



## **Julkisivuremontti 2021 -kilpailu**

### **3. palkinto Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 45, Helsinki (Kalevankatu 45)**

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 45:n julkisivuremontissa on korjattu onnistuneesti 1890-luvun arkkitehtuuria ja värimaailmaa edustavan talon julkisivu. Materiaalivalinnoissa on pyritty pitkäaikaiskestävyyteen ja urakoitsija on toteuttanut työsuunnitelmat poikkeuksellisen tarkasti. Taloyhtiö on voinut tukeutua julkisivujen korjaamisen ammattilaisiin ja yhteistyö on sujunut hyvin.

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 45:ssä julkisivujen huonokuntoisuus alkoi olla hyvin tiedossa. Esimerkiksi julkisivurappausten pelättiin putoavan kadulla kulkevien jalankulkijoiden päälle, minkä riskin tiedostaminen vauhditti korjaushankkeen käynnistämistä.

Edellisen kerran julkisivua oli uusittu huoltomaalaustyypillisesti 90-luvulla. Kuntotutkimus julkisivuista oli tehty vuonna 2018.

Rakennusvalvonta edellytti luvassa perusteellista väritutkimusta ja -suunnitelmaa, joka oli hyväksyttävä myös kaupunginmuseolla.

Toteutussuunnittelu käynnistyi vuonna 2019 ja urakka toteutettiin vuosien 2020-2021 aikana.

### **Alkuperäinen värimaailma palautui**

Helsingin rakennusvalvonta edellytti väritutkimuksen tekemistä ja sen hyväksyttämistä Helsingin kaupunginmuseolla. Kokeneen tutkijan tekemän perusteellisen väritutkimuksen ansiosta julkisivun väritykyettiin palauttamaan alkuperäiseen värimaailmaan.

Materiaali- ja rakenneratkaisuissa kiinnitettiin huomiota rakennusfysikaaliseen toimivuuteen ja pitkäaikaiskestävyyteen.

Kaikki vanhat rappaukset pudotettiin alas ja korjattiin kalkkilaastilla ja maalattiin silikaattimaalilla.

- Jos julkisivurappauksesta noin 30 %:n alueella on vaurioita, silloin pidetään taloudellisesti järkevämpänä uusia se kokonaan. Sen sijaan koristeellisessa julkisivussa korjaamisen kannattaa ryhtyä pienemmänkin vauriomäärän vuoksi. Koska työn suorittaminen on vaikeampaa ja sen toteuttaminen edellyttää esimerkiksi erikoissabluunoita, se on myös kustannuksiltaan kalliimpaa, Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtajana kilpailun aikaan toiminut Toni Pakkala toteaa.

Myös sisäpihan julkisivu paikkakorjattiin ja maalattiin ja parvekkeet uusittiin. Vesikatto oli korjattu aikaisemmin. Siinä myöhemmin todetut vedenpoisto-ongelmat saatiin nyt korjattua.

Julkisivujen korjaamisen lisäksi kaikki kadun puoleisella julkisivulla, jossa sijaitsee myös kolme liikehuoneistoa, ikkunat uusittiin ja avattuihin korvausilmaventtiileihin asennettiin ulkolämpötilan mukaan säätävät venttiilit.

### **Ammattilaisiin tukeutuen**

Julkisivu-urakoitsija valikoitui toteuttajaksi arvotalojen julkisivukorjaamisen referenssien ja kokonaishinnan perusteella. Julkisivuissa olevat kipsi- ja muut koristeet korjattiin taidokkaasti käsityönä.

Julkisivun korjaamisessa noudatettiin työselityksiä poikkeuksellisen hyvin. Siitä kertonee myös valvojan antama palaute: "Kerrankin oli sellainen työmaa, jossa kaikki on tehty suunnitelmien mukaan ja työselityksiä hyvin noudattaen".

Korjaushankkeen onnistumiseen vaikutti myös se, että urakka pysyi erittäin hyvin aikataulussa, yhteistyö eri osapuolen kesken toimi hyvin ja joustavasti, urakoitsijalla oli hyvä asiantuntemus ja työn suorittaminen oli laadukasta. Myös valvonta oli perusteellista ja asiantuntevaa.

Urakoitsija hoiti asukasviestintää sähköisen kanavan välityksellä, johon oli halukkaiden helppo liittyä ja saada tietoa urakan eri vaiheista.

Lisätöiden määrä oli vähäinen ja kustannusten nousu tässä johtui lähinnä pitkäaikaiskestävyyden varmistamiseen liittyviin materiaalivalintoihin.

#### **Tietoja yhtiöstä:**

Taloyhtiö perustamisvuori 1895

59 asuinhuoneistoa ja 5 liikehuoneistoa

Kuntotutkimus: Innocate Oy 2018, Matias Surakka

Suunnittelu: Innocate Oy, Matias Surakka ja Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy, Jussi Rätty

Materiaalitoimittajat: ?

Urakoitsija: Etelä-Suomen Julkisivupalvelut Oy, Tuomas Piitulainen

Valvoja: Matias Surakka, Innocate Oy

#### Lisätietoja:

Hallituksen puheenjohtaja Mika Hautala, mika.hautala@jya.fi

Isännöitsijä: Mikko Kultaranta Iskurit Oy, mikko.kultaranta@iskurit.fi, puh. 020 730 1333

Kuvatekstiaiheisiin liittyen kaksi tietoa:

Taloyhtiö on rakennettu kahdessa osassa niin, että ensin ensimmäiset kaksi kerrosta.

Lisäksi talon julkisivussa on laatta, joka kertoo, että: ”Tämän talon paikalla sijainneeseen puutaloon perustivat syksyllä 1892 Jean ja Aino Sibelius ensimmäisen yhteisen kotinsa, jossa Sibelius antoi soitonopetusta.”