

TIEDOTE 6.10.2010

Turkulaisen As Oy Raskintornien julkisivuremontille ensimmäinen Julkisivuremontti 2010 -palkinto



As Oy Raskintornien julkisivua remontin jälkeen.

Turkulaisen As Oy Raskintornien julkisivuremontti on valittu voittajaksi AKHA ry:n ja Julkisivuyhdistys r.y.:n yhteistyössä Kiinteistöposti-lehden kanssa toteutettamassa ensimmäisessä Julkisivuremontti 2010 –kilpailussa.

Kilpailun tuomaristo piti Turun Runosmäen lähiössä sijaitsevan kerrostaloyhtiön julkisivuremontin toteuttamista erinomaisena osoituksena asukkaiden kuuntelemisen tärkeydestä ja merkityksestä laadukkaana ja kestävä julkisivukorjaushankkeen läpiviemisessä. Lisäksi Raskintornien remonttia pidettiin erinomaisen onnistuneena esimerkkinä erilaisten tarpeiden ja toimintaympäristöjen huomioimisesta tällaisissa hankkeissa. Korjaushanke oli myös uudistanut koko taloyhtiön toiminta- ja korjauskulttuurin sekä asumisen arvot.



Kunniamaininnan saanut As Oy Eerikinkatu 31 julkisivuremontin jälkeen.

Julkisivu 2010 –kilpailussa päätettiin jakaa myös kaksi kunniamainintaa. Toisen kunniamaininnan sai helsinkiläisen As Oy Eerikinkatu 31:n julkisivuremontti, jossa 84-vuotiaan talon rapattu julkisivu

korjattiin kestävästi ja julkisivuun palautettiin ansiokkaasti aikakautensa julkisivukoristelut. Lisäksi positiivisena erityispiirteenä oli korjauksen toteuttaminen talvikautena.



Kunniamaininnan saanut As Oy Urkupillintie 7 julkisivuremontin jälkeen.

Toisen kunniamaininnan sai helsinkiläinen As Oy Urkupillintie 7:n julkisivu- ja parvekekorjauksen kestävälle ja julkisivun rakenteellista toimivuutta parantaneelle toteuttamistavalle, mutta ennen kaikkea eri osapuolten kesken muodostuneelle tiimityöskentelylle, joka oli korjaustyön eri vaiheissa esimerkillisen aktiivista ja innostunutta.

Palkintojen saajat julkistettiin 6.10.2010 FinnBuild-messujen yhteydessä pidetyssä JULKISIVUKORJAAMISEN NYKYPÄIVÄÄ –seminaarissa, jossa palkintoja jakamassa ja energiatehokkaasta korjaamisesta oli puhumassa asuntonministeri Jan Vapaavuori.

Kilpailun taustaa

Kilpailu järjestettiin ensimmäisen kerran ja siihen saatiin ehdotuksia 11 julkisivukorjauskohteesta. Kilpailutoimikunta kiinnitti valinnoissaan huomiota erityisesti korjauksen onnistuneisuuteen, kestäväen kehityksen periaatteisiin ja elinkaartilouteen. Konkreettisemmin kilpailuun ilmoitetuista

kohteista arvioitiin mm. hankesuunnittelun ja päätöksentekoprosessin onnistumista, kustannusten hallintaa ja toimintaa remontin aikana sekä tiedottamista ja lopputuloksen laadukkuutta. Kilpailun tarkoituksena on edistää asunto-osaakeyhtiöiden julkisivukorjaamisen hyviä käytänteitä ja viedä niitä käytännön esimerkkien avulla niille tahoille, jotka tarvitsevat julkisivukorjaamista, tekevät julkisivukorjaamista koskevia päätöksiä, suunnittelevat tai toteuttavat hyviä ja laadukkaita julkisivuja.

Tuomaristoon kuuluivat AKHA (Asunto- ja Kiinteistöyhdistysten ammattihallitusjäsenet) ry:n puheenjohtaja Ben Grass, Julkisivuyhdistys r.y.:n puheenjohtaja Mikko Tarri, Julkisivuyhdistyksen sihteeri ja Kiinteistöposti-lehden päätoimittaja Riina Takala sekä Betoni-lehden päätoimittaja, arkkitehti Maritta Koivisto.

Kilpailutoimikunnan puheenjohtajana toimi Juhani Siikala AKHA ry:stä.

Kilpailu toteutettiin yhteistyössä BASF SE:n, Lumon Oy:n, maxit Oy Ab:n ja Saumalaakso Oy:n kanssa.

Lisätietoja kilpailusta:

AKHA ry Juhani Siikala puh. 0400 585 102, juhani.siikala@saunalahti.fi

Julkisivuyhdistys r.y. Mikko Tarri puh. 400 57 66 33, mikko.tarri@ains.fi

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry on perustettu kehittämään hyvää hallintoa taloyhtiöihin. Se ylläpitää osaamisverkostoa, joka muodostuu hallitusasiantuntijoista, joita välitetään avustamaan taloyhtiöiden hallituksia ja tarvittaessa osallistumaan hallitistyöskentelyyn.

Julkisivuyhdistys r.y. perustettiin 15 vuotta sitten edistämään ja kehittämään julkisivujen hyvää, esteettistä ja teknistä rakentamistapaa. Yhdistys toimii asiantuntijayhteisönä, joka palvelee mm. taloyhtiöitä tutkimus-, julkaisu- ja seminaaritoiminnalla. Yhdistyksen jäsenistö muodostuu noin sadasta julkisivualalla toimivasta materiaalityöntekijästä, arkkitehti- ja insinööri- ja insinööri- ja korkeakouluista ja tutkimuslaitoksista.

Tuomariston perustelut Julkisivuremontti 2010 –kilpailun palkittavista:



As Oy Raskintornia julkisivuremontin jälkeen.

1. PALKINTO As Oy Raskintornit Turku

Julkisivuremontti 2010 –kilpailun pääpalkinto on päätetty yksimielisesti jakaa Turun Runosmäen lähiössä sijaitsevalle As Oy Raskintornien remontille, joka on erinomainen osoitus asukkaiden kuuntelemisen tärkeydestä ja merkityksestä laadukkaana ja kestävä julkisivukorjaushankkeen läpiviemisessä. Se on myös erinomaisen onnistunut esimerkki erilaisten tarpeiden ja toimintaympäristöjen huomioimisesta. Hanke on uudistanut koko taloyhtiön toiminta- ja korjauskulttuurin sekä asumisen arvot.

PERUSTELUITA:

Kilpailutoimikunta kiinnitti valinnassaan huomiota mm. hankesuunnittelun ja päätöksentekoprosessin onnistumiseen, kustannusten hallintaan ja toimintaan remontin aikana sekä tiedottamiseen ja lopputuloksen laadukkuuteen.

As Oy Raskintornien remontin erityisiä ansioita ovat perusteellinen tutkiminen ja perehtyminen erilaisiin korjausvaihtoehtoihin, korjausurakan hallinta ja läpivienti vaikeissa ja yllättävien ongelmien eteen tultua, oman pankki-illan järjestäminen asukkaille sekä monipuolinen ja kaikki tiedonvälityksen kanavat hyödyntänyt tiedottaminen.



As Oy Raskintorneissa näytti aikaisemmin tältä.

Hankesuunnittelu ja päätöksenteko

Hankesuunnittelussa merkittävää oli, että yhtiökokous osakkaineen ilmaisi uudelle hallitukselle selvänä tahtotilana perusteellisen korjaushankkeen valmistelemisen ja toteuttamisen. Taloyhtiön korjaamisen tahtotilaa kuvaa hyvin myös se, että julkisivuremontin jatkeeksi tehtiin muitakin korjaustoimia, kuten puhdistettiin, tutkittiin ja korjattiin ilmanvaihtojärjestelmä, uusittiin lukitus ja jäteasema.

Julkisivuremontissa oli tärkeää, että kokenut isännöitsijä hallituksen tukemana valitsi hankkeelle pitkän ja laadukkaan kokemuksen omaavan suunnittelijan.

Koska julkisivuissa oli todettu kosteusvaurioita ja asukkaatkin niistä valittaneet, päätöksenteon perustaksi otettiin näytteitä, jotka tutkittiin Turun aerobiologian laitoksella. Tulokset vaikuttivat myös korjausvaihtoehtoihin, joissa oli huomioitava vanhan vaipan ja eristeiden purkamis- ja uusimistarpeet ja siksi selvitettiin mm. lämpörappaus, levytys- ja laattaverhousvaihtoehdot. Suunnittelija tutustutti hallituksen ja isännöitsijän lähialueella tehtyihin vastaavanlaisiin kohteisiin. Hallitus toi julkisivuvaihtoehdot yhtiökokouksen käsiteltäväksi ja kokous valitsi niistä perusteellisten keskustelujen jälkeen levyverhouksen.

Osakkailla oli hallituksen ja isännöitsijän perusteellisen valmistelun ansiosta laajasti tietoa päätöksenteon pohjana. Lisäksi vaikka taloyhtiössä ei ollut aiemmin pitkän tähtäyksen korjaussuunnitelmaa, sellaisen tarve tiedostettiin ja työ pts:n aikaansaamiseksi on alkanut.

Talous

Hankkeessa käytettiin kahden budjetin mallia: ensimmäinen kustannusarvio oli 1,1 miljoonaa euroa, mutta kun purku- ja korjaustyö laajeni koskemaan toistakin taloa, lainan tarve oli 1,4 miljoonaa euroa. Taloyhtiö kilpailutti pankkeja ja taloyhtiön aiempi pankki vaihtui uuteen. Valitun pankin edustajan kanssa järjestettiin asukkaille pankki-ilta, jossa käytiin läpi kaikki uudet ja vanhat lainoitusvaihtoehdot.

Aikataulu

Vaikka urakka-aika piteni laajempien purku- ja korjaustöiden vuoksi, elementit paljastuivat paikoin ohuemmiksi kuin piirustusten mukaan ja vuonna 2008 kattoremontin aikana reihunut syysmyrsky aiheutti vahinkoja, aikataulussa pysyttiin erinomaisesti. Kriittisistä vaiheista selviäminen oli suunnittelijan nopean ja luovan kiinnistysratkaisun ansiota ja toisaalta syysmyrskyvahingoista selviäminen kattourakoitsijan vastuullisen toiminnan ansiota. Varsinainen julkisivuremontti saatiin valmiiksi 2009 kesällä ja loput viimeistely- ja muut työt valmistuivat kesällä 2010.

Pääurakoitsija huolehti erittäin tarkkaan työmaan siisteydestä, millä taattiin esimerkillisen hyvin asukkaiden ja taloyhtiön pihalla liikkuneiden turvallisuus.

Tiedottaminen

Tiedottamisessa käytettiin ansiokkaasti kaikki tiedottamisen välineitä ja väyliä, niin tiedotteiden jakamista huoneistoihin kuin sähköpostia ja taloyhtiön omia nettisivuja, jotka hallituksen puheenjohtaja perusti ja ylläpiti remontin aikana. Lisäksi puheenjohtaja oli tavattavissa taloyhtiön pihamaalla, missä asukkaat saivat heidän kannaltaan hyödyllistä tietoa taloyhtiön remontista ja tulevista korjaustarpeista.

Arkkitehtoninen ilme

Julkisivukorjauksessa täytyi huomioida kahden kuusikerroksisen kerrostalon sijainti 1970-luvulla rakennetun lähiön keskellä. Taloyhtiöihin onnistuttiin luomaan uusi ilme, mutta kuitenkin säilyttämään myös omalle aikakaudelle ominaisia piirteitä –rakennusvalvonta edellytti vanhojen ikkunoiden värisävyjen säilyttämistä, mutta salli esimerkiksi talojen seinien värisävyn vaihdoksen harmaasta vaaleaksi ja parvekekaiteiden muuttamisen lasisiksi sekä parvekelasitukset.

Mitä käytännössä tehtiin:

Vuonna 1975 valmistuneissa As Oy Raskintornien kahden kuusikerroksisen pesubetonikerrostalon remontissa julkisivu muutettiin tuulettuvaksi levyverhoukseksi, parvekkeet korjattiin perusteellisesti, parvekekaiteet muutettiin lasisiksi ja kaikki parvekkeet lasitettiin.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Mika Artesola

Taloyhtiön isännöitsijä Ari Vuorela Runosmäen Lämpö Oy

Julkisivukorjauksen rakennesuunnittelu Jouni Kourula Julkisivukonsultointi JK Oy

Julkisivukorjauksen valvoja Johanna Salminen Julkisivukonsultointi JK Oy

Julkisivujen arkkitehtisuunnittelu AD.CE Suunnittelu Oy

Pääurakoitsija Jatke Oy (Oka Oy)



KUNNIAMAININTA As Oy Eerikinkatu 31 Helsinki



As Oy Eerikinkatu 31:ssä palautettiin myös julkisivukoristeet.

Julkisivuremontti 2010 –kilpailussa kunniamaininta on päätetty yksimielisesti jakaa As Oy Eerikinkatu 31:n julkisivuremontille, jossa 84-vuotiaan talon rapattu julkisivu korjattiin kestävästi, perinteisin menetelmin ja materiaaleilla. Lisäksi julkisivuun palautettiin ansiokkaasti aikakautensa

julkisivukoristelut. Uusi värisävy sekä julkisivun valaistus korostavat rakennuksen historiallista ilmettä. Lisäksi positiivisena erityispiirteenä asukkaiden myönteisesti kokemassa korjaustyössä oli sen toteuttaminen talvikautena.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Leena-Maija Rossi

Isännöitsijä Tapio Rusi Kiinteistöhallinta SHK

Arkkitehtisuunnittelu Matti Happonen Arkkitehtitoimisto Matti Happonen Oy

Valvoja Kari Ruhanen Insinööritoimisto Korjausrakennustekniikka Oy

Urakoitsija Ykkössaneeraus Oy, hankevastaava Kimmo Reinikainen ja työnjohtaja Topi Kuustie.

Mitä käytännössä tehtiin:

Taloyhtiö on valmistunut vuonna 1926, siinä on 5 kerrosta ja katutasokerros, 40 huoneistoa.

Julkisivumateriaaleina tiilimuuraus, jonka päällä rappaus.

Rappaus korjattiin perinteisin menetelmin ja materiaalein. Lisäksi vaihdettiin talon värisävy siniseksi, mitä sävyä käytettiin myös julkisivukoristeiden esille tuomiseen. Lisäksi julkisivu sai valaistuksen. Korjaus valmistui kesä-heinäkuun vaihteessa 2010.

KUNNIAMAININTA As Oy Urkupillintie 7 Helsinki



Tältä Urkupillintie 7:ssä näytti ennen julkisivuremonttia.

Julkisivuremontti 2010 –kilpailussa on päätetty yksimielisesti jakaa kunniainio As Oy Urkupillintie 7:n julkisivu- ja parvekekorjausten kestävälle ja julkisivun rakenteellista toimivuutta parantaneelle toteuttamistavalle, ja ennen kaikkea eri osapuolten kesken muodostuneelle tiimityöskentelylle, joka oli korjaustyön eri vaiheissa esimerkillisen aktiivista ja innostunutta. Hankkeessa oli tiedostettu perusteellisen suunnittelun välttämättömyys. Hankkeessa on myös arvostettu eri toimijoiden näkemyksiä ja ammattitaitoa ratkaisujen etsimisessä, valitsemisessä ja toteutuksessa. Vuonna 1977 rakennetut kerrostalot ovat saaneet uuden ilmeen ja ryhtiä. Yhteistyössä eri osapuolten kesken vallitsi selkeästi innostunut ja yhteiseen hiileen puhaltamisen henki, joka säilyi ja suoranaisesti vahvistui eteen tulleista vaikeuksista huolimatta ja koko prosessin ajan. Myönteistä palautetta remontista saatiin runsaasti taloyhtiön lähes 200 asukkaan keskuudesta.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Heikki Laitinen

Isännöitsijä Kimmo Aro Isännöitsijäkonttori Oy

Arkkitehtisuunnittelu Eero Jukkola Perusparannussuunnittelu Leo Osara Oy

Rakennessuunnittelu ja valvonta Jari Tuovinen Insinööritoimisto Nexon Consulting Oy

Urakoitsija Fimarak Oy, työpäällikkö Marko Toomik

Mitä käytännössä tehtiin:

Vuonna 1978 valmistuneen As Oy Urkupillintie 7:ssä kokonaisvaltainen julkisivu- ja parvekeremontti, jossa purettiin ja uusittiin vanhat julkisivulaudoitukset, asennettiin aikaisempaa suuremmalla tuuletusraolla uudet tuulensuojalevyt, pinnoitettiin parvekkeet, rakennettiin uudet räystäät, koska sellaisia ei ollut ennestään, maalattiin päätyjen betoniseinät, korjattiin katto, uusittiin julkisivupellitykset ja elementtisaumat, sokkelit, sisäänkäynnit, piha-aitaukset, autokatokset, jäteasema ja tuuletustelineet. Lisäksi miltei kaikki parvekkeet lasitettiin.

Taloyhtiössä on 95 huoneistoa viidessä kolmikerroksisessa rakennuksessa, jonka julkisivu on punaiseksi maalattu lautaverhous ja päädyissä maalattu betoniseinä. Rakennusten rungot ovat betonia.

Korjaus valmistui heinäkuussa 2010.