



Teksti ja kuvat: **Hanna Rissanen**

KELPAA KATSOA ENTISTÄKIN TARKEMMIN,
ASUKKAIDEN JA OHIKULKIJOIDEN

Huomattavat talot, huomioitu kunnostustyö

Paikkakunnasta riippumatta katujen ja tienvarsien rakennusten runsaudesta jotkut talot tuntuvat piirtyvän ohikulkijoiden verkkokalvoille ja mieliin pysyvämmin kuin toiset.

Niissä on se jokin, hyvässä tai pahassa. Kun joku mainitsee niistä jotain, toinen oivaltaa kohta: ai ne talot! Kun tällaisissa taloissa tehdään jotain muutosta, se ei jää noteeraamatta. Näin on käynyt myös Turussa.

Tuntuu, että nekin turkulaiset, jotka eivät ole asuneet täällä itse, poikkeuksetta tuntevat jonkun täällä asuvan tai asuneen. Mika Artesola, itsekin turkulainen, viittaa kolmen kahdeksankerroksisen asuintalon muodostamaan As Oy Honkamäenniittyy.

Muutama vuosi sitten hänet pyydettiin taloyhtiön ulkopuolelta hallituksen puheenjohtajaksi,

tietäen hänen aiemmat kokemuksensa suuria remontteja läpikäyneissä taloyhtiöissä. Julkisivuremontti oli tiedossa Honkamäenniittyyssakin.

Artesolan liittyttyä remonttikuvioon kuntotutkimus oli jo tehtynä.

Lisäksi yhtiö oli pohjustanut tulevaa hanketta etsimällä isännöitsijäkseen kokeneen ammattilaisen, Satu Virran isännöintimestarit Oy:stä.

Isännöitsijä Satu Virralla ja Mika Artesolalla on syytä hymyyn: As Oy Honkamäenniittyn talot eivät ole enää puolen vuosisadan takaa olevilla maali-pinnoilla tai paremminkin niiden jäänteillä.



Julkisivuyhdistys – asiantuntemusta alan huipulta **Verkkosivut uudistuivat!**

Uudistuneilta kotisivuilta löydät ajankohtaista tietoa yhdistyksestä ja sen tapahtumista.

Julkisivuremontti edessä - sivustolta löytyy mm. JUKO-ohjeisto, joka opastaa laadukkaan julkisivukorjaushankkeen suunnittelemisessa ja läpiviemisessä. Sitä tukee havainnollinen Betonivauriovideo, joka auttaa ymmärtämään, miten betonijulkisivu vaurioituu ja sitä kautta valitsemaan oikeanlaiset korjaustoimet.

Jos etsit tietoa julkisivumateriaaleista tai kuntotutkimuksen tekijää tai yhteistyökumppania tai muuta julkisivualan asiantuntijuutta, niin jäsenyritykset yhteystietoineen löytyvät Jäsenistö-otsikon alta.

Tule tykkäämään meistä Facebookiin.

facebook



Julkisivuyhdistys r.y. **info@julkisivuyhdistys.fi**

Lisätietoja:

Puheenjohtaja Mikko Tarri, A-Insinöörit Suunnittelu Oy,
p. 0400 57 66 33, mikko.tarri@ains.fi

Tiedottaja Riina Takala, Kiinteistöposti, p. 040 502 1769,
Julkisivuyhdistys, c/o Kiinteistöposti, Pisteenskaari 4, 03100 Nummela

www.julkisivuyhdistys.fi

Parisataa kotia ja oma liiketalo

Vasaramäkeen, nykyisin varsin vilkasliikenteisen Kaskentien lähituntumaan 1959-1960 ylvääksi viistoriviksi kohonneiden As Oy Honkamäenniityn talojen karkeaksi rapattujen julkisivujen pinnat olivat vuosikymmenten myötä haalistuneet haalistumistaan. Vuonna 2009 teetetyissä julkisivujen kuntotutkimuksissa päätelmäksi oli tullut, että pintojen käyttöikä oli lopussa, joskaan yleistä kulumista hälyttävämpiä vaurioita ei juuri ilmennyt.

Hankkeen suunnittelijaksi taloyhtiö valitsi julkisivujen kuntotutkimukset tehneen Harri Hirsinummen Insinööritoimisto Hirsinummi Oy:stä, jonka tiesivät omaavan vuosikymmenten kokemuksen samankaltaisista hankkeista. Urakoitsija- ja valvojavalinnoissa taloyhtiö laittoi suuren painoarvon kokemukselle. Hankkeen valvojiksi jo ennen urakatarjouspyyntöjen lähettämistä sitoutettiin Pöyry CM Oy:n Jouni Rauhala ja Minna Määttä. Tarjouksensa antaneista pääurakoitsijasopimus tehtiin Ma-Kron Julkisivut Oy:n kanssa, vastuuhenkilönä Esa Paa-
vola.

Kaikkiaan 192 huoneistoa käsittävien kolmen asuinrakennusten lisäksi As Oy Honkamäenniityn kuuluu erillinen, hevosenkengän muotoon kiertyvä, yksikerroksinen liikerakennus.

Oman aikansa liikekeskusta ei voi verrata nykyliikekeskuksiin, mutta etenkin sen pienempiin tiloihin vuokralaisia on ollut suhteellisen hyvin saata-
vissa. Tilaratkaisuiltaan hankalammaksi on osoittautunut yli 200 neliömetrin kokoinen, entinen pankki kassaholveineen.

Vuokralaisia tai ei, myös liikerakennus kuuluu joka tapauksessa oleellisena osana Museovirastonkin noteeraamaan kokonaisuuteen, jota täydentää As Oy Honkamäenniityn kolmen talon rivistöä jatkavat kolmen samanlaista, naapuritaloyhtiön rakennusta.

Sävyt just, eikä melkein entiseen malliin

Kolmelta julkisivuilta talojen alkuperäiset rappaukset osoittautuivat järjestelmällisessä "koputtelussa" olevan ikäänsä nähden hyvin kiinni. Kaikki alueet, joissa tartuntaan ei ollut enää luottamista, tulivat eteen etelänpuoleisten päätyjen yläosista. Siltä osin rappaus poistettiin.

Pintastruktuuriltaan alkuperäisen kaltaisen, uuden rappauksen työstäminen ei ole ohimennen hoidettava juttu, vaan edellytti kokeiluja niin laastin koostumuksen kuin työtavan suhteen. Työ onnistui kuitenkin erittäin hyvin, sai sekä suunnittelijan että valvojan hyväksynnän.

Samankaltainen etsinnän ja kokeilujen rupeama As Oy Honkamäenniityn seinillä käytiin läpi myös oikeansävyisen, niin kaupungin kuin Museovirastonkin edellyttämien, alkuperäisten kaltaisten kalkkimaalien ja niiden työstötavan löytämiseksi.

– Tiedossa oli, minkälaiset värit olivat haussa, mutta ihan äkkiä niitä ei saatu. Koepalaa jos toistakin maalattiin, Mika Artesola kuvaa.

Itse maalaus, kahdesta kolmeen käsittelykerralla kalkkihakkuria käyttäen oli oma juttunsa. Kalkki-maalin työstössä sekä auringonpaiste että tuulisuus ovat haitta, altistavat kirjavalle lopputulokselle.

Vaativuus huomioon ottaen lopputulokseen on oltu varsin tyytyväisiä. Ainoastaan sadekeleillä Honkamäen rinteeseen puoleisissa päädyissä kosteuden erilainen imeytyvyys alkuperäisen ja korjauksessa käytetyn rappauksen välillä paljastuu sävyerona.

Julkisivujen lisäksi hanke käsitti parvekkeiden korjausta. Suurin työ oli siivousparvekkeissa, joissa metallikaiteet poistettiin. Nykyiset turvallisuusmääräykset edellyttävät aiempaa korkeampia kaiteita, joten parvekkeet kuljetettiin saamaan ylimääräiset kaidetangot ja samalla maalattaviksi.

Parvekelaattojen hiekkapuhalluksen jälkeen osoittautui, että ajoittain hoidettujen huoltomaalauksen jäljiltä laattojen betonit ja raudoitukset olivat kunnossa. Kunnostukseksi riitti vesieristeiden uusiminen ja sitten pinnoitus.

Talojen runkojen ulkopuoliset parvekelinjat ovat isompien huoneistojen kohdalla. Niissä ulkoinen ilme oli aikojen saatossa kirjavoitunut lasitusten suhteen: osa 49 parvekkeesta oli alkuperäiseen malliin laseista, 19 huoneistossa oli teetetty lasituksia aikojen saatossa. Ennestään lasittamattomatkin parvekkeet lasitettiin. Myös jo aiemmin lasitetuista parvekkeista osassa lasit vaihdettiin, jotta kaikkiin saatiin saman valmistajan lasit.

Parvekelasien kunnossapidon kannalta se nähtiin järkeväksi, koska niiden kunnossapitovastuu siirrettiin remontin myötä osakkailta yhtiölle.

– Kun asukkaat kuulivat, että uudet lasitukset kuuluvat urakkahintaan, taloyhtiölle kuuluvaksi, työ toivotettiin tervetulleeksi, Artesola toteaa hymyillen.

– Varmasti se olikin järkevä teko!

Pienemmissä huoneistoissa parveke on ranskalaista tyyppiä. Kaiteiden kunnostamisen lisäksi niissä uusittiin ovet. Ikkunoista alkuperäisiä ovat ainoastaan huoneistoparvekkeiden kohdalla olevat, muut on vaihdettu uusiin 1980-luvulla. Ikkunoiden osalta toimenpide rajoittui nyt lähinnä maalaukseen.

Jatkoa seuraa, pihamaalla ja naapuritaloissa

– Nyt kun julkisivut ovat kunnossa, ihmiset ovat alkaneet kysellä pihankunnostuksen perään, Mika Artesola ja Satu Virta kertovat.

Siivousparvekkeiden turvallisuudesta ja siisteydestä ei ainakaan ole enää kiinni, etteikö mattojen ja tekstiilien tuuletus tuntuisi hyvältä ajatukselta.



Puheenjohtaja, johon kätkeytyy myös toimittaja

HUOMIONARVOISENA seikkana Mika Artesola nostaa esiin myös sen, että urakoitsijan työntekijät eivät vieneet talon asukkailta parkkipaikkoja. Tosin Kaskentien vieressä ja saman suuntaisena kulkevan kotikadun, Kivikartiontien laidassa on reilusti yleistä pysäköintitilaa, joten parkkipaikkarovouksen välttäminen oli keskimääräistä helpompaa.

Kunniamaininnan Julkisivuyhdistyksen ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHAN järjestämässä Julkisivuremonttikilpailussa 2013 saanut As Oy Honkamäenniitty sai hankkeensa tiimoilta paitsi rakennusten alkuperäisen arvon huomioonottamisesta ja säilyttävästä korjaustavasta, eritoten ansiokkaasta tiedottamisesta.

Useimmissa taloyhtiöissä tämän päivän todellisuutta on, että siinä missä monet osakkaat toivovat nimenomaan saavansa tietoa sähköisesti, tietokoneelle sähköpostina ja/tai kotisivuilla, rinnalla on muistettava huolehtia tiedon jakamisesta perinteisemminkin keinoin: ilmoitustauluilla, postiluukuista tipautettavin arkein ym.

Harvemmassa silti lienevät taloyhtiöt, jossa hallituksen puheenjohtaja intoutuu omakohtaisesti räätälöimään remontin kourissa olevalle yhtiölle sen nimeä kantavan lehden. Painokonetta ei Honkamäenniityn Sanomissa sentään käytetty, vaan Satu Virta laulatti kopiokonetta - mutta vasta, kun oli ensin lukenut Mika Artesolan kirjoitukset ja lisättyään vielä omat viestinsä, Artesolan hyväksynnällä.

- Olipa se sitten hallitus, isännöitsijä tai kuka vaan, mielestäni on tärkeää tehdä asioita yhdessä. Isännöitsijällä voi olla sellaista tietoa ja kylmiä faktoja, joista on hyvä kertoa asukkaalle ja toisinpäin. Myös hallituksen jäsenillä saattaa olla tietoa, mistä asioista osakkaat ja asukkaat ovat kyselleet.

Samoin kuin alkuperäisyyttä on haluttu vaalia rakennusten korjauksessa, myöskään pihan luonnetta ei ole tarkoitus muuttaa. Pihakeinut ovat olleet ahkerassa käytössä ja säät ovat kurittaneet ne vähemmän kutsuviksi.

Keinujen uusimisen lisäksi lasten leikkipaikat on tarkoitus kunnostaa, minkä lisäksi jonkinlaista yleistä pihan kohentamista on odotettavissa.

Alunperin As Oy Honkamäenniityssä oli elätetty toivetta, että naapuriyhtiö lähtisi korjaushakkeeseensa samaan aikaan, jolloin toisiinsa sulavasti yhtyvät pihat olisi voinut kunnostaa yhdessä tuumin, yhtenäisyydenkin turvaamiseksi. Tietävästi naapurissa remonttia ollaan kyllä nyt virittämässä, mutta pihatöiden aika jää vielä odottamaan.

Tiedottamista yhteishengessä ja realistisella otteella

- Urakoitsija hoitaa kyllä oman tiedottamisen, mutta on tärkeää, että siinä rinnalla myös taloyhtiö hoitaa omaa tiedottamistaan, As Oy Honkamäenniityn hallituksen puheenjohtaja Mika Artesola korostaa tiedotuksen tärkeyttä korjaushankkeiden kivuttoman ja sopuisan sujumisen pohjustamisessa.

Jo monissa hankkeissa aktiivisena toimijana kokemusta tiedottamisestakin kartuttanut mies tietää, mistä puhuu.

Hyväksi menettelytavaksi Artesola on todennut systeemin, että ennen osakkaille jakelua hän antaa isännöitsijän katsoa ainekset läpi. Tätä systeemiä on sovellettu Honkamäenniityssä hänen ja isännöitsijä Satu Virran välisesti, puolin ja toisin.

- Työmaata ei pidä ulkoistaa kokonaan isännöitsijän niskaan. Tärkeää on, että hallitus on isännöitsijän tukena.

Satu Virta on samoilla linjoilla, myöntää yhteispelin sujuneen tässä kohteessa kiitettävästi.

- Se on kaikkien etu, että näin toimitaan, isännöitsijä tuumaa lisäten, että tiedottamistarpeissa on eroavaisuuksia riippuen kulloisenkin projektin laajuudesta ja siitä, kuinka paljon remontti tuottaa asukkaalle häiriötä. Runkovesiputkien uusiminen ei paljoa asukkaisiin vaikuta, linjasaneerauksissa - joihin hänen isännöimissään kohteissa on ollut paljonkin - tiedottamista tarvitaan sitäkin enemmän.

- Urakoitsijan on jaettava tiedotteet paitsi asukkaalle myös hallitukselle ja isännöitsijälle, Satu Virta korostaa.

As Oy Honkamäenniityssä oltiin onnekkaita; työmaalle oli järjestynyt työnjohtaja, Julius Yrttiaho, joka oli asukkaiden tavoitettavissa työmaalla keskimäärin puoli päivää jokaisena työpäivänä. Eikä ainoastaan tavoitettavissa, vaan myös auliilla asenteella vastaamassa ihmisten kysymyksiin.

- Vaikka Juliuksella ei ollut tällä työmaalla tietokonetta käytössään, silti mekin saimme häneltä tietoa, Virta sanoo.

Eniten ihmisiä askarruttavat luonnollisesti omaa asuntoa koskevat seikat, kuten kauanko ikkunat ovat muovien peittämät ja mitä mikin heille tulee maksamaan ja milloin voi ja pitää maksaa. Vaikka hankkeen alussa kerrotaan kustannuksista, lopulli-

set summat muotoutuvat hankkeen edetessä.

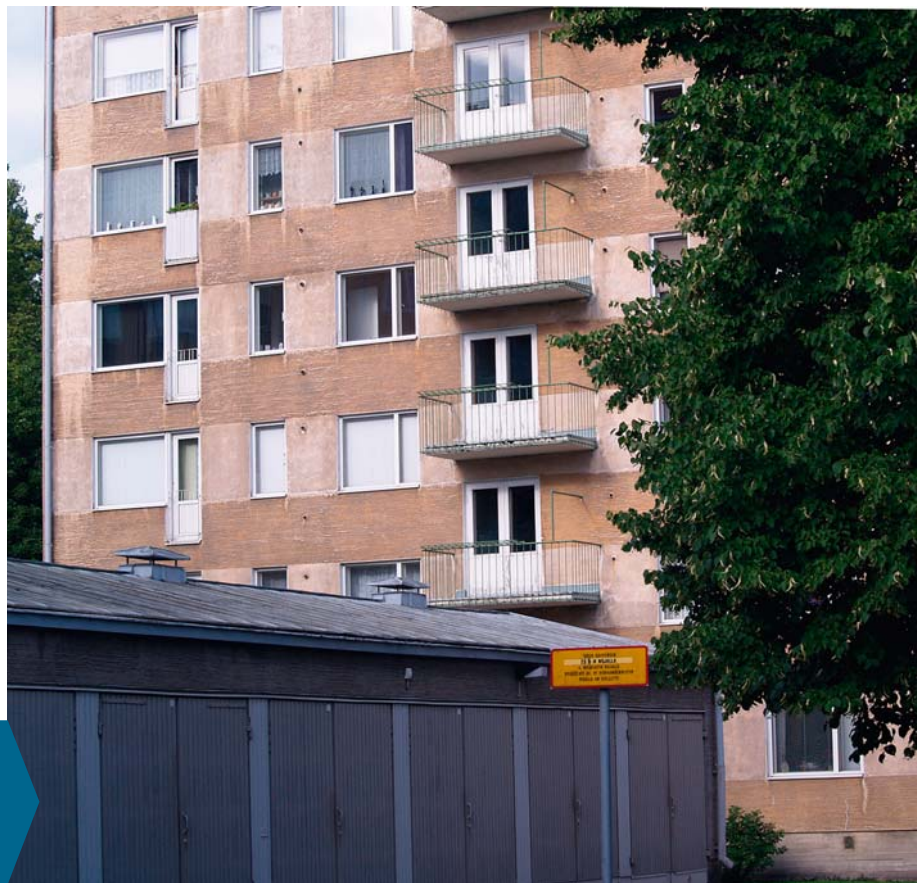
Isännöitsijänä Virta on yhtiössä tavattavissa kahdesti kuukaudessa, muun muassa vastaa-
massa asukkaiden ja muiden osapuolten mah-
dollisiin kysymyksiin kasvokkain.

Artesola painottaa myös kaunistelematto-
muuden arvoa tiedottamisessa, realistista otet-
tä.

– Ei pidä luoda liian sileää kuvaa, että tässä
nyt tulee pihalle pikkuisen sitä tai tätä, kun ko-
ko kesäksi tuodaan pihaan isoja kontteja seiso-
maan.

Kontteja oli Honkamäenniitynkin pihalla, ja
siivousparvekkeet välillä huputettujen telinei-
den takana. Katolta päin julkisivunkorjaajat ja
maalajat kulkivat riipputelineiden varassa, ja
seinustoilla oli henkilönostimia. Tavaraa ja työ-
välineitä riitti, mutta ne eivät olleet hujan hajan.

– Ja kun työpäivä päättyi, siivottiin ja työnte-
kijät kokosivat työkalut pois.



Tällaiselta näytti As Oy Honka-
mäenniityn julkisivut ennen remontoimista.

OVIREMONTIN AIKA!

Autotallinovat taloyhtiöille

LUOTETTAVA TOIMIJA

129 AUTOTALLINOVEA, ESPOO
"Aikataulu piti hyvin. Tarkalleen
sovitun mukainen toimitus."

Isännöitsijä Kai Saloranta
Olarin Autotallit Oy

6 AUTOTALLINOVEA, OULU
"Kaikki meni hienosti ja
asukkaat ovat tyytyväisiä."

Isännöitsijä Jarmo Viirretjärvi
Kiinteistötahkola, Oulu



Turner
Ovipalvelu

**Valitse kokenut ammattilainen:
0207 330 330 • turner.fi**