



Asunto Oy Näsinamurin julkisivuremontti toteutettiin oppikirjamaisen hienosti.

Asunto Oy Näsinamurin julkisivukorjaus toteutettiin oppikirjamaisen esimerkillisesti

Tamperelaisen Asunto Oy Näsinamurin julkisivukorjaus toteutettiin niin oppikirjamaisen esimerkillisesti, että siitä kannattaa ottaa oppia muiden julkisivukorjausta suunnittelevien

asunto-osakeyhtiöiden, suunnittelijoiden ja valvojien sekä urakoitsijoiden. Tällaisella yksiselitteisellä ilmaisulla voidaan perustella sitä, miksi Asunto Oy Näsinamuri oli ehdoton voittaja Julkisivuremontti 2012 –kilpailussa.

Kunniamaininnan tuomaristo halusi antaa turkulaisen Asunto Oy Kupittaankartion julkisivuremontille, jossa oli toteutettu suuren kerrostalon arkkitehtoonisesti ja rakennusteknisesti vaativa julkisivuremontti hallitusti ja taidokkaasti.

Julkisivuremontti-kilpailussa palkittavassa kohteessa tuomaristo kiinnittää huomiota, miten asunto-osakeyhtiö on onnistunut hanke- ja toteutussuunnittelussa, miten päätöksentekoprosessi on sujunut, miten on toimittu remontin aikana, miten on hallittu kustannukset ja aikataulu, onko saatu aikaan energiansäästöjä tai onko asetettu energiansäästötavoitteita ja miten ne on huomioitu korjauksessa, miten hyvin on tiedottaminen on toiminut ja minkälaista palautetta korjatun julkisivun arkkitehtuurista ja ilmeestä on annettu.

Asunto Oy Näsinamurissa voi tuomariston mukaan sanoa, että kaikki palkittavalle kilpailukohteelle asetetut vaatimukset ovat toteutuneet. Yhdeksänkerroksisesta, vuonna 1977 rakennetusta kerrostalosta on tullut ilmeeltään moderni ja asuinalueen ”harmaudesta” myönteisesti erottuva rakennus. Vanha osin klinkkerilaattapintainen, osin maalattu julkisivu on muuttunut piilokiinnitykselliseksi keraamiseksi julkisivulaataksi, ikkunat ja elementtirakenteiset parvekkeet on korjattu perusteellisesti, uudelleen pinnoitettu ja osin verhoiltu.

Näsinamurin toivotaan innostavan myös naapuritaloyhtiöitä julkisivukorjauksiin alueella, jossa vanhimmat rakennukset ovat 1960-luvun loppupuolelta, nuorimmat 70-luvun lopulta.

Taloyhtiössä on ollut aktiivinen hallitus, osakkaat ovat osallistuneet ja esittäneet toiveitaan, on käytetty 3D-mallinnusta eli korjausvaihtoehtojen visualisointia apuna, pidetty kymmenkunta asukastilaisuutta, pysytty aikataulussa ja alitettu kustannusarvio, saavutettu tavoitteet, jotka asetettiin etukäteen: parannettu asumisviihtyisyyttä, huomioitu energiatehokkuus rakenneratkaisuissa ja asetettu selkeä 15 prosentin energiansäästötavoite, parannettu ääneneristävyttä ja tehty hyvää yhteistyötä avoimessa hengessä yhteisen tavoitteen eteen.

Kunniamaininta teknisesti vaativalle toteutukselle

Kunniamaininnan Julkisivuremontti 2012 –kilpailun tuomaristo antoi turkulaiselle Asunto Oy Kupittaankartion julkisivukorjaukselle, joka oli erittäin laaja. Talo on erikoisen mallinen, siinä on paljon kulmia ja parvekkeita, joten se oli korjauskohteena arkkitehtoonisesti ja rakennusteknisesti vaativampi kuin esimerkiksi Näsinamuri. Korjaushanke kuitenkin vietiin läpi hallitusti ja taidokkaasti ja osakkaat ovat ilmaisseet olevansa tyytyväisiä lopputulokseen.

Mittavassa korjauksessa vuonna 1982 rakennetun kerrostalon vanhat sandwich-elementtien ulkokuoret eristyksineen poistettiin ja seiniin lisättiin eristettä sekä verhoittiin julkisivut itsepuhdistuvalla poltetulla klinkkerilaatalla. Parvekkeille tehtiin perusteelliset laastipaikkaukset, kaikki asuntojen ikkunat ja parvekeovet sekä porrashuoneiden metalli-ikkunat uusittiin, katon

kallistukset korjattiin ja asennettiin uudet bitumieristeet sekä rakennettiin uudet katokset siivousparvekkeiden päälle ja uusittiin sisäänkäyntikatokset.

Alunperin taloyhtiö oli päättänyt muuttaa parvekekaiteet lasikaiteiksi, miltä pohjalta arkkitehti laati luonnospiirustukset kokonaan lasitetusta parvekelinjoista. Sille ei taloyhtiön osakkaiden harmiksi saatu toteuttamislupaa kaupunkikuva-arkkitehdiltä, eikä kaupunkikuvaneuvottelukunnasta.

Myös tässä hankkeessa alkuperäinen kustannusarvio alittui ja työn toteutuskin pysyi kutakuinkin aikataulussa.

Työn aikana keskusteltiin lämmöntalteenottojärjestelmän asentamisesta, mikä päätettiin toteuttaa taloyhtiössä lämpökeskuksen uusimisen yhteydessä lähivuosina. Julkisivuremontin jatkeeksi toteutettiin piharemontti.



Kunniamaininnan saaneen Asunto Oy Kupittaankartion uutta julkisivuilmettä.

Kolmas kerta

Julkisivuremontti-kilpailu toteutettiin nyt kolmannen kerran. Siinä haetaan asunto-osakeyhtiöitä, jotka ovat toteuttaneet julkisivuremontin tavalla, joka kelpaa esimerkiksi myös muille julkisivukorjausta suunnitteleville taloyhtiöille ja toteuttaville tahoille.

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

Tuomaristoon kuuluivat puheenjohtajana RI, ekonomi Juhani Siikala FM Siikala Oy:stä ja rakennusneuvos Ben Grass AKHA:n edustajina, puheenjohtaja Mikko Tarri A-Insinöörit Suunnittelu

Oy:stä ja päätoimittaja Riina Takala Kiinteistöposti-lehdestä sekä arkkitehti, SAFA Maritta Koivisto Betoni-lehdestä ja Rakennusteollisuus RT:stä Julkisivuyhdistyksen edustajina.

Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Julkisivukonsultointi JK Oy:n, Skaala Ikkunat ja Ovet Oy:n ja Hämeen Rakennuskone Oy:n kanssa.



Lisätietoja kilpailusta:

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

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

AKHA ry

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.

Julkisivuyhdistys r.y.

Vuonna 1995 perustetun yhdistyksen tarkoituksena on edistää ja kehittää julkisivujen hyvää esteettistä ja teknistä rakentamistapaa. Yhdistys tarjoaa keskustelufoorumin ja asiantuntijayhteistyötä, 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.

Kohdekohtaiset perustelut:

1. Palkinto: Asunto Oy Näsinamuri, Tampere



Asunto Oy Näsinamurin korjattua julkisivua.

Perusteellinen valmistelu ja suunnittelu

Kuntotutkimusta käytettiin Asunto Oy Näsinamurissa aidosti erilaisten korjausvaihtoehtojen ja suunnittelun pohjana, mutta sillä tarkennettiin myös esimerkiksi, miten laajasti vanhaa julkisivurakennetta on purettava ja selvitettiin kosteusvaurioiden syitä ja vaurioiden laajuutta.

Korjaushankkeen valmisteluun ja suunnitteluun käytettiin paljon aikaa, tehtiin perusteellista työtä, pidettiin asukastilaisuuksia sekä hyödynnettiin 3D-mallinnusta, jonka ansiosta korjausvaihtoehtoja esiteltiin asukkaille visuaalisina kuvina vaikeaselkoisten viivapiirrosten sijaan jne.

Korjaushankkeelle asetettiin myös selkeitä tavoitteita: asumisviihtyisyyden parantaminen, energiakulutuksen pienentäminen, ääneneristävyyden parantaminen ja hyvä yhteistyö.

Energiansäästöavoitteeksi asetettiin kulutuksen pienentäminen 15 prosentilla, jonka arvioidaan ylittyvän jo tämänhetkisten laskelmien perusteella. Hankkeen aikana tehtiin laskelmia, miten eri rakenteet vaikuttavat energiankulutukseen ja julkisivukorjaushankkeen kokonaisenergiatehokkuutta arvioitiin JUKO-elinkaarilaskentatyökalulla.

Ääneneristävyys parani merkittävästi nykyaikaisten ikkunoiden, mutta myös hyvin ääntä eristävien korvausilmaventtiileiden ansiosta. Tätä todistaa remontin valmistuttua annettu palautekin: *Junaliikenne pohjoiseen on loppunut!* Kerrostalo sijaitsee valtatie 12:n ja Pohjanmaan junaradan vieressä, joten liikenteen melu on ollut merkittävä häiriötekijä asumisviihtyisyyden kannalta.

Joustavuutta ja yhteistyötä

Toteutuksen aikana kiinnitettiin erityistä huomiota työturvallisuuteen. Asukkaille kerrottiin toteutuksen vaiheista ja esiteltiin aluesuunnitelma, joka havainnollisti, miten kulku yksiportaiseen taloyhtiöön toteutetaan vanhan julkisivun purkutöiden aikana tai miten jalankulku piha-alueella on järjestetty työn aikana. Lisäksi urakoitsija oli valmis minimoimaan ”huputusajan” järjestelemällä työaikoja niin, että töitä tehtiin tietyssä vaiheessa lauantaisinkin.

Hankesuunnittelun kustannusarviota päivitettiin jatkuvasti tehtyjen ratkaisujen ja taloyhtiön valintojen perusteella. Lopputuloksena oli, että 880 000 euron kustannusarvio alitettiin ja 50 000 euron lisäyövarauksesta säästettiin noin 34 000 euroa.

Urakka valmistui ajallaan ja pihaurakka pääsi alkamaan suunnitellusti heinäkuussa 2012.

Aktiivinen hallitus innosti osakkaat mukaan

Taloyhtiössä on kolmihenkinen hallitus, joka toimii koko ajan aktiivisesti, osallistutti myös osakkaat ottamaan kantaa, antamaan palautetta ja ideoimaan. Osakkaiden ideoista kehittyivätkin talon katolle rakennetut pitkät räystäät ja uusi sisäänkäyntikatos. Lisäksi jäteastiat muutettiin syväkeräysastioiksi, jotka verhoiltiin samanlaisella betonilaatalla kuin viereinen autotalli. Isännöitsijä vaihdettiin ennen korjaushankkeen käynnistymistä, koska taloyhtiön hallitus halusi tuekseen isännöitsijän, joka tuntee asuinalueen muut taloyhtiöt ja jolla on kokemusta vastaavanlaisista julkisivukorjauksista.

Asunto Oy Näsinamuri:

Vuonna 1977 rakennettu betonisandwich-elementtitalo, jossa 31 huoneistoa ja 10 kerrosta + ullakko.

Julkisivukorjaus valmistunut elokuu 2012.

Hallituksen puheenjohtaja: Juhani Huupponen

Isännöinti: Olli-Pekka Juvalainen REIM Tampere Oy

Suunnittelu: Stina Linne A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Rakennuttaminen: Mikko Tarri A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Urakoitsija: Jatke Oy, työnjohtaja Pasi Vuori

Valvoja: Markku Vuorio A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Tekninen asiantuntija: Heikki Käkönen

Erillinen piharemonttiurakka

Pihasuunnittelu: Vihersuunnittelu Hanna Hakala

Rakennuttaminen ja valvonta: Ari-Matti Ilkka A-Insinöörit Suunnittelu Oy



Asunto Oy Näsinamurin julkisivua ennen julkisivuremonttia.

Kunniamaininta: As Oy Kupittaankartio Turku



Asunto Oy Kupittaankartio julkisivuremontin jälkeen.

Vaativa kohde korjattiin hallitusti

Vuonna 1982 rakennetussa korkeassa kerrostalossa oli ongelmana betonin pakkasrapautuminen ja siitä johtuvat vesivuodot, joten päätös remontiin ryhtymisestä syntyi helposti. Kuntotutkimuksia talossa oli tehty pariinkin otteeseen. Taloyhtiössä on käytössä myös pitkän tähtäyksen suunnitelma.

Hallituksen jäsenet tutustuivat valmisteluvaiheessa erilaisiin toteutuneisiin julkisivukorjauksiin selvittääkseen oman taloyhtiön korjaustapavaihtoehtoja.

Suunnittelijan ja arkkitehdin valinnan sekä tutustumiskäyntien perusteella päätettiin toteuttaa niin sanottu tuulettuva julkisivurakenne, jossa julkisivumateriaalina käytetään itsepuhdistuvaa poltettua klinkkerilaattaa. Vaihtoehtona pohdittiin mm. tiiliverhoilua, mutta päädyttiin klinkkerilaattaan sen huoltovapauden ja -kustannusten vuoksi.

Alunperinhän taloyhtiö suunnitteli parvekekaiteiden muuttamista alumiinilasikaiteiksi, mutta siihen ei saatu lupaa. Näin ollen päätettiin laatoittaa myös parvekekaiteet muun julkisivun tapaan.

Korjauksen lähtökohtana oli, että vanhat sandwich-elementtien ulkokuoret eristyksineen poistetaan, parvekkeille tehdään perusteelliset laastipaikkaukset, kaikki asuntojen ikkunat ja parvekeovet sekä porrashuoneiden metalli-ikkunat uusitaan, katon kallistukset korjataan ja

asennetaan uudet bitumieristeet, rakennetaan uudet katokset siivous-parvekkeiden päälle sekä uusitaan sisäänkäyntikatokset. Lisäksi päätettiin lasittaa kaikki parvekkeet ja uusia pihavalaistus.



Asunto Oy Kupittaankartio julkisivuremontin jälkeen.

Lämmöneristävyyttä parannettiin paksummalla eristeellä, joka toteutettiin pehmeällä viilalla ja tuulensuojalevyllä, joka parantaa myös ääneneristävyyttä.

Vastaanottotarkastus pidettiin tammikuussa 2012.

Hankkeen kustannusarvio oli 2,2 miljoonaa euroa, joka alittui. Lisäyökustannuksia aiheuttivat ikkunaseinien lisäeristys ja panelointi, parvekkeiden kaatokorjausten tekeminen ja autotallirakennuksen muutostyöt.

Taloyhtiössä ollaan tyytyväisiä lopputulokseen. Hallituksessa on haluttu käydä remontin vaiheita vielä läpi valvojan kanssa pariinkin otteeseen työn jälkeen.

Lisäksi korjaushankkeen aikana syntynyt idea lämmöntalteenottojärjestelmän asentamisesta taloyhtiöön toteutetaan lämpökeskuksen uusimisen yhteydessä lähivuosina.

As Oy Kupittaankartio:

Vuonna 1982 valmistunut klinkkerilaattapintainen sandwich-elementtitalo, jossa 64 huoneistoa ja 8 kerrosta.

Julkisivuremontti valmistunut tammikuussa 2012

Isännöitsijä vuonna 2010-2011 Crister Balthasar

Hallituksen puheenjohtaja Bo Granholm

Pääsuunnittelija: Arkkitehtitoimisto Arka`boa Pia Helin ja arkkitehti Ilkka Soini

Pääurakoitsija: Jatke Oy, aluepäällikkö Kari Grönfors, projektipäällikkö Arto Unga ja työpäällikkö Karri Saarinen

Sähkösuunnittelu: Insinööritoimisto Tuomo Hinkkanen Oy, T. Hinkkanen

Suunnittelu, rakennuttaminen ja valvoja:

Julkisivukonsultointi JK Oy:stä Jouni Kourula rakennuttajakonsultti ja valvoja sekä Antti Seppänen suunnittelija



Asunto Oy Kupittaankartiota ennen julkisivuremonttia.

