaan toimia työmaalla työnjohtajana, vaan valvoa korjaushankkeeseen kuuluvia teknisiä ja taloudellisia asioita - kokonaisvaltaisesti koko urakkaa.

– Täytyy tehdä korjaushankkeessa valvojana se, minkä osaa, eikä astua muiden varpaille. Minä olen ollut tässä hankkeessa mukana rakennustekniikan osaajana, mutta käyttänyt esimerkiksi materiaalien valinnassa sen alan asiantuntijoita, Wanne sanoo.

Paavo Marttila arvelee, ettei valvojan työn epäonnistuminen johdu useinkaan valvojasta itsestään, vaan siitä, ettei hallitus ehkä ole ollut asiassa ajan tasalla, eikä ole pidetty kunnollisia työmaakokouksia.

– Työmaakokoukset ovat korjaushankkeen runko, jonka varaan kaikki rakentuu. Ellei kokouksia pidetä, ei korjaamisesta voi kovin hyvää tulla. Esimerkiksi meidän hankkeessamme juuri työmaakokousten rytmitys oli hyvä, keskimäärin noin joka toinen viikko. Siitä lankeaa suuri kiitos Mikalle, joka määritteli, milloin kokouksia on tarpeen pitää. Lisäksi oli ihailtavaa, miten jämptejä ne olivat, oli asialista, joka käytiin läpi, välillä kiipeiltiin telineillä, välillä istuttiin puiston penkillä selvittämässä asioita. Puolitoista tuntia oli maksimi, joka kokouksiin meni. Toki ei se ajan vähyys olekaan tavoite, vaan se, että tehdään oikeita ratkaisuja, eikä puhuta turhuuksia, Marttila vielä kiteyttää.

Hallituksen myös ymmärrettävä vastuunsa

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusammattilaiset AKHA ry:hyn kuuluva Paavo Marttila korostaa korjaushankkeissa hallituksen vastuuta ja roolia.

– Hallitus ei voi oikeastaan siirtää vastuutaan korjaushankkeissa yhtiökokoukselle, koska yhtiökokouksen tehtävänä on lähinnä päättää tehdäänkö korjaus vai ei.

Pääskylänkatu 7:ssä remontin aikaan toiminutta hallitusta Marttila kiittää siitä, että siellä oli oikeanlaisia ihmisiä mukana - jäsenillä teknistä, taloudellista ja juridista kokemusta.

– Tällaisen hallituksen kanssa on yleensäkin ilo tehdä töitä ja varsinkin silloin, kun pitää tehdä vaativia päätöksiä nopeastikin. Mielestäni hallitus - puhun tässä nyt muista kuin itsestäni - selvisi työstään kiitettävällä arvosanalla - osallistui työmaakokouksiin ja teki oikeita päätöksiä ajallaan ja valitsi hyviä tekijöitä, hän vielä toteaa.

PÄÄSKYLÄNKATU 7:n julkisivuremontti palkittiin kunniamaininnalla Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry:n ja Julkisivuyhdistys r.y.:n järjestämässä Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa. Palkinnot julkistettiin Julkisivu 2011 -messuilla lokakuussa.
Nykyinen hallituksen puheenjohtaja:
Ville Sinisalo
Rakennesuunnittelu ja valvonta:
Mika Wanne
Rakennuskonsultointi Treuthartdt Oy
Värisuunnittelu:
Pentti Pietarila
Värisuunnittelu Petapi
Julkisivu-urakoitsija:
Liehunen Oy

JATKUU

Taloudellisten haasteiden tulevaisuus

Toimivan hallituksen lisäksi onnistunut korjaushanke edellyttää hyvää taloudellista suunnittelua.

Aktiivisena asunto-osakeyhtiöiden asioita ajavana hallitusasiantuntijana Paavo Marttila harmittelee myös sitä, että vaikka kuin taloyhtiöille saarnattaisiin remontteihin varautumisesta ja taloudellisesta suunnittelusta, niin silti monille taloyhtiöille korjaukset tuntuvat tulevan yllätyksenä.

Pääskylänkatu 7:ssä on käytetty korjausten suunnittelun ja ajoittamisen pohjana pitkän tähtäyksen suunnitelmaa, PTS:ää, jo usean vuoden ajan. Lisäksi sitä on nyt täydennetty asunto-osakeyhtiölain mukaisella korjaustarveselvityksellä, joka on Marttilan mukaan laadittu viittä vuotta pidemmälle, vuoteen 2020 saakka.

- En muista tarkkaan, onko johonkin hallituksen pöytäkirjaamme ”kiveen kirjoitettuna” ilmastu, että taloyhtiössä pidetään kokonaisvastikerasitus kohtuullisena, mutta siihen pyrimme. On tietysti ymmärrettävää, että nyt on tehty putkiremontti ja julkisivuremontti, vastikerasitus on jo riittävän korkea - suorastaan kipurajoilla. Sen vuoksi toivomme, ettei taloyhtiössä tulisi enää eteen mitään yllättäviä korjaustarpeita.

- Kokonaisvastikerasituksen pitäminen kohtuullisena on vaativa tavoite. Vaikka kuinka taloutta jaksotettaisiin, otettaisiin remontteihin pitkäaikaisia lainoja ja niin edelleen, vastike on silti aika korkealla tasolla, As Oy Pääskylänkatu 7:ssä remontin aikana puheenjohtajana toiminut Paavo Marttila pohtii remonttien talousvaikutuksia osakkaiden ja asukkaiden kannalta.

Nykyään hän on taloyhtiössä ns. riviosakkaana vuonna 2004 hankkimansa huoneiston kautta.

Taloyhtiötä isännöivän Harri Puolakanahon mielestä tietynlainen taloudellisten rasitusten ennakoitavuus on todellakin osakkaiden ja asukkaiden kannalta hyvä asia. Näin voitaisiin välttää ne suuret tunteenpurkaukset, jotka voivat syntyä, kun yhtiökokouksessa, tiedotteen pohjalta tai viimeistään vastikelappu kädessä konkretisoituu, miten paljon vastiketta on tarpeen korottaa.

Korjauksiin varautumisaarnat eivät mene perille

Aktiivisena asunto-osakeyhtiöiden asioita ajavana hallitusammattilaisena Paavo Marttila harmittelee myös sitä, että vaikka kuin taloyhtiöille saarnattaisiin remontteihin varautumisesta ja taloudellisesta suunnittelusta, niin silti monille taloyhtiöille korjaukset tuntuvat tulevan yllätyksenä.

- Vastike pomppaa ylöspäin kertaheitolla kenties neljä euroa per neliö ja sitten hallitus selittää, ettei mahdettu asialle mitään. Se ei pidä paikkansa, Marttila puuskahtaa.

Pääskylänkatu 7:n kymmenen vuoden päähän ulottuvassa korjaustarveselvityksessä on Marttilan mukaan pyritty laskennallisesti siihen, että vastikerasitus pysyisi tietyllä tasolla kymmenen sentin tarkkuudella tai ei ainakaan nousisi.

- Tämänkin aamun uutisten mukaan kiinteistöveron perusteita tullaan todennäköisesti muuttamaan, ja pelkäänpä pahoin, että taloyhtiöiden tappioksi. Kun on lisäksi paineita siihen, että esimerkiksi kiinteistönhuoltokustannukset nousevat yli 10 prosenttia vuodessa. Näille molemmille ei oikeastaan voida tehdä mitään. Vesi on ostettava vesilaitokselta ja lämpö lämpölaitokselta. Näidenkään hankkimisessa ei ole vaihtoehtoja. Ehkä energian osalta on mahdollista säästää. Jotkut kiinteistöyhdistykset ovat onnistuneet tekemään sähkönostosopimuksen jonkin muun kuin paikallisen sähköyhtiön kanssa ja ovat sillä tavoin saaneet jäsentaloyhtiöille huomattavasti edullisemman kiinteistösähkön ja jopa huoneistokohtaisetkin sähkösopimukset, Marttila vielä toteaa.

Tule Kiinteistöpostin kotisivulle Nettijatkoihin ottamaan kantaa asiaan ja kommentoimaan oheista artikkelia. www.kiinteistoposti.fi / Nettijatkot