



Julkisivuremontti 2021 -kilpailu

1. palkinto Asunto-osakeyhtiö Säästökontu, Espoo (Tapiola, Kelohongantie 9)

Espoon Tapiolassa sijaitsevan asunto-osakeyhtiö Säästökonnun julkisivuremonttia voidaan pitää onnistuneena ja erinomaisena suunnannäyttäjänä naapurustossa sijaitseville "taskumattiloille", koska se rakennettiin ensimmäisenä. Lisäksi se on yleensäkin taloyhtiöille hyvä esimerkki hyvin toteutetusta, arkkitehtonisesti ja teknisesti vaativasta julkisivukorjaushankkeesta.

Säästökonnun julkisivuremontissa on erinomaisella tavalla säilytetty Tapiolan keskeisiin maamerkkeihin kuuluvan vuonna 1959 rakennetun kerrostalon arkkitehtuuri.

Rakenne- ja toteutussuunnittelu on ollut ammattimaista ja perusteellista. Teknisesti vaativassa hankkeessa on löydetty uudet ratkaisut esimerkiksi erikokoisten kaarevien ja ohuiden kuitusementtilevyrakenteiden ja kiinnitysten toteuttamiseen.

Hanke on toteutettu hyvin asukkaita kuunnellen ja päätökset taloyhtiön kiinteistöstrategiaan pohjautuen. Julkisivujen korjaamisen ja lämmöntalteenoton käyttöönoton ansiosta taloyhtiön kaukolämmönkulutus on pienentynyt 50-60 %:lla verrattuna muihin vastaavan aikakauden kerrostaloihin Tapiolassa.

Kulttuuritekomainen julkisivuremontti

Asunto-osakeyhtiö Säästökontu sijaitsee Tapiolassa kolmen muun arkkitehti Viljo Revellin suunnitteleman kerrostalon rivistöissä näyttäen samalta kuin viereiset 50-60-luvun "taskumattilat". Sen julkisivut on korjattu perusteellisesti ja onnistuneesti niin, että julkisivuilla on edessään pitkä elinkaari.

Taskumattilalojen alue kuuluu Tapiolan RKY-alueeseen, jolla on suojelustatus kaavoituksen ja rakennuksen ulkonäön suhteen.

Hankkeeseen osallistuneiden näkemyksen mukaan julkisivukorjaus täytti sille asetetut vaatimukset: rakennuksen ulkonäkö ei muuttunut nimeksikään, rakenteelliset ja energiahaasteet saatiin ratkaistua ja uusilla osilla on pitkä elinkaari edessään. Vaikka kaikki julkisivuosat jouduttiin uusimaan, ei korjattu rakennus erotu vastaavista naapuritaloista kuin ehjin ja puhtain julkisivuosin.

Raskas korjaaminen ainut vaihtoehto

Julkisivuremontissa päädyttiin raskaaseen korjaustapaan, koska kevyen ja raskaan korjaustavan välimalli ei ollut käytettävissä. Suurin korjaustarve kohdistui ikkunoihin, joiden uusiminen ei ollut mahdollista irrottamatta ensin julkisivulevytystä. Levytystä oli jo aiemmin pitänyt lisäkiinnittää putoamisvaaran vuoksi, minkä lisäksi levyt sisälsivät asbestia.

Näin ollen julkisivun arkkitehtuuri ja ennen kaikkea detaljiikka pakottivat siihen, että oli järkevämpää uusia samanaikaisesti niin julkisivulevyt, lämmöneristys kuin ikkunatkin. Näin ulkoseinän rakenneosat ja materiaalit on saatu samaan korjaussykliin.

Talo maantason korkeus on noin +30 metriä. Korkean paikan sijainnin vuoksi korjaussuunnittelussa laskettiin tarkkaan tuulikuormia ja rakennusosien kiinnitysten määriä niin, että uusi julkisivu kestäisi hyvin tuulikuormaa.

Arkkitehtuurin haasteet

Asunto-osakeyhtiö Säästökontu on muiden taskumattialojen kanssa arkkitehtuuriltaan ainutlaatuinen talo. Haasteita aiheuttivat mm. kerrostalon pohjamuoto sekä talon päätyjen lyhyillä ja pitkillä sivuilla oleva pyöristys julkisivulevyissä, mitä varten kaikki detaljit ja työmaatekniikka piti soveltaa talon arkkitehtuuriin sopivaksi.

Lisäksi julkisivuissa kiertää koko rakennuksen vaakasaumajako, jonka mukaan ikkunat ja julkisivulevyt on asennettu talon ympäri. Saumajako oli alun perin toteutettu hyvin mittatarkasti, mitä vaadittiin uudeltakin toteutukselta. Samaa ei voinut sanoa betonirungosta, jossa rakennustoleranssit vaihtelivat suuresti. Espoon kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa tehtiin hyvää yhteistyötä talon ainutlaatuisen arkkitehtuurin säilyttämiseksi.

Materiaalien haasteet

Julkisivulevytyksen uusimisen tavoitteena oli löytää pitkäikäinen, kestävä materiaali. Alkuperäiset kuitusementtilevyt olivat asbestipitoisia, erikokoisia ja osa kaarevia. Materiaalintoimittajaksi löytyi sveitsiläinen yritys, joka ainoana pystyi toteuttamaan kaarevat kuitusementtilevyt.

Lämmöneristystä tehostettiin vaihtamalla vanha eriste uuteen mineraalivillaan. Lämmöneriste ja uusi julkisivulevyjen kiinnitysmenetelmä on räätälöity vanhaan betonirakenteeseen.

Lisäksi talon keskellä olevat vesipellitykset edellyttivät erikoiskäsittelyä, minkä vuoksi niiden toteuttamiseen tarvittiin osaava metallityöpaja. Yhtä lailla haastavaa oli löytää toimittaja päätyräystäiden aaltomaisille julkisivulevyille.

Toteuttamisen haasteena oli sekin, että monia toteutusratkaisuja jouduttiin hakemaan vasta työmaan aikana, kun rakenteita oli purettu pois ja selvisi, miten suunnitelmissa olevat ratkaisut voidaan käytännössä toteuttaa.

Urakkatarjoukset pyydettiin 8 urakoitsijalta, ja saatiin 6, joiden kaikkien kanssa käytiin urakkaneuvottelut. Hankkeen osapuolet ovat tyytyväisiä urakoitsijan toimintaan ja hankkeen aikaiseen tiedotukseen.

Päättämisen haasteet

Huoltotoimia talolle on tehty suunnitelmallisesti ja tarkasteltu asioita kiinteistöstrategian pohjalta.

Julkisivukorjauksen hankesuunnitteluvaihe käynnistyi vuonna 2015. Energiatohokkuuden parantamiseksi oli päätetty jo aikaisemmin asentaa lämmöntalteenotto, joka tehtiin vuonna 2017.

Asukkaita kuultiin hankkeen valmistelun aikana hyvin ja mietittiin kustannusvaikutuksia pidemmällä aikavälillä. Painetta yhtiö- ja hoitovastikkeen nostamiseen haluttiin pienentää, koska osakkaiden taloutta rasittaa vuosina 2009-2010 toteutetun putkiremontin kustannukset. Julkisivuremonttia varten taloyhtiö otti pitkäaikaisen lainan. Hankkeen kustannukset olivat 1,12 miljoonaa euroa sisältäen myös pohjakerroksen seinien huoltomaalauksen.

Remontin ansiosta energiankulutus on pienentynyt merkittävästi. Pyrkimyksenä onkin, että mikäli yhtiö- ja hoitovastikkeet saadaan pidettyä kohtuullisina, kokonaisvastiketta voitaisiin vielä pienentää.

Tietoja yhtiöstä:

Perustamisvuosi 1958

Asuntoja 56

Kuntotutkimusten tekijät:

Matinkylän Huolto Oy 2015 ja IdeaStructura Oy 2018

Suunnittelijat:

IdeaStructura Oy, Heikki Pietiläinen (ps, ark), Jukka Reinikainen (rakennesuunnittelu), Antti Pakkari (rakennustyömaa)

Materiaalitoimittajat:

Profin Sydänpuu Ikkunat ja Ovet Oy

Swisspearl-kuitusementti -julkisivulevyt, maahantuonti Arliko Oy

Urakoitsija:

Consti Julkisivut Oy / Magnus Aaltonen, Esa Timlin, Lasse Saranpää, Hannu Lonka

Valvojat:

Projektipäällikkö työmaalla Susanna Roine Matinkylän Huolto Oy

Jukka Särkimäki ja Aku Hänninen IdeaStructura Oy

Työmaa-aika aloituskatselmuksesta vastaanottoon oli 9.5.2019 – 29.1.2020

Lisätietoja:

Hallituksen puheenjohtaja Tomi Salonen, tomi.salonen52@gmail.com

Isännöinti suunnittelun aikana Ari Aaltonen, nykyisin Juha Korpi Matinkylän Huolto Oy,

juha.korpi@matinkylanhuolto.fi, puh. 09 - 804 631

Pääsuunnittelija arkkitehti Heikki Pietiläinen IdeaStructura Oy, heikki.pietilainen@ideastructura.com, puh. 050 407 1461

Kuvatekstit

01_Saastokontu_ennen_Kuva_Espoon_kaupungimuseo.jpg:

Kuva Espoon kaupunginmuseon arkistosta. Asunto-osakeyhtiö Säästökontu Valokuvaamo Havas 1961...1965.

02_Saastokontu_ennen_Kuva_Heikki_Pietilainen_Ideastructura.jpg:

Vanhaa julkisivua. Kuva Heikki Pietiläinen Ideastructura Oy.

03_Saastokontu_ennen_Kuva_Jukka_Sarkimaki_Ideastructura.jpg:

Vanhaa kaarevaa julkisivua. Kuva Jukka Särkimäki Ideastructura Oy.

04_Saastokontu_ennen_Kuva_Hannu_Lonka_Consti_Julkisivut.jpg:

Vanhaa kaarevaa julkisivua ennen julkisivuremonttia. Kuva Hannu Lonka Consti.

05_Saastokontu_ennen_Kuva_Heikki_Pietilainen_Ideastructura.jpg:

Vanhaa ikkunarakenetta. Kuva Heikki Pietiläinen Ideastructura Oy.

06_Saastokontu_jalkeen_Kuva_Sakari_Roysko_Ideastructura.jpg:

Asunto-osakeyhtiö Säästökonnun julkisivuremontissa on erinomaisella tavalla säilytetty Tapiolan keskeisiin maamerkkeihin kuuluvan vuonna 1959 rakennetun Viljo Revellin suunnitteleman kerrostalon arkkitehtuuri. Kuva Sakari Röyskö Ideastructura Oy.

07_Saastokontu_Jalkeen_Kuva_Sakari_Roysko_Ideastructura.jpg:Espoon Tapiolassa sijaitsevan Asunto-

osakeyhtiö Säästökonnun julkisivuremonttia voidaan pitää onnistuneena ja erinomaisena suunnannäyttäjänä naapurustossa sijaitseville "taskumattiloille". Kuva Sakari Röyskö Ideastructura Oy.

08_Saastokontu_jalkeen_Kuva_Sakari_Roysko_Ideastructura.jpg:

Asunto-osakeyhtiö Säästökonnun julkisivuremontissa on erinomaisella tavalla säilytetty Tapiolan keskeisiin maamerkkeihin kuuluvan vuonna 1959 rakennetun Viljo Revellin suunnitteleman kerrostalon arkkitehtuuri. Kuva Sakari Röyskö Ideastructura Oy.

09_Saastokontu_Jalkeen_Kuva_Sakari_Roysko_Ideastructura.jpg:

Asunto-osakeyhtiö Säästökonnun julkisivun päätyrakennetta. Kuva Sakari Röyskö Ideastructura Oy.

10_Saastokontu_jalkeen_Kuva_Jukka_Sarkimaki_Ideastructura.jpg:

Asunto-osakeyhtiö Säästökonnun uutta ikkunarakenetta. Kuva Jukka Särkimäki Ideastructura Oy.

11_Saastokontu_jalkeen_Kuva_Aleksi_Keravuori_Ideastructura .jpg

Espoon Tapiolassa sijaitsevan Asunto-osakeyhtiö Säästökonnun julkisivuremonttia voidaan pitää onnistuneena ja erinomaisena suunnannäyttäjänä naapurustossa sijaitseville "taskumattitaloille". Kuva Aleks_Keravuori Ideestructura Oy.