

Julkisivuremontti 2021 -kilpailu: 2. palkinto As Oy Tammelan Keskus, Tampere (Pohjankulma 1)

Betoni-toimitus

Lähteenä: Julkisivuyhdistyksen tuomariston perustelut

Suunnittelu- ja toteutusvaiheessa taloyhtiö on voinut tukeutua ammattitaitoiseen suunnittelutoimistoon, joka on kehittänyt toimivan konseptin taloyhtiöiden korjaushankkeiden suunnitteluun ja toteuttamiseen.

70-lukulaisesta tammelalaisesta kerrostalosta on tullut onnistuneen julkisivukorjauksen ansiosta alueen muista kerrostaloista sopivalla tavalla omaleimainen, julkisivuiltaan kirkastunut ja remontilla energiantehokkuuttaan parantanut kerrostalo.

Korjaustavoille käyttöikä tarkastelu

As Oy Tammelan Keskus on vuonna 1973 valmistunut kerrostalo, jonka julkisivu huoltomaalattu kertaalleen vuonna 1993. Julkisivun kuntoa oli tutkittu kahdesti ja sen perusteella käynnistetty hankesuunnitteluvaihe.

Hallituksen vaihduttua uusi hallitus ryhtyi aktiivisesti viemään korjaushanketta eteenpäin. Se teetti tunnetulla suunnittelutoimistolla aikaisemmin tehtyjen kuntotutkimusten ja hankesuunnitteluvaiheen pohjalta yhteenvedon, jossa esitettiin erilaiset korjausvaihtoehdot ja kustannukset.

Hallituksen kannaksi yhteenvedon perusteella oli teettää betonielementtijulkisivuille raskas peittävä korjaus. Lämmöneristystä parantavaa ja ohuteristerappauksella tehtävää peittävä korjausta puolsi sekin, että betonirakenteiden oli todettu kuntotutkimuksissa olevan talon ikään nähden poikkeuksellisen hyvässä kunnossa. Huoneisto- ja tuuletuspar-

As Oy Tammelan Keskuksen julkisivuremontin toteuttaminen on hyvä esimerkki osallistuvasta ja aktiivisesta hallitustyöskentelystä. Korjaushankkeen eri vaihteet on kilpailutettu, taloyhtiö valvonut tarkasti hankkeen etenemistä ja neuvotellut tarvittaessa teknisistä ratkaisuksista ja niiden kustannuksista. Näiden ansiosta esimerkiksi lisä- ja muutostöiden osuus kustannuksista on poikkeuksellisen pieni.

vekkeille tehtiin perusteelliset pinnoitus- ja paikkauskorjaukset.

Kaikista vaihtoehtoista tehtiin käyttökätarkastelut. Vaihtoehtoina tarkasteltiin kevyttä julkisivupintakorjausta, perusteellista laastipaikkauskorjausta sekä raskasta peittävä korjausta, jossa julkisivun ulkokuoret ja lämmöneristys uusitaan. Käyttöikää laskettiin 30-40 vuoden tarkastelujaksolla.

Tarkastelun perusteella kevyen pintakorjauksen ja laastipaikkauskorjauksen jälkeen julkisivua olisi korjattava uudelleen raskaammin 10-15 vuoden kuluttua. Raskaalla peittävällä korjauksella sen sijaan arvioitiin saavutettavan 20-30 vuoden käyttöikä ennen seuraavaa korjaustarvetta.

Yhtiökokouksessa korjausvaihtoehtoista keskusteltiin ja lopulta kahden kolmasosan äänin valittiin hallituksen esittämä korjaustapa.

Kirkastunut julkisivu

Julkisivuremontilla haluttiin parantaa talon energiatehokkuutta. Vanhaan julkisivuun lisättiin lämmöneristystä ja julkisivu verhoitiin ohuteristerappauksella. Räystäitä pidennettiin ja ikkunoiden vesipellit uusittiin. Ullakko- ja nauhaelementin päälle tehtiin levyverhous ja maantason betonipinnoille perusteellinen pinnoitus- ja paikkauskorjaus. Lisäksi julkisivujen puuverhoukset ja katolla oleva huoltokoppi huoltomaalattiin. Myös julkisivuvalaistus uusittiin.

Betonisille parvekkeille tehtiin perusteellinen pinnoitus- ja paikkauskorjaus sekä uusittiin metalliset käsijohteet ja lasitettiin parvekkeet. Lisäksi rakennettiin katokset sisäänkäyntien yläpuolelle.

Autohallin ajoluiskan betonipinnoille tehtiin pinnoitus- ja paikkauskorjaus.

Yhtiöön kuuluu lisäksi yksikerroksinen liikerakennus, minkä tiilijulkisivua korjattiin paikkakorjauksin ja muuta julkisivun osaa huoltomaalauksella sekä vaihdettiin lastaus-tilan muoviverho liukuoveksi.

Myös julkisivuvalaistus uusittiin.

Aikaisemmin kellertävän harmaa julkisivu sai uuden värityksen, jossa kirkas punainen toimii tehosteväriä harmaan valkoisessa lämpörappauksessa ja muutoin vaaleassa julkisivussa.

Ovet ja ikkunakarmit ovat tummanruskeat.

Julkisivujen uudesta värimaailmasta nähtiin erilaisia ehdotuksia, joista suunnittelukokouksessa kaupunkikuva-arkkitehdin ja hallituksen jäsenten toiveiden perusteella lopullinen väritys valittiin. Ympäristössä on samanlaisia kerrostaloja, joiden julkisivuissa on keltaisia ja turkooseja tehostevärejä. Punaisen tehosteväriä saatua Tammelan Keskusta on kehuttu ”korttelin kauneimmaksi taloksi”.

Hallitus aktiivisesti mukana hankkeen toteuttamisessa

Hallituksen puheenjohtaja Riitta Vähätalon mukaan hallituksen toiminnassa on ollut kirk-



1

kaana mielessä se, että hallitus tekee työnsä talon kunnossapitämiseksi. Siten säilytetään osakkaiden omaisuuden arvo tulevaisuuttakin ajatellen.

Kustannusarvio oli 820 000 euroa, jossa lisä- ja muutostöille oli varattu 70 000 euroa. Kustannuksissa pysyttiin todella hyvin ja varsinkin lisä- ja muutostöiden osuus jäi todella pieneksi. Niihin käytettiin vain 11 000 euroa, mistä ansio kuuluu hallitukselle, joka neuvotteli aktiivisesti urakoitsijan kanssa lisä- ja muutostyötarpeista, vaihtoehtoista ja kustannuksista.

Koronapandemia siirsi työmaakokoukset Teamsiin, mutta nekin sujuivat hyvin, kun toimintatapaan totuttiin.

Urakka-aika oli vuoden 2020 kevät–syksy.

As Oy Tammelan Keskus - tietoja yhtiöstä:

Perustamisvuosi: 1973

Yhtiö: Asuinkerrostalossa 37 huoneistoa ja 1 erillinen liikerakennus

Kuntotutkimus: Suomen Talokeskus 2014

Hankesuunnittelu: Wise Group Finland (sil-lolinen insinööritoimisto Huura Oy) 2017

Hankesuunnittelun yhteenveto ja esittely:

A-Insinöörit Suunnittelu Oy 2019

Toteutus suunnittelu: RI (AMK) Asta Jämsen,

RA Maarit Nippala, DI Stina Hyyrynen A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Materiaalitoimittajat: Sto Finexter Oy ja

Lumon Oy

Urakoitsija: MV-Maalaus, vastaava mestari

Joni Raitanen

Valvoja: Jari Rantanen Rakennuttaja Emi-

nenssi Oy

Urakka-aika oli vuoden 2020 kevät–syksy.

Lisätietoja:

Hallituksen puheenjohtaja Riitta Vähätalo, vahataloriitta@gmail.com

Isännöitsijä Mika Kuhalampi, Pirkanmaan

Ammatti-isännöinti Oy, mika.kuhalampi@pamiso.fi

1 Tamperelaisen As Oy Tammelan Keskusten julkisivuremontin toteuttaminen on hyvä esimerkki osallistuvasta ja aktiivisesta hallitustyöskentelystä. Korjaushankkeen eri vaiheet on kilpailutettu, taloyhtiö valvonut tarkasti hankkeen etenemistä ja neuvotellut tarvittaessa teknisistä ratkaisuista ja niiden kustannuksista.

Eri korjausvaihtoehdoista tehtiin käyttöikä- ja korjauskustelut ja hanke eteni kokonaisuudessaan kokeneen suunnittelutoimiston kanssa, joka on kehittänyt taloyhtiöiden korjaushankkeiden läpiviemiseen oman toimintamallinsa.

70-lukulaisestä kerrostalosta on tullut onnistuneen julkisivukorjauksen ansiosta alueen muista kerrostaloista omaleimaisesti erottuva, julkisivultaan kirkastunut ja remontilla energiatehokkuuttaan parantanut kerrostalo.