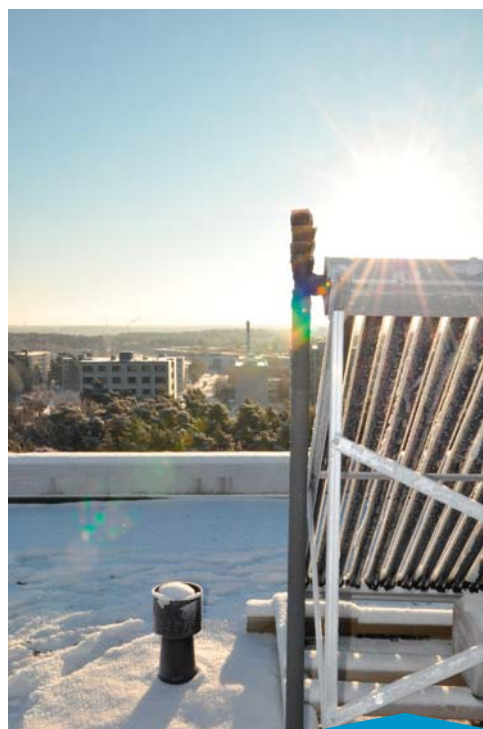




Valkoista ja harmaata, ikkunasäleikköjen punaisuudella ryyditettynä. Poismuuttaneet asukkaat tuskin tunnistaisivat ilmeensä raikastaneita rakennuksia entisiksi kotiloikseen.



Kaksi lämmön-toimittajaa samassa kuvassa: Runosmäen Lämpö Oy ja aurinko.

Teksti ja kuvat: **Hanna Rissanen**

VOITTO KOTIIN - RASKINPOLULLE

Paljon enemmän kuin julkisivuremontti

As Oy Raskinpolun julkisivut ovat puhututtaneet ja harmistuttaneet jossain määrin jo 80-90-lukujen vaihteesta saakka. Siis jo kymmenisen vuotta yhtiön kahden kerrostalon valmistumisen jälkeen.

Viime vuoden lopulla turkulaisyhtiö nousi julkisivuineen yleisempäänkin, mutta positiivisesti sävyttyneeseen tietoisuuteen. Julkisivujen aiheuttamat ongelmat on nyt selätetty, käännetty voitoksi, sananmukaisesti.

Julkisivuremontti 2013 -kilpailun voitta-
neessa asunto-osakeyhtiössä korjaushan-
ke sisälsi tosiasiaa paljon muutakin kuin
julkisivutyöt. Aikaansaannoksia esiteltäväk-
si löytyy myös mm. kellarikerroksen lämmönjako-
huoneesta sekä toisen rakennuksen katolta - mo-
lemmissa energiatehokkuutta edistäviä.

As Oy Raskinpolun asukkaille kaksiportaikkoi-
nen, vuoden 1978 lopulla valmistunut rakennus on
'ykköstalot', huhtikuun 1979 alussa asukkaat saanut
kolmiportaikkoinen rakennus 'kakkostalot'. Molem-
missa on kuusi asuinkerrosta, huoneistoja yhteen-
sä 90.

Kaupunginosa, Runosmäki, on nimensä mukai-
nen. Talot ovat enemmän tai vähemmän mäellä.
Raskinpolun ykköstalot takajulkisivu on lounaa-
seen, tuulille altteimpaan ilmansuuntaan. Siksi var-
sinkin se oli altistunut jo alusta alkaen tuulien heit-
tämälle kosteudelle, joka pääsi paikoittain tunkeu-
tumaan rakenteisiin pesubetonielementtien sau-
moista, elementtien ja ikkunoiden liittymäkohdista,
paikoin jopa itse elementin läpi. Täysin riesalta ei
ollut säästynyt alempana rinteessä ja pääty lounaa-
seen oleva kakkostalokkaan.

Jo 1990-luvulla vuotokohtia oli koetettu saada
hallintaan paikkaamalla huonompia, pintakivetyk-
seltään 'harvoja' elementtejä ja impregnoimalla jul-
kisivujen pintakerrosta tiiviimmäksi. Vaikka ongel-
mat lievenivät, täysin niitä ei saatu eliminoitua. Jo

tuolloin sai alkunsa ajatus myöhemmin toteutetta-
vasta, perusteellisemmasta julkisivujen korjaukses-
ta, johon yhdistettäisiin myös ikkunoiden uusimi-
nen.

Jo 2000-luvun alkupuoliskolla taloyhtiön halli-
tus ja silloinen isännöitsijä lähtivät valmistelemaan
korjaushankkeen suunnittelua hitaasti edeten ja eri
vaihtoehtoja punniten. Sivustatukenaan heillä oli
Turun Seudun Kiinteistö- ja rakentajapalvelu Ky:n
Antero Hiilesvuo. Alustavaa informointia suunni-
telmista vuosikymmenellä annettiin myös osakas-
kunnalle, ennakoitiin että julkisivujen korjaushan-
ke toteutettaisiin mahdollisesti 2015-2016.

Hanke hidastui isännöitsijän sairastuttua va-
kavasti 2010, ja menehdyttyä 2011. Yhtiön hallitus
pyysi rakennuslupa-alueen liki 50 vuotta toimineen Hi-
lesvuon ottamaan kontolleen korjaushankkeen val-
mistelun keväällä 2011, samoin isännöinnin väli-
aikaisesti. Hankkeen suunnittelutyö käynnistettiin
välittömästi.

Julkisivuiksi itsepuhdistuvaa, parvekkeisiin tyyliä ja turvallisuutta

Julkisivurakenteiden kosteusmittauksissa ilmeni,
että muutamia vuotokohtia lukuun ottamatta ra-
kenteet olivat kuivat, suuritöiseen ja kalliiseen kuo-
rielementtien poistamiseen ei ollut tarvetta.

Elementtien kiinnitykset varmistettiin, sitten li-
säeristettä asennettiin yhteensä 100 mm (epäta-

OVIREMONTIN AIKA!

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

Autotallinovat taloyhtiöille



Turner
Ovipalvelu

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



Arkkitehtisuunnittelusta vastaan Mari Mäkelä on itsenäinen yrittäjä. Runosmäen kohde toi hänen yhteistyökumppaneikseen taloyhtiön hallitusta vetävän Seppo Ruohosen (50 vuoden tausta tarkantyon laivanrakennuksesta), projektipäällikkö Visa Lahden (vas.) sekä Antero Hiilesvuon (oik). Keskinäinen puhe- ja kuunteluyhteys toimi.

saista kivipintaa vasten pehmeää, tiiviisti asettuvaa, päälle jäykempää, pinnalta tuulensuojaeristettyä). Uuden julkisivuvaipan ja eristeiden väliin jäi tuulettutila.

Valitsemalla poistettavien ikkunoiden tilalle karmisyydyeltään mittavimmat uudet ikkunat, niiden ulkopinta saatiin tuotua oikeaan tasoon uuden julkisivun suhteen.

Talojen noin 60 parveketta olivat alunperin täysin rungon sisäpuolella. Mikäli ne olisi jätetty entiseen mittaansa, kaidetasot olisivat jääneet julkisivua syvemmälle. Parvekkeista olisi tullut entistäkin pimeämpiä.

Laajentamalla niitä 50 senttimetriä ulommaksi käytettävyyttä ja valoisuutta parannettiin huomattavasti. Toisaalta julkisivupintaakin ulommaksi kurottuvina parvekelinjat antavat nyt julkisivulle tyylikkäämmän, entisestä laatikkomaisuudesta poikkeavan ilmeen.

Parvekkeet saivat luonnollisesti suojalasit. Parvekkeiteisiin valittiin polymeeribetonilevy. Alkuperäinen ajatus jättää parvekkeiden sisäseinät pesubetonipintaan hylättiin kohta alkuunsa. Parvekkeet katsottiin hyväksi varustaa saman tien sähköpistokkeilla, minkä välttämättömyydestä tosin kuultiin eriäviäkin mielipiteitä.

Vuodesta 1988 yhtiön hallituksen puheenjohtajuutta hoitaneella Seppo Ruohosella - yhtiön 'alkuasukkaita' - on kokemuksen tuoma näkemys asiaan. Jos rasioita ei laiteta yhtiön puolesta, luultavimmin johtaja vedettäisiin parvekkeille jostain välistä omatoimisesti.

– Tekemällä johdotukset ja pistorasiat vikavirtasuojauksineen kaikille yhdenmukaisesti ja oikeaoppisesti turvallisuus ja lakipuoli tulevat hoidetuiksi.

Valoja parvekkeille ei sentään yhtiön puolesta asennettu, vaikka senkin ajatuksen joku osakas heitti. Jouluvaloja uusituilla parvekkeilla oli kyllä enemmän kuin koskaan.

Uusi julkisivu on materiaaliltaan itsepuhdistuvala lasitteella pinnoitettua keraamista laattaa, markkinoille viitisen vuotta sitten uutuuksena tullutta.

– Pintakäsittelytekniikka on sama, jota käytettiin aiemmin ikkunoissa. Auringon valo hajottaa laatan pintaan tarttuneen lian, jonka sade sitten huuhtelee pois, Raskinpolku 8:n urakkaan valitun Jatke Oy:n projektipäällikkö Visa Lahti valistaa.

Joustavuus sekä keskustelu- ja kuuntelukyky arvossa

Kylmään vuodenaikaan uusissa ikkunoissa tuloilma ohjataan ulomman välikön kautta kierrättämällä. Vedon tuntu jää vähäisemmäksi tai kokonaan pois, koska ilma ehtii hiukan lämmitä ennen sisätilaan virtaamista. Kesäajaksi ikkunan ilmaventtiili säädetään asentoon, jossa raitisilma tulee suoraan ulkoa. Asukkailta systeemi edellyttää alkuun käytönopetelun.

Urakoitsijavalinta As Oy Raskinpolussa oli menettelytavaltaan sikäli poikkeuksellinen, että tarjouksen halpuus ei ollut etusijalla. Urakkaneuvotteluihin edenneiden tarjouksenantajien valmiuksia punnittiin mm. sen suhteen, onko heillä kykyä ja asennetta mukautua hankkeeseen tilanteiden mukaan, joustaa tarpeen ilmetessä.

Tilaaajan edustajat ovatkin olleet tyytyväisiä urakoitsijavalintoihinsa, koko tiimiin suunnittelijoineen ja laitetoimittajineen. Kun eteen on tullut miettimisen paikka, keskustelua ja innovointia on käyty yhdessä paikan päällä, sitten on jatkettu suoraan toteutukseen, viikkoja odottelematta.

Osakkaita ja hallitusta kokonaisuudessaan on pidetty ajan tasalla kaiken aikaa, mutta sovitusti koko hallitusta ei ole tarvinnut koota tekemään päätöstä joka muutoksesta. Keskinäinen luottamus ja rakentava, puolin ja toisin kuunteleva asenne ovat olleet avainasemassa.

Valitun ratkaisumallin lisäetuihin on luettavissa, että toisin kuin normaalisti urakoitsijat eivät lähettä asiakkaalle muutoksista lisälaskuja - jotka usein nostavat ennakoimatta kokonaiskustannuksia paljonkin. Tässä tapauksessa alkuperäinen kustannusarvio ylittyikin vain hieman yli yhdellä prosentilla.

► **Julkisivuremontti 2013 -kilpailun järjestivät Julkisivuyhdistys r.y. ja Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry yhteistyössä Kiinteistöposti-lehden kanssa. Kilpailu järjestettiin neljännen kerran.**

Esittelemme kunniamaininnan saaneet kohteet As Oy Honkamäenniityn Turusta ja Bostad Ab Kyrkoesplanaden Asunto Oy Kirkkopuistikko 9:n Vaasasta huhtikuun alussa ilmestyvässä Kiinteistöpostissa.

Energiataloudellisuus monen tekijän summa

AS Oy Raskinpolun julkisivuremontin suunnitteluun ryhdyttäessä tiedossa oli, että alajakokeskuksen lämmönvaihdin oli kokolailla vetelemässä viimeisiin. Uusintaan? Uuvahtamisestaan alkoi viestittää myös ilmanvaihtokone laakereitaan huudattamalla. Vaihtoon siis sekin?

Ja, koska ilmanvaihtokoneet uusittaisiin, miksipä ei samalla toimittaisi niin, että poistoilman lämpö saataisiin vastedes napattua hyötykäyttöön? Mitäpä, jos valjastettaisiin hyötykäyttöön lisäksi aurinko, asennutettaisiin keräimet ykköstaloon katolle? Ajatukset saivat kannatuksen. Uuden lämmönvaihtimen, ilmanvaihtokoneiden, lämmönteidenottolaitteiden ja aurinkokeräinten toimittajaksi valittiin IVT Center Turku Oy.

Tilaaajan edustajat, suunnittelijat sekä urakoitsijat - jotka oli siis tässä vaiheessa jo valmiiksi valittuina - esittelivät hankesuunnitelmia koko laajuudessaan vielä kerran osakkaille infotilaisuudessa, ennen lähenevää yhtiökokousta. Näin heillä oli tilaisuus esittää mahdolliset mieleen nousseet kysymykset, ja niitä esitettiinkin, luonteeltaan rakentavia. Esitys meni sittemmin yhtiökokouksessa läpi äänestämättä.

Käytöstä poistettu, alkuperäinen ja ikäänsä nähden kyllä hyvin kestänyt lämmönvaihdin oli koettu yhtiöön nähden ylimitoitetuksi. Vaikka ilmanvaihtoon lämmön talteenottoa ym. energiatehokkuutta edistäviä muutoksia ei olisi edes toteutettu, siitä huolimatta uusi lämmönvaihdin olisi voitu valita pienempänä.

- Heti kun kytkimme mitoitukseltaan optimoidun, uuden vaihtimemme päälle, näimme arvoja vertaamalla, että jo siinä saadaan säästöä, Antero Hiilesvuo toteaa.

Hänelle onkin syntynyt käsitys, että ruutukaava-alueilla toimineiden kaukolämpölaitoksien piireissä lämmönvaihtimien ylimitoitus on ollut aikoinaan yleistä. Olisiko osasyynä ollut se, että lämpöyhtiöllä maksettavan perusmaksun taso määrittyy lämmönvaihtimen koon mukaan?

Nyt AS Oy Raskinpolku 8:ssa toivotaan, että sydäntalven taituttua lämmin käyttövesi saataisiin omavaraisesti auringolta. Jo tammikuun pakkasilla neste oli lämmennyt 20 asteella, kunhan aurinko oli noustuaan saanut ensin sulatettua keräimien pinnasta huurteen.

Ykköstaloon kellarissa oleva tekninen tila ei ole suuri, mutta tarkalla suunnittelulla sinne saatiin sovitettua myös lämpöpumppu, joka siirtää aurinkokeräimistä ja iv-lämmönvaihtimista saadun lämmön käyttöveteen. Lämmöntalteenotto tuo lisäksi sähkönkulutukseen, mutta vastapainoksi nipistää lämmitykseen uppoavia megawatteja vähemmäksi. Lämmitysjärjestelyissä oikean käyrän haku ja verkoston tasapainotus on vielä meneillään.

**JOKU KAIPAA ALAMÄKI-
LUISTELUA TAI RIIPPU-
LIITOA. USEAMPI
KUITENKIN ARVOSTAA**

**TURVALLISTA
ELÄMÄÄ.**



Hyvin hoidetussa kiinteistössä ihmiset viihtyvät ja elämä sujuu ilman kommelluksia. Monipuolinen L&T tarjoaa kaikki kiinteistöhuollon palvelut lumitöistä ja hiekoituksista kunnossapitoon, pienkorjauksiin ja siivouksiin.

L&T:n ympärivuorokautinen päivystys on aina valmiina vastaamaan kiinteistön käyttäjien äkillisiin tarpeisiin.

Energiatehokkuus on tärkeää myös kiinteistönhoidossa. L&T:ltä saat kiinteistösi käyttöön ekohuolto-koulutetut huoltomiehet, kiinteistötekniikan ammattilaiset sekä energianhallintakeskuksen raportoidut tiedot.

Kysy lisää!

010 636 6540

myynti@lassila-tikanoja.fi

www.lassila-tikanoja.fi

- JÄTEHUOLTO JA KIERRÄTYS
- KIIENTEISTÖHUOLTO JA -TEKNIikka
- SIIVOUS JA TUKIPALVELUT
- VIEMÄRIHUOLTO
- VAHINKOSANEERAUS
- PROSESSIPUHDISTUS
- YMPÄRISTÖRAKENTAMINEN

