



Asunto Oy Kupittaankartion julkisivuremontissa monia arkkitehtonisia ja teknisiä haasteita

Uusi, uljas, tuulettuva julkisivurakenne ja parvekkeet

Vaikka turkulaisen Asunto Oy Kupittaankartion energiatehokkuutta on juuri parannettu merkittävästi laajassa julkisivuremontissa, taloyhtiön hallitus tutkii vielä, voisiko kerrostaloyhtiössä hyödyntää nykyaikaista lämmöntalteenottotekniikkaa ja sitä kautta pienentää tulevia energialaskuja. Lämmöntalteenoton hyödyntäminen kiinnostaa taloyhtiöitä nyt kovasti. Kupittaankartiosta selvitetyille antaa erinomaisen lähtökohdan teknisesti ja arkkitehtonisesti onnistunut julkisivuremontti, joka sai Julkisivuremontti 2012 -kilpailussa kuniamaininnan.

Asunto Oy Kupittaankartio kulmikkaat parvekkeet asettivat korjaustyölle omat tekniset haasteensa. Myös piha remontoitiin täydellisesti.



”Hieno”, ”onnistunut remontti”, ”hyvältä näyttää” - siinä adjektiivejä, joilla korjaushankkeessa mukana olleet kuvaavat vastavalmistuneessa julkisivuremontissa syntyneitä jälkeä.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja Bo Granholm vaikuttaa hallituksenkin puolesta tyytyväiseltä, mutta myöntää, että joitakin ongelmia esimerkiksi parvekelasitusten tiiveyteen liittyen pitää vielä ratkoa.

Hankkeessa rakennuttaja-konsulttina ja valvojana toiminut Jouni Kourula Julkisivukonsultointi JK Oy:stä selittää ongelman taustaa: Parvekkeet ovat kulmikkaita, mutta eivät suoria, mikä aiheutti ongelmia rakenteiden tiivistämisessä kosteuden välttämiseksi.

- Etukäteen ei osattu ottaa huomioon, miten kulmikkuus ja epäsuorat linjat vaikuttavat lasitusjärjestelmän kisko-

asentamiseen. Kiskot olisi pitänyt katkaista samansuuntaisesti parvekekulman kanssa. Kun kiskot katkaistiin suoraan kulmaan, päätyyn jäi kolo, Kourula mainitsee ongelmasta, jota on koitettu parvekelasitoimittajan kanssa nyt vielä ratkaista.

Pakkasrapautunut julkisivu vuotaa

Vuonna 1982 valmistuneessa kerrostalossa oli tehty kaksi kuntotutkimusta, joista muutaman vuoden vanha pisti sitten lopulta vauhtia korjaussuunnitteluun.

Raportin mukaan klinkkeripintainen sandwich-elementti oli hyvin pahoin pakkasrapautunut. Kiireellisen korjaamisen tarpeesta muistuttivat uhkaavasti Bo Granholmin mukaan myös julkisivusta putoilevat klinkkerinpalaset.

Julkisivun huonosta kunnosta johtuen vettä oli valunut

rakenteisiin, mutta myös huoneistoihin asti aiheuttaen näkyviäkin kosteusvaurioita ikkunarakenteissa ja maalipinnoissa.

- Jotkut osakkaat ihmettelivät, miksi ikkunat vaihdetaan uusiin, koska heidän ikkunansa ovat vielä hyvässä kunnossa. He eivät tienneet, että kaikkien ikkunat eivät ole hyvässä kunnossa. Asunto-osakeyhtiössä ei voi tehdä sellaisia ratkaisuja, että vain osa korjataan ja osa ei, Granholm kuvaa keskustelua, jota valmisteluvaiheessa käytiin ja perusteluja kaikkiin 64 osakehuoneistoon kohdistuvasta remontista.

Lasiparveketornien sijaan vanhaa mukaileva

Bo Granholmin mielestä voi tietynlaisena jälkivii-sautena tunnustaa, että nykyinen julkisivu materiaaleineen ja väreineen on sittenkin

parempi kuin se, mitä arkkitehdin innoittamana ensin tutkittiin. Arkkitehti oli ideoinut uutta julkisivuilmettä ja materiaalia osakkaiden toiveiden perusteella - siinä vaiheessa kun haluttiin vanhat betonikaiteet purkaa ja laittaa tilalle alumiini-lasikaiteet parvekelasituksineen.

Ideoinnilla viitataan arkkitehti Pia Helinin Arkkitehtitoimisto Ark A'boan tekemään ehdotukseen. Siinä parvekelinjojen lasittamisella olisi saatu aikaan julkisivuun pystylinjaisia ”torneja”. Kaupunkikuva-arkkitehti ja rakennustarkastaja eivät kuitenkin niitä hyväksyneet, joten suunnitelmien lähtökohdaksi otettiin paremmin vanhaa rakennusta myötäilevät vaihtoehdot.

Vaalea ja raikas - uusi ilme viehättää

→ JATKUU

TALOKESKUS

Suomen TALOKESKUS Oy on vuonna 1923 perustettu kiinteistöjen korjausrakentamiseen, ylläpitoon ja energianhallintaan erikoistunut yli sadan asiantuntijan insinööri-toimisto.

TALO-JA RAKENNUSTEKNIikka

- kuntoarviot, PTS
- kuntotutkimukset, RLVIS
- hankesuunnitelmat
- suunnittelupalvelut, Ark., RLVIS
- rakennuttajapalvelut

KIINTEISTÖN YLLÄPITO

- energianhallintapalvelut
- tekniset tarkastuspalvelut
- huoltokirjat ja laadun varmistaminen
- kunnossapidon varmistaminen
- turvallisuus, pelastussuunnitelmat
- tampuuripalvelut

SUOMEN TALOKESKUS OY 09 7251 5500

Katso lisää: www.talokeskus.fi



→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

Julkisivujen uudelleenverhouksessa käytettiin vaaleaa, itsepuhdistuvaa, poltettua klinkkerilaattaa.

- Julkisivuun tuli lisää eristettä. Se on hengittävä ja klinkkerilaattojen takana on asianmukainen tuuletusrako. Vanha julkisivurakenne on muuttunut ja tämän rakenteen pitäisi nyt toimia oikein. Meillä ei ole jatkossa ongelmia elementtisau-mojenkaan kanssa, Granholm pohtii uuden julkisivun ominaisuuksia, joiden ansiosta myös huoltotarve tulee olemaan vähäinen.

Julkisivumateriaalia käytettiin myös vanhojen parvekekai- teiden sekä autohallin verhoi- lemiseen. Vanhat parvekelattiat korjattiin perusteellisilla laasti- paikkauksilla. Lisäksi uusittiin parvekkeiden puupaaneli ja eristys.

Suurin osa 100 000 euron lisätöistä kohdistui Kourulan mukaan parvekelaattojen kaa- tosuuntien korjaamiseen.

- Kuntotutkimuksen perus- teella oli käsitys, että viidellä parvekkeella vesi valuu par- vekelaatalla väärään suuntaan.



Julkisivukorjaushankkeen ra- kennuslupaan sisältyy myös jätekatoksen rakentaminen. Se on tarkoitus toteuttaa lähiai- koina.

Pintalaatan valuvaiheessa kui- tenkin todettiin, että taitaakin olla niin, että viidellä parvek- keella kaikki on kunnossa ja muilla parvekkeilla väärin. Siksi jouduttiin tekemään uusin- tavaluja. Niiden hankaluutena oli, ettei pinta saa nousta kovin korkealle varsinkaan parvekeo- vien kohdalta, koska sitten ovet eivät aukea, Kourula kertoo yl- lättäen ratkaistavaksi tullutta teknistä ongelmaa.

Arkkitehdin esityksestä kahdeksankerroksinen (8+1) kerrostalo sai myös ”jalan” eli siihen tehtiin tumman värinen sokkeli. Lisäksi toisen puolen seinustoille sisäänkäyntien vie- reen tuli punainen väritys ja muuhun julkisivuun harmaata väriä vaihtelevasti ikkunoiden väliin.

Ikkunoiden uudet venttiilit vaativat totuttautumista

Laadunvarmistukseen liittyen huoneistoissa tehdään lämpökame- rakuvaus, mutta vielä on odo- teltu pakkasia, Kourula kertoo jatkotoimenpiteistä.

Kuvauksilla saadaan tietoa siitä, miten hyvin työ on onnis- tunut, miten tiivis ulkovaippa- rakenne on. Sillä voidaan myös selvittää todenperäisyyttä niille valituksille, joiden mukaan si- sällä on kylmää ja vedontunne on lisääntynyt.

- Asunnoissa on ollut aikai-



Taloyhtiössä siirrytään uuteen aikaan myös isännöinnin ja kiinteistöhuollon suhteen, koska molemmat on vaihdettu, Bo Granholm kertoo.



Remontin jälkeen asukkaat ovat jossakin määrin valittaneet huoneistojensa kylmyydestä ja vedon- tunteesta. Rakennuttajakonsulttina ja valvojana toiminut Jouni Kourula arvelee valitusten johtuvan siitä, että ikkunoiden tuloilmaventtiilien toimintaan ei ole vielä totuttu. Talossa tehdään lämpökamera- kuvaus - laadunvaremmustoimena.

semmin todella lämmintä, paikoin +26 tai jopa +27 astetta, Kourula kertoo ja arvelee, että valituksia tulee nyt tuloilma-venttiilien vuoksi. Niiden toimintaan ei ole totuttu.

Pienennetään energiakustannuksia

Jossakin vaiheessa keskusteltiin, olisiko julkisivuverhouksen alle voinut vetää lämmöntalteenottojärjestelmän putkia, mutta siitä luovuttiin. Putket on ilmeisesti helpompi vetää porraskäytävien puolelle, Bo Granholm mainitsee.

Taloyhtiön hallituksen suunnittelema seuraava projekti liittyy lämmöntalteenottoasioihin. Granholm mainitsee, että yhtiökokous ei ole vielä ollut valmis asiasta päättämään, toisaalta hallituksenkin on vielä tehtävä

selvitystöitä.

Siksi hallituksen jäsenet matkavat pian kaarinalaisen Maininki Kiinteistöpalvelut Oy:n vieraaksi kuulemaan, minkälaisia kokemuksia heillä on lämmöntalteenottojärjestelmistä ja niiden vaikutuksista energiankulutukseen. Maininki Kiinteistöpalveluiden hoidossa olevissa kiinteistöissä on todellisia käyttökokemuksia lämmöntalteenottojärjestelmistä jo pidemmältä ajalta.

- Tällaisia taloja on paljon, joissa on pelkästään poisto, kuten meillä. Poiston mukana menee harakoille valtava määrä energiaa. Me tutkimme nyt asiaa. Ajatuksena on, että jos järjestelmäinvestointi voisi maksaa itsensä takaisin esimerkiksi kymmenessä vuodessa, silloin ei tarvitsisi sen vuoksi mennä tässä vaiheessa osakkaiden kukkarolle uudelleen, Granholm vielä pohtii.

Piha - viides julkisivu?

Piharemontin teettämisen julkisivuremontin jälkeen vaikuttaa olevan enemmän kuin käytäntö - tai niin ainakin tapahtui sekä Julkisivuremontti 2012 -kilpailussa palkitussa Näsinamurissa Tampereella kuin kunniamaininnalla palkitussa Kupittaankartiossa Turussa.

Bo Granholm kertoo, että piharemontin tekemistä ei suunniteltu etukäteen. Sen tarve tuli kuitenkin ilmeiseksi, sen verran pahoin talloiksi ja runnelluksi piha ja sen istutukset julkisivuremontin vuoksi menivät.

Piharemonttia varten ei tarvinnut kuitenkaan hankkia lisärahoitusta, koska siihen voitiin käyttää julkisivu-urakasta säästynyttä rahaa. Julkisivu-urakassa nimittäin alitettiin 2,2 miljoo-

nan euron kustannusarvio.

- Taloyhtiön piha on osa jokapäiväistä elämäämme, siis osa kotiamme. Taloyhtiön yhteiset ulkotilat vaikuttavat suuresti yhteishengen muodostumiseen. Viihtyisässä pihassa asukkaiden on mukava tutustua toisiinsa. Kun vieraat tulevat taloon, ensimmäinen vaikutelma hyvästä asumisesta muodostuu jo oven ulkopuolella.

Näin kuvailee hallituksessa toimiva Ari Pikala uudistuneen pihan merkitystä talossa asuville ihmisille.

- Teimme julkisivuremontin yhteydessä kunnollisen pihasuunnitelman hortonomi Marianne Blom-Salolan johdolla. Nyt jäämme odottamaan tulevaa kevättä, jolloin mm. kirsikka- ja omenapuut puhkeavat kukkaan, asukkaiden iloksi. Hyvä julkisivuremontti pitää sisälleen myös hyvän pihasuunnitelman, Pikala vielä toteaa.



20 Kiinteistöposti
VUOTTA

Juhlaseminaari Finlandia-talossa 10.4.2013

Kiinteistöposti 20 vuotta

Kiinteistöposti viettää ensi vuonna juhluvuotta lehden täyttäessä komeat 20 vuotta. Matka on ollut mielenkiintoinen, paljon on kiinteistöpito ja korjausrakentaminen menneet sinä aikana eteenpäin.

Kiinteistöposti kokoakin taloyhtiöpäättäjät juhlavissa merkeissä Finlandia-taloon 10.4.2013 pidettävään Juhlaseminaariin. Tarjolla on ajankohtaisista aiheista koostuva päivän mittainen seminaari.

Seminaariannin lisäksi tarjoamme aamukahvin pienen suolaisen palan kanssa sekä lounaan. Seminaarin päätteeksi skoolataan kuohuviinin kera juhlivalle lehdelle.

Yhteistyökumppaneille Juhlanäyttely

Finlandia-talon Helsinki-salin aulaan rakentuu 20 Kiinteistöpostin hyvän yhteistyökumppanin voimin Juhlanäyttely, jossa taloyhtiöpäättäjät voivat päivän aikana vierailta, tavata yritysten edustajia ja tutustua heidän edustamiinsa tuotteisiin ja palveluihin.

Merkitse päivä jo nyt kalenteriisi, tiedotamme ilmoittautumisista alkuvuodesta.

Tervetuloa juhlimaan Kiinteistöpostin kanssa.