

Julkisivuremontti-kilpailun 2012 voittaja

– Asunto Oy Näsinamurin julkisivukorjaus

Riina Takala, päätoimittaja, Kiinteistöposti

Tamperelaisen Asunto Oy Näsinamurin julkisivukorjaus toteutettiin oppikirjamaisen esimerkillisesti, joten siitä kannattaa ottaa oppia muiden julkisivukorjausta suunnittelevien asunto-osakeyhtiöiden, suunnittelijoiden ja valvojien sekä urakoitsijoiden. Kunniaininnan sai Asunto Oy Kupittaankartion julkisivuremontti, jossa oli toteutettu suuren kerrostalon arkkitehtonisesti ja rakennusteknisesti vaativa julkisivuremontti hallitusti ja taidokkaasti.

Julkisivuremontti-kilpailussa palkittavassa kohteessa tuomaristo kiinnittää huomiota, miten asunto-osakeyhtiö on onnistunut hanke- ja toteutussuunnittelussa, päätöksentekoprosessin sujuvuuteen, remontin aikaiseen toimintaan, kustannus- ja aikatauluseurantaan, energiansäästöihin sekä taloyhtiön asukkaille tiedottamiseen. Myös korjatun julkisivun arkkitehtuurista ja ilmeestä saatu palaute kartoitetaan.

Asunto Oy Näsinamurissa voi tuomariston mukaan sanoa, että kaikki palkittavalle kilpailukohteelle asetetut vaatimukset ovat toteutuneet. Yhdeksänkerroksisesta, vuonna 1978 rakennetusta kerrostalosta on tullut ilmeeltään moderni ja asuinalueen "harmaudesta" myönteisesti erottuva rakennus. Vanha osin klinkkerilaattapintainen, osin maalattu julkisivu on muutettu keraamiseksi julkisivulaataksi, joka on kiinnitetty piilokiinnityksellä. Ikkunat ja elementtirakenteiset parvekkeet on uusittu. Näsinamurin toivotaan innostavan myös naapuritaloyhtiöitä julkisivukorjauksiin alueella, jossa vanhimmat rakennukset ovat 1960-luvun loppupuolelta, nuorimmat 70-luvun lopulta.

Kuntotutkimusta käytettiin Asunto Oy Näsinamurissa erilaisten korjausvaihtoehto-

jen ja suunnittelun pohjana. Korjaushankkeen valmisteluun ja suunnitteluun käytettiin riittävästi aikaa, pidettiin runsaasti asukastilaisuuksia sekä hyödynnettiin 3D-mallinnusta, jonka ansiosta korjausvaihtoehtoja esiteltiin asukkaille visuaalisina kuvina.

Korjaushankkeelle asetettiin myös selkeät tavoitteet: asumisviihtyisyyden parantaminen, energiakulutuksen pienentäminen, ääneneristävyyden parantaminen ja hyvä yhteistyö eri osapuolten kanssa. Energiansäästötavoitteeksi asetettiin kulutuksen pienentäminen 15 prosentilla, jonka arvioidaan ylittyvän jo tämänhetkisten laskelmien perusteella. Hankkeen aikana tehtiin laskelmia, miten eri rakenteet vaikuttavat energiankulutukseen. Julkisivukorjaushankkeen kokonaisenergiatehokkuutta arvioitiin JUKO-elinkaarilaskentatyökalulla.

Ääneneristävyys parani merkittävästi nyky-aikaisten ikkunoiden, mutta myös hyvin ääntä eristävien korvausilmaventtiileiden ansiosta.

Toteutuksen aikana kiinnitettiin erityistä huomiota työturvallisuuteen. Lisäksi urakoitsija oli valmis minimoimaan "huputusajan" järjestelemällä työaikoja.

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

Urakka valmistui ajallaan ja pihaurakka pääsi alkamaan suunnitellusti heinäkuussa 2012.

Taloyhtiön kolmihenkinen hallitus toimi koko ajan aktiivisesti, osallistutti myös osakkaat ottamaan kantaa, antamaan palautetta ja



1



2



3



4



5

1 As Oy Näsinamurin uudet julkisivut lisälämmönieristettiin ja tuulettuva julkisivurakenne tehtiin keraamisen laatan ja julkisivulevyn yhdistelmällä.

2 Jäteastiat muutettiin syväkeräysastioiksi, jotka verhoiltiin samanlaisella HB-Gramos-betonilaatalla kuin viereinen autotalli.

3,4 As Oy Näsinamuri ennen korjausta. Julkisivuissa oli erinäisiä vaurioita: klinkkerilaattojen irtoamista, paikallisia korroosiovaurioita, saumauksen vaurioita sekä paikallisia kosteusvaurioita jne. Ikkunat olivat eteläisivulla erityisen huonokuntoiset.

5 Korjauksen yhteydessä talon katolle rakennettiin pitkät räystäät ja uusi sisäänkäyntikatos.

6 Piha kunnostettiin kesällä 2012.



6



7

7 As Oy Kupittaankartion uusi julkisivu.



8

8,9 As Oy Kupittaankartio ennen korjausta.

ideoimaan. Osakkaiden ideoista kehittyivätkin talon katolle rakennetut pitkät räystäät ja uusi sisäänkäyntikatos. Lisäksi jäteastiat muutettiin syväkeräysastioiksi, jotka verhoitiin samanlaisella HB-Gramos-betonilaatalla kuin viereinen autotalli.

Kunniamaininta teknisesti vaativalle toteutukselle

Kunniamaininnan Julkisivuremontti 2012 -kilpailun tuomaristo antoi turkulaiselle As Oy Kupittaankartion julkisivukorjaukselle, joka oli erittäin laaja. Talo on erikoisen mallinen, siinä on paljon kulmia ja parvekkeita, joten se oli korjauskohteena arkkitehtonisesti 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 verhoitiin 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 siivous-parvekkeiden päälle. Myös sisäänkäyntikatokset uusittiin.

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.

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 toteutettaville tahoille.

Kilpailun järjestävät Julkisivuyhdistys ry. 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 Rakennustuoteteollisuus RTT:stä Julkisivuyhdistyksen edustajina.

Lisätietoja kilpailusta ja kohteista:

www.julkisivuyhdistys.fi -sivuilta
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 ry.

Vuonna 1995 perustetun yhdistyksen tarkoituksena on edistää ja kehittää julkisivujen hyvää esteettistä ja teknistä rakentamista. 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 Betonivaurioiden, joka soveltuu hyvin mm. opetustarkoitukseen suunnittelijoille, taloyhtiöille ja oppilaitoksien.



9

10, 11 As Oy Kupittaankartion uudet julkisivut toteutettiin ns. itsepuhdistuvilla keraamisilla laatoilla.

Exemplary implementation of façade renovation

The Façade Renovation 2012 Award has been won by the façade renovation project of Housing Management Company Asunto Oy Näsinamuri in Tampere. The renovation has translated the nine-storey apartment building built in 1978 into a building that has a modern expression and stands out positively among the grey mass of the residential area. The partly clinker-tile covered and partly painted old façade has been refurbished with ceramic façade tiles featuring concealed fixing and the windows and the pre-cast balconies have been replaced.

Näsinamuri is hoped to also encourage the neighbouring housing companies to carry out façade renovations in the area where the oldest buildings date back to late 1960s and the newest were built in the late 1970s.

The Board of the housing management company has been active, the shareholders have participated and voiced their wishes, and advantage has been taken from 3D modelling, i.e. visualisation of refurbishment alternatives. About ten meetings of the residents were held, the project kept to the schedule and the costs were less than budgeted. The renovation project improved the comfort of living as well as the sound insulation capacity of the structures, and energy efficiency. The pre-defined objective of 15% energy savings was achieved.

11



10

