

# Julkisivuremontti 2023 -kilpailun voitti Asunto Oy Euran perinnejulkisivukorjaus



**Dakota Lavento**, toimittaja

Helsingin Asunto Oy Euran pietetillä toteutettua aikataulussa ja budjetissa pysyneen julkisivukorjauksen lopputulosta kiittävät niin asukkaat kuin ohikulkijatkin.

Helsingin Vallilassa sijaitsevan Asunto Oy Euran julkisivukorjauksessa palautettiin 1928 valmistuneen talon alkuperäinen arkkitehtuuri vuosikymmenten modernisoivien muutosten jälkeen. Vaikka kyseessä ei ollutkaan varsinainen energiatehokkuusremontti, samalla saatiin parannettua asumismukavuuden ohella merkittävästi myös energiatehokkuutta.

Rakennuksen vanha rapattu julkisivu oli päässyt vuosien kuluessa huonoon kuntoon. Rappaus ropisi alas, ikkunoista veti ja peltikatto oli ruostunut räystäältä puhki. Korjaus-tarve oli ilmeinen.

Vuonna 2018 teetetyt kuntotutkimuksen perusteella julkisivu oli teknisen käyttöikänsä päässä.

Yhtiön hallinnossa oli kuitenkin ollut eri näkemyksiä tarvittavan korjaushankkeen laajuudesta. Hanke lähti osittain uudistuneen hallituksen ja isännöitsijävaihdoksen jälkeen vauhdilla liikkeelle.

Hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa yhtiö harkitsi useita vaihtoehtoja korjaustavan ja hankkeen laajuuden suhteen. Koska korjaustarve ulkovaipan eri rakenneosissa oli yhtäläinen ja elinkaari lopussa, päädyttiin kokonaisvaltaiseen saneeraukseen.

Kokonaisuudessaan 3,72 miljoonaa maksaneessa julkisivuremontissa korjattiin julkisivurappaus ja vesikatto, asennettiin uudet ikkunat ja liiketiloihin tammiovet ja -ikkunat.

## **Alkuperäinen ilme esiin**

Korjausvaihtoehdoille asetti reunaehdon talon kadunpuoleisen julkisivun Sr-2 -suojelumer-

kintä, mikä velvoitti säilyttävään, alkuperäisiä muotoja, materiaaleja ja värisävyjä kunnioittavaan korjaustapaan. Alkuperäinen julkisivu oli jo ehditty aikaisemmissa remonteissa muuttaa 1960-luvun tyyliin. Ruutuikkunoista oli luovuttu. Roiskerappaus oli tumman harmaa ja tässä vaiheessa jo ikävän likaisen näköinen. Arkkitehti *Lars Sonckin* toimiston alkuperäistä kädenjälkeä siitä oli vaikea enää löytää.

Osakkailla ja asukkailla oli vahva tahtotila julkisivun palauttamiseksi alkuperäiseen ulkoasuun, ilmeeseen ja tunnelmaan, mutta kuitenkin "moderneja" korjausmenetelmiä ja -tapoja hyödyntäen.

Taloyhtiö kilpailutti arkkitehti- ja rakennesuunnittelun sekä urakoinnin tiukoilla kriteereillä. Toiveena oli, että suunnittelun ja toteutuksen tuli ammattitaitoisia ja kokeneita tekijöitä. Osapuolilla tuli olla asiantuntemusta vanhojen rakennusten korjaamisesta ja tarvittavat kontaktit eri toimijoihin onnistuneeseen lopputulokseen pääsemiseksi.

Kohteen suunnittelijaksi valitulla friman, laaksonen arkkitehdit Oy:llä on kokemusta vuosien varrelta useista kantakaupungin arvo-kiinteistöjen julkisivukunnostuksista, joihin usein on liittynyt uudelleen rappaaminen ja ikkunoiden uusiminen tai kunnostaminen.

Näinkin vanhojen rakennusten kohdalla alkuperäisen julkisivun yksityiskohtien ja värityksen selvittäminen ei ole aivan helppoa, sillä värivalokuvia ei ole käytettävissä.

–Onneksi käytettävissämme oli Lars Sonckin toimiston pääpiirustukset. Lisäksi löysimme Arkkitehtuurimuseon arkistosta

**1** Julkisivuremontissa Asunto Oy Euran julkisivu palautettiin alkuperäiseen, 1920-luvun loistoonsa. Rappaus tehtiin kalkkisementtilaasteilla ja maalattiin silikaattimaaleilla.

**2** Julkisivun väritys istuu hyvin ympäröiviin rakennuksiin. Peltikatto maalataan mustaksi. Rakennus on suojeltu Sr-2 merkinnällä.



1

2







Kimmo Friman

3



Kimmo Friman

4

huomattavan määrän työaikaisia piirustuksia, arkkitehti SAFA *Kimmo Friman* kertoo.

Tietoa kiinteistön alkuperästä löytyi myös työväen arkistoa kaivelemalla ja vanhoja valokuvia tutkimalla. – Meillä oli käytettävissä yksityiskohtia koristeaiheista ja julkisivun jäsen- telystä, räystäsprofiileista, katujulkisivujen koriste- profiileista ja -aiheista sekä piikkimäisestä suiposta tornista eli spiiirasta, jotka kaikki toteutettiin mahdollisimman alkuperäisinä.

Vanhoista valokuvista ja työpiirustuksista löytyi tietoa myös alkuperäisten ikkunoiden värityksestä ja ikkunajaoista. Uudet ikkunat ovat näyttäviä, alkuperäisen ruutu- jaon mukaisesti tehtyjä, sydänpuusta valmistettuja perinneikkunoita. Toiminnoiltaan paremmin toimivilla ja paremmin eristävillä ikkunoilla saatiin osaltaan parannettua rakennuksen energiatehokkuutta.

Remontissa palautettiin myös Eurantien korkeamman osan kolmea kerrosta yhdistävät pystysuuntaiset ikkunakehykset, jotka oli aiemmissa korjaustöissä poistettu.

Rakennuksen sisäpihan puoli ei ole suojeltu ja taloyhtiössä mietittiin sitäkin, että sille puolelle asennettaisiin edullisemmat puualumiini-ikkunat. Osakkaiden tasapuolisen kohtelun vuoksi suunnitelmasta luovuttiin.

Perinneikkunoista ja -väreistä pidettiin katselut kset viranomaisten kanssa ennen niiden toteuttamista.



Kimmo Friman

5



- 3 Asunto Oy Euran sisäpiha ennen remonttia.
- 4 Vanha julkisivurappaus oli päässyt erittäin huonoon kuntoon.
- 5 Asunto Oy Euran roiskerapattu julkisivu ennen julkisivuremonttia.
- 6 Arkistokuva rakennuksesta 1920-luvulta.
- 7 Arkkitehti Lars Sonckin toimiston suunnittelema, Helsingin Vallilassa sijaitseva Asunto Oy Eura on palautettu julkisivuremontissa entiseen loistonsa.



6



7





8 Asunto Oy Euran sisäpihan julkisivu korjauksen jälkeen.

9 Sisäpiha julkisivukorjauksen jälkeen. Myös pihanpuoleiseen julkisivuun asennettiin sydänpuusta valmistetut perinneikkunat alkuperäisellä ruutuajalla. Perinneikkunoista ja julkisivun väreistä pidettiin paikalla katselmuksia viranomaisten kanssa ennen töyväiheidä eteenpäin viemistä.



Kimmo Friman

9

### Valoisa ilme rappaukseen

Asunto Oy Euran julkisivurappauksen alkuperäisestä väristä ei ole varmaa tietoa, mutta hankkeeseen saatiin avuksi alan guru, konservaattori *Pentti Pietarila*, joka etsi rappauspin-tojen alta vinkkejä värisävystä.

– Tämähän on Lars Sonckin toimiston piirtämä talo ja tiedämme, mitä värejä siellä valittiin samaan aikaan vastaaviin Töölön kohteisiin. Ajan ja tyyliuunnan mukaisen värityksen valitseminen oli turvallista, Kimmo Friman huomauttaa.

Julkisivusta tuli siis vaalean keltainen. Samaa sävyä löytyy muista rakennuksista Eurantien puolelta. Naapurirakennus toisessa kulmassa on vihertävä ja rakennuksen värimaailma sointuu hyvin korttelin kokonaisuuteen.

– Pentti Pietarila on vastuussa värimaailmasta ja se on mielestäni varsin hyvin onnistunut, Friman kehuu.

Ennen remonttia rakennuksessa oli huonokuntoinen peltikatto, mutta alun perin siinä on mustavalkoisten valokuvien perusteella ollut tiilikatto. Tuolle ajalle ominaiseen tapaan monissa kohteissa, kuten Töölössä ns. Sonckin

korttelin rakennuksissa kadunpuolella on tiilikatto ja pihanpuolella peltikatto.

Friman kertoo, että tiilikattoa hankkeessa kyllä harkittiin, mutta kustannuserän suuruuden vuoksi siitä luovuttiin.

Kun pelti aikanaan ikääntyy maalattavaksi, siitä tulee musta.

### Haastava ja mieluinen kohde

Asunto Oy Euran julkisivuremontin pääura-koitsija oli Consi Korjausrakentaminen Oy. Työpäällikkönä projektissa oli *Juha Ilvonen*. Työmaajohdosta/organisaatiosta vastasi Rakennusmoodi Oy, jonka palveluksessa Ilvonen nykyisin työskentelee.

–Kyllä Asunto Oy Eura on ollut yksi haastavimmista julkisivusaneerauskohteista urallani. Se tehtiin perinnetyönä, vanhaa kunnioittaen. Ikkunat toteutettiin yksilöllisesti omaan aukkoonsa. Neljän liiketilan näyteikkunat ovat tammiset. Myös rakennuksen katto on aika monimuotoinen, hän kertoo.

Urakoitsijalta julkisivurappauksen toteuttaminen edellytti vankkaa 1920-luvun rakennuksen aikakaudelle tyypillistä rappausosamista.

Hanke jakautui useampaan lohkokon, A-, B/C- ja D-rappu. Koko talo ei ollut missään kohtaa kokonaan huputettuna hankkeen aikana. Kerrallaan telinoiden takana oli korkeintaan kaksi lohkoa.

Ilvonen korostaa, että näin haastavassa kohteessa sujuva yhteistyö suunnitteluorganisaation kanssa on kaiken a ja o. – Meillä on ollut kohteen suunnittelijoiden kanssa vuosien mittaan monia yhteisiä hankkeita, joten puhumme niin sanotusti samaa kieltä. Tulee luottamus, että osaamme lukea suunnittelijan kädenjälkeä ja tulkita työohjeita. Korjaushankkeissa suunnitelmat usein vielä täydentyvät matkan varrella.

Kaiken kaikkiaan erinomaisesti sujunut hanke ansaitsi Julkisivuremontti 2023 -kilpailun voiton tuomariston mukaan useastakin syystä. ”Hallitus toimi aktiivisesti, yhteistyö uuden isännöitsijän kanssa sujui erinomaisesti ja osakkaat ja asukkaat saatiin hyvin osallistettua hankkeen toteuttamiseen. Päätös yhtiökokouksessa julkisivuremontista syntyi yksimielisesti”, kiitti tuomaristo perusteluissaan.

Lisätietoa kilpailusta: [www.julkisivuyhdistys.fi/kilpailut/julkisivuremontti/](http://www.julkisivuyhdistys.fi/kilpailut/julkisivuremontti/)





10 Katutason neljän liiketilan uudet näyteikkunat ja ovet ovat tammiset.



11 Uudet liiketilojen ikkunat uusittiin ja ne ovat tammiset.



12 Julkisivun vanhat pilari- ja detaljit kunnostettiin. Kuva ennen korjausta.



13 Kuvassa pilarit ja detaljit sekä julkisivupinnat korjauksen jälkeen.





14 Peltikatto kulmatorneineen olivat huonossa kunnossa ennen korjausta.



15 Katon piikkimäiset suipot tornit eli spiraat yksityiskohtineen toteutettiin mahdollisimman alkuperäisinä. Kuvassa katon korjauksen työmaavaihe.

### Julkisivuremontti 2023 -kilpailu – 1. palkinto Asunto Oy Eura, Helsinki (Eurantie 12 – Hämeentie 92)

Rakennuksen valmistumisvuosi 1928, yhtiön perustamisvuosi 1978  
Asuntoja 80 ja liikehuoneistoja 10  
Toteutusajankaus: 2020 – 2021  
Kustannukset: 3,72 miljoonaa euroa  
Kuntotutkimuksen tekijä: Korjauspartnerit Oy 2018

#### Suunnittelijat:

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu: Kimmo Friman, arkkitehti SAFA,  
friman.laaksonen arkkitehdit Oy  
Projektipäällikkö, rakennesuunnittelija ja päävalvoja: Tapani Aho,  
Aarno Insinööritoimisto Oy  
Valvoja, projekti-insinööri: Marko Kourunen Aarno Insinööritoimisto Oy  
Pääurakoitsija: Consti Korjausrakentaminen Oy  
Projektipäällikkö: Juha Ilvonen ja vastaava työnjohtaja Lasse Saran-  
pää, Consti Korjausrakentaminen Oy

#### Materiaalitoimittajat:

Profin Sydänpuu Ikkunat ja ovet Oy: perinnepuuikkunat ja parvek-  
keiden puuovet,  
Jussi Sutela Oy, tammiovet porrashuoneisiin ja liiketiloihin  
Hyvinkään Betoni Oy: kalkkisementtilaasti (märkäsammutettu)  
Saint-Gobain Finland Oy Weber: paikkakorjauslaastit, kiinnitteet,  
silikaattimaalit  
Kuunopelti Oy: syöksytorvet + kiinnikkeet, ylösnostojen pellitys,  
vesikaton pellitys + kattoturvatuotteet  
FläktGroup Oy: kantikkaat ja pyöreät iv-ritilät julkisivussa

### Facade Renovation Competition 2023: Residential Company Asunto Oy Eura, Helsinki

The facades of Asunto Oy Eura underwent a traditional renovation project of a high standard, which restored the original architecture of the building completed in 1928, and significantly upgraded both living comfort and energy efficiency.

The house contains 80 apartments and 4 commercial premises. The old plaster facade had reached the end of its technical lifespan, repairs were needed on the roofs, particularly on the eaves, and the windows were also in poor condition and the apartments drafty.

The facade renovation included the rebuilding of the facade plastering and the roof, the replacement of windows, and the installation of oak doors and windows in the commercial premises.

Due to the listed status of the building, original forms, materials and colours had to be preserved. The owners and the residents were committed to restoring the facade to the appearance, expression, and atmosphere originally designed by architect Lars Sonck, but utilising "modern" renovation methods and practices.

Information about colouring and window divisions, eaves profiles, decorative profiles on street-facing facades, and details were found in old photographs and work documents. They were then implemented imitating the original as closely as possible.

Specialists in the field as well as representatives from Helsinki City Museum were consulted on both design and implementation.