

Julkisivuremontti 2013 –kilpailu ratkennut:

Pitkäjänteisyys ja huolellinen ote

Asunto Oy Raskinpolku 8:n ansiolina

Pitkäjänteisyys, huolellinen ote kaikkiin päätöksiin ja teknisiin ratkaisuihin koko hankkeen ajan sekä taloyhtiön hyvä henki. Nämä ovat perusteita sille, miksi Julkisivuremontti 2013 –kilpailun tuomaristo halusi palkita turkulaisen Asunto Oy Raskinpolku 8:n ensimmäisellä palkinnolla.

Hankkeessa parannettiin merkittävästi julkisivujen esteettistä ilmettä, mutta yhdistämällä remonttiin myös mittavat talotekniset parannukset, saatiin kerralla paljon aikaan asumisviihtyisyyden ja energiatehokkuuden kannalta.



Asunto Oy Raskinpolku 8 kuvaparissa ennen ja jälkeen julkisivuremontin.

Kaksi kunniamainintaa

Kilpailussa päätettiin jakaa myös kaksi kunniamainintaa. Toisen kunniamaininnan saa turkulainen As Oy Honkamäenniitty onnistuneesta vanhaa säilyttävästä ja arvostavasta korjaustavasta sekä tiedottamisesta.



Kuvassa kunniamaininnan saanut As Oy Honkamäenniitty julkisivuremontin jälkeen.

Toinen kunniamaininta menee vaasalaiselle Bostad Ab Kyrkoeshplanaden Asunto Oy Kirkkopuistikko 9:lle, jonka hankkeessa paneuduttiin energiatehokkuuden parantamiseen ansiokkaalla tavalla.

Palkittavat julkistettiin Helsingin Messukeskuksessa 14.11.2013 Julkisivumessuilla, joiden toimeksiantajana Julkisivuyhdistys toimii yhteistyössä Suomen Messujen kanssa toista kertaa.

Esimerkkejä kaivataan

Julkisivuremontti-kilpailu järjestettiin neljännen kerran. Siinä haetaan asunto-osakeyhtiöitä, joiden julkisivuremontit ovat onnistuneet ja lopputulos laadukas ja toimivat hyvinä esimerkkeinä myös niille, jotka vasta suunnittelevat julkisivukorjaamista.

Tästä syystä tuomaristo ei arvostelussaan kiinnittänyt huomiota pelkästään arkkitehtuuriin ja teknisiin ratkaisuihin, vaan myös siihen, miten hankkeen päätöksenteko- ja valmisteluvaihe on edennyt, kustannusten hallittavuuteen ja aikataulussa pysymiseen, tiedottamiseen ja energiasäästö tavoitteiden tarkastelemiseen.



Kuvassa kunniamaininnan saanut Bostad Ab Kyrkoeshplanaden Asunto Oy Kirkkopuistikko 9 julkisivuremontin jälkeen.

Kilpailun tuomaristoon kuuluivat AKHA ry:stä RI, Ekon. Juhani Siikala FM Siikala Ky:stä ja rakennusneuvos Ben Grass, Julkisivuyhdistyksen edustajina puheenjohtaja Mikko Tarri ja päätoimittaja, arkkitehti SAFA Maritta Koivisto Betoni-lehdestä sekä päätoimittaja Riina Takala Kiinteistöposti-lehdestä.

Kilpailun järjestivät Julkisivuyhdistys r.y. ja Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry yhteistyössä Kiinteistöposti-lehden kanssa.

Taloyhtiöt saavat palkinnoksi rahaa, kunniakirjan ja voittaja palkintolaatan, jonka voi kiinnittää kohteeseen muistuttamaan saadusta palkinnosta.

Lisätietoja kilpailusta:

Julkisivuyhdistys: Mikko Tarri, puh. +358 400 57 66 33 , mikko.tarri@ains.fi

AKHA: Juhani Siikala, +358 40 058 5102, juhani.siikala@saunalahti.fi

akha

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat ry

AKHA ry - Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat on asunto- ja kiinteistöyhtiöiden työskentelyn osaamisverkosto, joka ylläpitää asiantuntijarekisteriä hallitustyöskentelyn ammattilaisista ja välittää heitä avustamaan tai osallistumaan taloyhtiöiden hallitusten työskentelyyn. www.akha.fi



Julkisivuyhdistys r.y.

Julkisivuyhdistys r.y. – Vuonna 1995 perustetun yhdistyksen tarkoituksena on edistää ja kehittää julkisivujen hyvää esteettistä ja teknistä rakentamistapaa. Julkisivuyhdistys palvelee taloyhtiöitä mm. netistä löytyvällä JUKO-ohjeistokansiolla ja Betonivauriovideolla, minkä lisäksi on tuotettu JUKO- Julkisivujen korjausopas. www.julkisivuyhdistys.fi

kiinteistöposti

Kiinteistöposti – 20 vuotta kiinteistönpidon, isännöinnin ja korjausrakentamisen asiaa julkaissut valtakunnallinen ammattilehti. www.kiinteistoposti.fi

Ehdotuskohtaiset perustelut



Asunto Oy Raskinpolku8 julkisivuremontin jälkeen.

Julkisivuremontti 2013 –kilpailu:

1. palkinto Asunto Oy Raskinpolku 8 Turku

Perustelut:

Pitkäjänteisyys, huolellinen ote kaikkiin päätöksiin ja teknisiin ratkaisuihin koko hankkeen ajan sekä taloyhtiön hyvä henki ovat syitä, miksi Julkisivuremontti 2013 –kilpailun tuomaristo haluaa palkita turkulaisen Asunto Oy Raskinpolun ensimmäisellä palkinnolla.

Hankeessa parannettiin merkittävästi julkisivujen esteettistä ilmettä, mutta yhdistämällä remonttiin myös mittavat talotekniset parannukset, saatiin kerralla paljon aikaan asumisviihtyisyyden ja energiatehokkuuden kannalta.

Julkisivukorjaushankkeen vaiheita:

70-luvun lopussa valmistunut, kahdesta kerrostalosta muodostuva asunto-osakeyhtiö, jossa oli korjattu julkisivujen vuotokohtia ja ikkunaongelmia useaan kertaan 90-luvulta alkaen.

Tähän jatkuvaan korjaamiseen kyllästyneenä taloyhtiö päätti ryhtyä suunnittelemaan perusteellista peruskorjausta, johon sisältyisi myös ikkunaremontti.

Lopulliseen kilpailutettavaan urakkaan sisältyivät julkisivujen peruskorjaamisen lisäksi parvekkeiden suurentaminen, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen, lämmöntalteenottolaitteiston asentaminen sekä aurinkokeräimien lisääminen.

Urakka kilpailutettiin keväällä 2012 ja työt valmistuivat tänä vuonna.

Kustannusarvio oli 1,8 miljoonaa euroa.

Hankkeen onnistumiseen vaikuttivat asianomaisten mukaan hyvät urakoitsijat, tilaajan myötämielinen ja ymmärtäväinen suhtautuminen korjaamiseen ja senaikaiseen asumishaittaan.

Taloyhtiön osakkaat nimittäin jo suoranaisesti odottivat hankkeen käynnistymistä, minkä ansiosta päätöksentekokin tapahtui sujuvasti.

Julkisivuremontissa haettiin pitkäikäistä ja kestävää teknistä ratkaisua. Parvekkeita laajennettiin 500 mm ulospäin, millä haettiin merkittävää parannusta käytettävyyteen, mutta ne myös lasitettiin energiatehokkuuden parantamiseksi. Ikkunat vaihdettiin ns. tuloilmaikkunoiksi, joilla parannetaan sisäilmaa ja asumismukavuutta. Myös kaikki parvekeovet uusittiin.

Lisäksi mittavan julkisivuremontin yhteydessä pidettiin järkevänä uudistaa kerrostalojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmät. Niitä täydennettiin energiatehokkuuden parantamiseksi vielä lämmöntalteenottolaitteistolla ja aurinkokeräimillä.

Taloyhtiö muodostuu kahdesta erillisestä pesubetonipintaisesta kerrostalosta. Asuntoja on 90, joista parvekkeellisia 60.



Asunto Oy Raskinpolku 8 ennen julkisivuremonttia.

Tilaaajan edustaja: Hallituksen puheenjohtaja; Seppo Ruohonen, puh: 040 5865149

Projektipäällikkö (HUOM! ei isännöitsijä): Antero Hiilesvuo, Turun Seudun Kiinteistö- ja rakentajapalvelu Ky, puh: 0400 222 016, antero.hiilesvuo@co.inet.fi

Suunnittelijat ja urakoitsijat:

Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtuuritoimisto Mari Mäkelä

Rakennesuunnittelu: Georgi Georgiev

LVI-Suunnittelu: Turun LVI-Tekniikka Oy, Matti Lehtinen

Pääsuunnittelija, rakennuttamistehtävät, työselitykset ja sopimukset: Turun seudun Kiinteistö- ja rakentajapalvelu Ky, Antero Hiilesvuo

Pääurakoitsija: Jatke Oy

LVI-työt: IVT Center Turku Oy

Ikkunat ja ovet: Fenestra Oy, Karri Valkamo

Julkisivuremontti 2013 –kilpailu

Kunniamaininta As Oy Honkamäenniitty Turku:

Perustelut:

Vanhaa arvosta ja säilyttävä korjaustapa sekä ansiokas tiedottaminen ovat perusteita, miksi Julkisivuremontti 2013 –kilpailun tuomaristo haluaa antaa As Oy Honkamäenniityn julkisivuremontille kunniamaininnan.



As Oy Honkamäenniitty julkisivuremontin jälkeen.

Julkisivukorjaamisen vaiheita:

As Oy Honkamäenniitty sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa muodostuen kolmesta kerrostalosta ja pienestä liikekeskuksesta Kaskenkadulla.

Vuosina 1959-1960 paikalleen rakennettujen kerrostalojen julkisivut paikkakorjattiin ja maalattiin säilyttäen kuitenkin tarkasti vanha, alkuperäinen värisävy. Julkisivuissa oli aikaisemmin tehty vain paikkausrappauksia.

Ikkunat korjattiin ja tehtiin patteriverkoston tasapainotus.

Lisäksi kaikki parvekkeet – sekä aikaisemmin jo lasitetut että lasittamattomat – lasitettiin. Omakohtaisen kokemukseensa vedoten taloyhtiö kehottaa vaihtamaan tällaisissa remonteissa aina kaikki lasitukset saman valmistajan lasituksiin.

Lisäksi uusittiin sekä ranskalaiset että siivousparvekkeet, joiden kaiteita korotettiin turvallisuussyistä. Hankkeeseen sisältyi myös liikekeskuksen ”siistiminen” sekä autotallien maalaus ja kunnostaminen.

Erityistä kiitosta sai työmaan siisteys, joka oli osakkaiden ja asukkaiden mielestä päivittäin erinomaisen hyvin hoidettu.

Julkisivukorjaus on selvästi luonut painetta samassa kerrostalorivistössä oleville naapuritaloyhtiölle, jotka valmistelevat nyt omia hankkeitaan. Lisäksi taloyhtiön puheenjohtaja Mika Artesola tutustutti myös muita turkulaisia puheenjohtajia hankkeeseen. Siitä syntyi myös ohjelma paikalliseen televisioonkin.

Taloyhtiön tiedottamisessa käytettiin internetsivuja, ilmoitustaululla tiedottamista sekä Artesolan toimittamia ”Honkamäenniityn Sanomia”.



As Oy Honkamäenniitty ennen julkisivuremonttia.

Tilaaajan edustajat:

Puheenjohtaja: Mika Artesola, puh. 041 525 8340, mika.artesola@elisanet.fi

Isännöitsijä: Satu Virta, Isännöintimestarit Oy, puh. 044 056 7040, satu.virta@isannointimestarit.fi

Suunnittelu: Insinööritoimisto Hirsinummi Oy, Harri Hirsinummi

Valvoja(t): Pöyry Finland Oy, Jouni Rauhala ja Minna Määttä

Pääurakoitsija: Ma-Kron Julkisivut Oy, Esa Paavola

Parvekkeiden ovet: Pihlavan Ikkuna Oy, Jouni Kuusiniemi

Parvekelasit: Lumon Suomi Oy, Timo Ylikärppä

*****1

Julkisivuremontti 2013 –kilpailu

Kunniamaininta Bostad Ab Kyrkoesplanaden 9 Asunto

Oy Kirkkopuistikko 9 Vaasa



Asunto Oy Kirkkopuistikko 9 julkisivuremontin jälkeen.

Perustelut:

Energiatohokkuus selkeänä tavoitteena, energiatohokkuuden toteuttaminen ja sen tulosten seuranta ovat perusteita sille, miksi Julkisivuremontti 2013 –kilpailun tuomaristo haluaa palkita Asunto Oy Kirkkopuistikko 9:n kunniamaininnalla.

Julkisivukorjaamisen vaiheita:

Julkisivuremontti lähti liikkeelle tutusti tilanteesta, jossa julkisivussa ja ikkunapielissä oli jo silmin nähden havaittavia vaurioita.

Kuntoarvion pohjalta oltiin ensin tekemässä vain pintakorjausta ja uusimassa ikkunat kolmelasisiksi, mutta hanke laajeni valmistelun myötä mittavaksi hankkeeksi, jossa tarkasteltiin perusteellisesti lisälämmöneristämisen parantamista, erilaisia ikkunavaihtoehtoja sekä parvekkeiden laajentamista.

Energiatehokkuuden parantaminen otettiin huomioon kaikkien rakenne- ja korjausvaihtoehtojen tarkastelussa.

Tehtiin laskelmia esimerkiksi eri eristyspaksuuksille, joista sitten päädyttiin lisäämään - taloudellisista syistä - lämmöneristettä 75 millimetriä (paksumpi tuntuvasti kalliimpi, hintaero 50 millimetriin pieni). Julkisivuun tehtiin kolmikerroslämpörappaus.

Ikkunat vaihdettiin uusiin (huurtumattomat nelikerroslasit) ja korvausilmaventtiilien talviesilämmitystä ennakoiden oli ilmastoinnin poistokoneisiin asennettu jo vuonna 2011 paine-ero-ohjatut taajuusmuuntajat.

Parvekkeita laajennettiin 1,1 metristä 1,7 metriin ja ne lasitettiin sekä hankittiin yhtenäiset palonkestävät suojaverhot.

Lintusympoli päätyyn

Arkkitehti laati julkisivusta värisuunnitelmat, joista käytiin lopulta vilkasta keskustelua. Taloyhtiö oli esittänyt rakennusvalvonnalle kerrostalon ilmeen korostamista ja tunnettavuuden parantamista sillä, että päätyihin tehtäisiin lintukuvio. Rakennusvalvonta piti parempana lintukuvion toteuttamista symbolisesti, mikä sitten toteutettiin.

Kustannusarvio oli 1,38 miljoonaa euroa, joka ylittyi 30 000 eurolla. Parvekkeiden laajentamisesta aiheutuneet kustannukset 140 000 euroa jyvitetiin parvekkeellisten asuntojen kesken. Lisäksi hankkeeseen sisältyi erillinen lisäbudjetti, 22 500 euroa, jolla hankittiin parvekelaseihin yhtenäiset palosuojatut suojaverhot.

Ensimmäiset suunnitelmat valmistuivat lokakuussa 2009, mutta niitä tarkennettiin vuoden 2011 aikana. Päätös korjaamisesta tehtiin vuoden 2012 yhtiökokouksessa ja rakentaminen aloitettiin huhtikuussa 2012. Valmista oli vuoden 2012 marraskuussa.

Perusparannuksen tavoitteena oli energiatehokkuuden parantaminen. Remontin jälkeen energiankulutuksen on todettu pudonnut 30 prosenttia entisestä. Energialuokitus on noussut (vuoden 2007 energiatodistusluokituksen mukaan) D-energialuokasta A-energialuokkaan lisäeristämisen ja nykyaikaisten ikkunoiden sekä parvekelasituksen ansiosta.

Lisäksi alunperin remonttia ja varsinkin parvekkeiden laajentamista vastustaneet ovat antaneet hankkeesta positiivista palautetta ja talon yhteishenki on kaikin puolin parantunut. Kerrostalo on

muuntunut identiteetiltään 60-luvun talosta uuden ilmeen ja asumisviihtyisyydeltään parantuneeksi 2000-luvun kerrostaloksi.

Tilaaajan edustajat:

Puheenjohtaja: Pentti Mäenpää, puh. 050 562 1782, pentti.maenpaa@netikka.fi

Isännöitsijä: Mats Yli-Panula BUMA-TEAM Oy, puh. (06) 318 9600, mats.yli-panula@bumateam.fi

Suunnittelu: Oy Polyplan Ab, Torvald Björkqvist, arkkitehti Peter Bonns ja rakennesuunnittelija Mats Andtfolk

Valvoja: BKG-Consult Oy, Lars Nordlund

Pääurakoitsija: VRK Vaasan Rakennuskorjaus Oy, Fredrik Ekholm ja Jonas Björkgren

Aliurakoitsijat:

Telineet: Asennus-Redi Oy, Janne Hautamäki

Hiekkapuhallus: Österbottens Blästring, Patrik Teir

Ikkunat ja parvekeovet: Skaala Oy, Esa Kurikka ja asennus Alanen Group Oy, Juha Alanen

Julkisivujen pinnoitus: Soinin Saneeraus Oy, Pasi Virtanen

Maalaus: Karijoen Väri- ja Tapetti Ky, Antti Oijennus

Parvekkeiden metallityöt: Laihian Asennus Oy, Markku Ranto

Julkisivurität: Alupro Oy, Daniel Häggström

Ulko-ovet: Alupro Oy, Daniel Häggström

Parvekelasit ja -kaiteet: Lumon Oy, Juha Aaltonen



Asunto Oy Kirkkopuistikko 9 ennen julkisivuremonttia.