

## Julkisivuremontti 2011 –kilpailussa palkittiin kolme onnistunutta julkisivukorjausta

Julkisivuremontti 2011 –kilpailussa päädyttiin palkitsemaan kolme onnistunutta, 20-luvun, 50-luvun ja 70-luvun arkkitehtuuria edustaneiden kerrostalojen julkisivuremontit.

Ensimmäisen sijan jakavat vuonna 1970-luvulla valmistunut Asunto Oy Vattuniemenkatu 4 ja 1950-luvulla valmistunut Asunto Oy Mannerheimintie 83-85. Kunniainnalla palkitaan Asunto-osakeyhtiö Pääskylänkatu 7:n julkisivuremontti.

### Peruskorjauksen jälkeen



*Asunto Oy Vattuniemenkatu 4 julkisivuremontin jälkeen.*

Tuomariston mielestä 1. palkinnolla palkittavassa Asunto Oy Vattuniemenkatu 4:n remontissa hanke valmisteltiin erittäin perusteellisesti huomioiden myös asunto-osakkaiden yhdenvertaisuus. Tämä korostui erityisesti ikkunoiden ja parvekkeiden korjaamisessa, koska esimerkiksi parvekkeita

haluttiin laajentaa. Tiedottamisen kannalta erinomainen keino oli se, että suunnittelija ja isännöitsijä järjestivät hallituksen jäsenille erillisiä katselmuksia remontin aikana.



*Asunto Oy Mannerheimintie 83-85 julkisivuremontin jälkeen.*

50-luvun olympialaisiin rakennetuissa Asunto Oy Mannerheimintie 83-85:ssä piti löytää kestävä ja pitkäaikainen tekninen ratkaisu julkisivujen korjaamiseksi. Hankesuunnitteluvaihe venyi harvinaisen pitkäksi, koska sen aikana tehtiin koekorjauksia ja seurattiin, miten uusi julkisivurappauspinta kestä Mannerheimintien vilkkaan liikenteen aiheuttamaa tärinää. Hanketta sävytti kaiken aikaa kiireettömyys ja asioihin paneutuminen sekä moitteettomasti sujunut yhteistyö. Tästä kokonaisuudesta tuomaristo halusi palkita myös Mannerheimintie 83-85:n remontin 1. palkinnolla.

Lisäksi tuomaristo halusi palkita Asunto-osakeyhtiö Pääskylänkatu 7:n kunniainninnalla erinomaisesti läpiviedystä julkisivukorjauksesta, jonka hankesuunnittelussa paneuduttiin erityisesti korjauskustannusten hallittavuuteen ja aikataulussa pysymiseen sekä laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseen.



*Kunniamaininnan saanut Asunto-osakeyhtiö Pääskylänkatu 7 julkisivuremontin jälkeen.*

### **Kilpailun taustaa**

Julkisivuremontti 2011 -kilpailu järjestettiin nyt toisen kerran. Tällä kertaa ehdotuksia tuli 11 julkisivukorjauskohteesta. Kilpailutoimikunta kiinnitti valinnoissaan huomiota erityisesti korjauksen onnistuneisuuteen, kestävän kehityksen periaatteisiin ja elinkaaritalouteen. 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-osakeyhtiöiden 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 puheenjohtajana Juhani Siikala ja Ben Grass AKHA (Asunto- ja Kiinteistöyhdistysten ammattihallitusjäsenet) ry:stä, Julkisivuyhdistyksestä puheenjohtaja Mikko Tarri, sihteeri Riina Takala sekä Betoni-lehden päätoimittaja, arkkitehti Maritta Koivisto.

Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Kiinteistöposti-lehden ja Saumalaakso Oy:n kanssa.

Lisätietoja: AKHA ry Juhani Siikala, puh. +358 400 585 102, [juhani.siikala@saunalahti.fi](mailto:juhani.siikala@saunalahti.fi)

Julkisivuyhdistys r.y. Mikko Tarri, puh. 358 400 57 66 33, [mikko.tarri@ains.fi](mailto:mikko.tarri@ains.fi)

Tiedotusmateriaalista: Riina Takala, puh. +358 40 502 1769, [Riina.takala@kiinteistoposti.fi](mailto:Riina.takala@kiinteistoposti.fi)

---

**Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry. on asunto- ja kiinteistöyhtiöiden työskentelyn osaamisverkosto, joka ylläpitää asiantuntijarekisteriä hallitustyöskentelyn ammattilaisista ja välittää heitä avustamaan asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallituksia sekä tarvittaessa osallistumaan hallitustyöskentelyyn.**

*Lisäksi se ylläpitää hallitusjäsenrekisteriä, johon voivat liittyä asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallituksen jäsenet, puheenjohtajat ja muutoin hallitustyöskentelystä kiinnostuneet henkilöt.*

**Vuonna 1995 perustetun Julkisivuyhdistyksen** tarkoituksena on edistää ja kehittää julkisivujen hyvää esteettistä ja teknistä rakentamistapaa.

*Yhdistys tarjoaa keskustelufoorumia ja asiantuntijapalveluita ja -yhteistyötä, tietoa julkisivualan tutkimuksista sekä osallistuu erilaisiin messu- ym. tilaisuuksiin ja järjestää myös omia seminaareja.*

*Julkisivuyhdistys on koonnut mittavan JUKO-ohjeistokansion, joka löytyy internetistä, sekä taloyhtiöitä palvelevan JUKO-korjausopas-käsikirjan. Lisäksi yhdistys on tuottanut Betonivauriovideon. Yhdistyksellä on noin sata jäsentä.*



# Perusteluja palkinnoille

Julkisivuremontti 2011 –kilpailussa päädyttiin palkitsemaan kolme onnistunutta, 20-luvun, 50-luvun ja 70-luvun arkkitehtuuria edustaneiden kerrostalojen julkisivuremontit.

Ensimmäisen sijan jakavat vuonna 1970-luvulla valmistunut As Oy Vattuniemenkatu 4 ja 1950-luvulla valmistunut As Oy Mannerheimintie 83-85. Kunniainnalla palkitaan Asunto-osakeyhtiö Pääskyläntie 7:n julkisivuremontti.

## Lähtötilanne



### Mitä ansioita As Oy Vattuniemenkatu 4:ssä:

Tuomariston mielestä As Oy Vattuniemenkatu 4:n remontissa hanke valmisteltiin erittäin perusteellisesti huomioiden myös asunto-osakkaiden yhdenvertaisuus. Tämä korostui erityisesti ikkunoiden ja parvekkeiden korjaamisessa, koska esimerkiksi parvekkeita haluttiin laajentaa. Tiedottamisen kannalta erinomainen keino oli se, että suunnittelija ja isännöitsijä järjestivät vielä hallituksen jäsenille erillisiä katselmuksia remontin aikana.

Korjaustapojen valinnassa taloyhtiö tasapainoili säilyttävän ja uudistavan korjauksen välimaastossa, mutta taloyhtiössä selkeästi syntyneen tahtotilan ansiosta talojen ulkoasun haluttiin muuttuvan. Näin ollen kuntotutkimukseen perustuen ja esimerkiksi Lauttasaaren korjaustapalinjauksen mukaiset ulkonäkö- ja värisävyvaateet huomioiden kuusikerroksista kerrostaloista saatiin ikkuna- ja parvekeuudistukset tehden sekä eristerappauksella modernit 2000-lukulaiset talot.

Taloyhtiössä on, kuten suositeltavaa onkin, vuosittain päivitettävä pts, joka jaetaan osakkaille tilinpäätöksen osana sekä annetaan isännöitsijätodistuksen mukana kiinteistövälittäjille ja sitä kautta ostajakandidaateille.

### **Mitä As Oy Vattuniemenkatu 4:ssä tehtiin?**

Kuntotutkimus tehty 2000, jossa suositeltiin peittävää korjausta ja lisälämmöneristyksen tekemistä. Hankesuunnittelu käynnistyi vuonna 2005-2006 ja itse korjaus toteutettiin vuonna 2008-2010.

Taloyhtiössä on pts, joka päivitetään vuosittain ja jaetaan osakkaille tilinpäätöksen osana sekä annetaan isännöitsijätodistuksen mukana kiinteistövälittäjille ja sitä kautta ostajakandidaateille.

Korjausvaihtoehtoina olivat pitkien sivujen eristerappaus, päätyjen ulkokuoren purku ja uudelleenverhous, parvekkeet VE1 raskas betonikorjaus ja uudet kaiteet, VE2 uudet parvekkeet, myös yksiöille parvekkeet, kaikille uudet parvekelasit, ikkunoiden ja ovien uusiminen, sisäänkäyntiholvin lisälämmöneristäminen.

Eristerappauksella ja päätyjen tiiliverhouksella uudistettiin ja raikastettiin julkisivujen arkkitehtuuria paitsi materiaalilla myös ulottamalla rappaus ja tiilipinnat reilusti vanhan sokkelilinjan alapuolelle.

Tämä oli mahdollista,

koska etenkin eristerapatut alas asti tulevat pinnat eivät olleet vaurioherkällä liikennealueella. Näin poistui vanha synkkä korkea kellarikorkuinen "sokkelikerros".

Lisäksi kellarikerroksen osalla käytettiin reilusti puuverhousta: sisääntulosivujen vanha pystyverhous uusittiin vaakaverhouksena ja lisäksi parvekkeiden alla sääsuojassa olevat sokkeliosuudet puuverhoiltiin.

Toisaalta eristerappauksessa noudatettiin vanhaa elementtijulkisivujen vaaka-aihetta parvekesivujen osuuksilla. Vaaka-aiheita korostettiin tehostevärillä ja eristerappauksen piirtopintastruktuurilla.

Parvekkeita syvennettiin 36 cm, mikä paransi parvekkeiden kalustettavuutta.

Hallituksen puheenjohtaja: Jorma Nieminen

Isännöitsijä remontin aikana: Petteri Soini ASA-Isännöinti Oy

Suunnittelijat: Marjaana Tenkanen, arkkitehti SAFA, ark, PS, projektipäällikkö, RAP, Vahanen Oy, Vahanen Arkkitehdit Oy

Urakoitsija: Oka Oy (Myöhemmin Lemminkäinen)



### **Mitä ansioita As Oy Mannerheimintie 83-85:ssä:**

50-luvun olympialaisiin rakennetuissa Mannerheimintie 83-85:ssä piti löytää kestävä ja pitkäaikainen tekninen ratkaisu julkisivujen korjaamiseksi. Hankesuunnitteluvaihe venyi harvinaisen pitkäksi, koska sen aikana tehtiin koekorjauksia ja seurattiin, miten uusi julkisivurappauspinta kestää Mannerheimintien vilkkaan liikenteen aiheuttamaa tärinää. Arkkitehti- ja rakennesuunnittelijoiden tulivat hankkeeseen mukaan hyvin varhaisessa vaiheessa, minkä ansiosta suunnittelu oli perusteellista, kiireetöntä ja lukuisat erilaiset tekniset ja arkkitehtoniset asiat huomioiva.

Osapuolten välinen yhteistyö toimi hyvin: Hallitus oli mukana kokonaisuudessaan kaikissa vaiheissa, samoin isännöitsijä. Myös suunnittelijat olivat tiiviisti mukana toteutusvaiheessa ja urakoitsijalla oli korkeat laatutavoitteet.

Osapuolen yhteistyö oli vilkasta, ongelmia rakentavasti ratkova ja toisiaan arvostavaa.

### **Mitä Mannerheimintie 83-85:n remontissa tehtiin?**

Merkittävin syy julkisivuremontin tekemiseen oli rappauksessa ilmenneet halkeamat, joiden korjaamiseksi piti löytää uusi ja pitkäaikainen korjausratkaisu.

Korjausvaihtoehtoina selvitettiin olemassa olevan rappauksen paikkaus ja puhdistus, uusi terastirappaus tai uusi paksulaastirappaus eristekerroksen päälle. Hankesuunnitteluvaiheessa tehtiin koekorjauksia ja neuvoteltiin vaihtoehdoista rakennusvalvonnan kanssa ja laadittiin kustannusarvio.

Kaupunkikuvalliset arvot olivat vahvasti mukana sekä 50-luvun hengen säilyttäminen koko rakennusrivistössä sekä värityksen hienosäätö.

Osapuolten välinen yhteistyö toimi hyvin: Hallitus oli mukana kokonaisuudessaan kaikissa vaiheissa, samoin isännöitsijä. Myös suunnittelijat olivat tiiviisti mukana toteutusvaiheessa ja urakoitsijalla oli korkeat laatutavoitteet.

Osapuolen yhteistyö oli vilkasta, ongelmia rakentavasti ratkova ja toisiaan arvostavaa.

Hallituksen puheenjohtaja: Pasi Rosnell

Isännöitsijä: Anita Pietikäinen Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy ISA

Suunnittelijat:

Eero Jukkola Leo Osara Oy

Antti-Ville Räisänen Nexon Consulting Oy

Urakoitsija: Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy







### **Mitä ansioita As Oy Pääskylänkatu 7:ssä:**

Tuomaristo haluaa palkita As Oy Pääskylänkatu 7:n kunniainnalla erinomaisesti läpiviedystä julkisivukorjauksesta, jonka hankesuunnittelussa paneuduttiin erityisesti korjauskustannusten hallittavuuteen ja aikataulussa pysymiseen sekä laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseen. Erityispiirteenä mainittakoon, että 82-vuotiaan talon julkisivurappaukset korjattiin ensimmäistä kertaa näin laajasti, perinteisellä julkisivueristerappausmenetelmällä ja talon hienot koristeelliset yksityiskohdat huomioiden.

Taloyhtiössä käytetään pts:ää esimerkillisellä tavalla hyödyksi. Perustavoitteeksi on asetettu kokonaisvastikerasituksen pitäminen mahdollisimman kohtuullisena ja nykyisen asunto-osakeyhtiölain edellyttämä kunnossapitotarveselvitys muodostaa PTS:n ensimmäisten 5 vuoden osan.

### **Mitä tehtiin As Oy Pääskylänkatu 7:n julkisivuremontissa?**

Vuonna 1928 valmistunut taloyhtiö, jonka 82-vuotiaasta julkisivurappausta korjattiin laajemmassa mitassa vasta ensimmäistä kertaa – toki paikkakorjauksia lienee tehty aikaisemminkin.

Taloyhtiössä on ollut pitkän tähtäyksen suunnittelua jo pitkään ja ullakkorakentamistakin harkittu ja selvitetty pariinkin otteeseen. Putkiremontti taloyhtiössä tehtiin jo vuosina 2005-2006.

Taloyhtiön PTS:n perustavoitteeksi on asetettu kokonaisvastikerasituksen pitäminen mahdollisimman kohtuullisena.

82-vuotiaan taloyhtiön arkkitehtuuri pyrittiin säilyttämään mahdollisimman alkuperäisenä Julkisivujen alkuperäiset värit selvitettiin tarkoin kaikkien rakennusosien osalta

Asiantuntija Pentti Pietarila avusti hallitusta mahdollisimman hyvin alkuperäistä väritystä jäljittelevien maalaustapojen ja värien löytämisessä

Julkisivukoristeet mallinnettiin tarkoin ja tehtiin uudelleen alkuperäisten mittojen mukaisiksi

Ylimmän kerroksen koristeita ei tehty muottien avulla vaan käsityönä alkuperäisten mallien mukaan

Yhtiöllä on nuorekas, pätevä ja innokas hallitus, joka osaa ja uskaltaa tehdä päätöksiä ja panna ne tehokkaasti toimeen

Isännöinti on hyvissä ja osaavissa käsissä

Hankkeen suunnittelija/valvojan ammattitaito oli erinomainen

Remonttiin saatiin kokenut ja taitava urakoitsija, joka osasi valita hyvät aliurakoitsijat

Pätevää asiantuntija-apua oli saatavissa entisöintiin

Yhtiöllä on järkevät ja huolelliset osakkaat, jotka osaavat tehdä pitkäjänteisiä päätöksiä yhteisen omaisuutensa arvon turvaamiseksi.

Hallituksen puheenjohtaja: Ville Sinisalo

Hallituksen puheenjohtaja remontin aikana: Paavo Marttila

Isännöitsijä: Harri Puolakanaho HN, AIT, Realia Isännöinti Oy

Suunnittelijat:

Mika Wanne Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy

Värisuunnittelu Pentti Pietarila Petapi

Julkisivu-urakoitsija: Liehunen Oy