

# Julkisivuremontti 2021 -kilpailu

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

### Betoni-toimitus

Lähteinä: Julkisivuyhdistyksen tuomariston perustelut

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 45:ssä julkisivujen huonokuntoisuus alkoi olla hyvin tiedossa. Esimerkiksi julkisivurappausten pelättiin putoavan kadulla kulkevien jalkakäijöiden 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 väritus kyettiin palauttamaan alkuperäiseen värimaailmaan.

Materiaali- ja rakenneratkaisuissa kiinnitettiin huomiota rakennusfysikaaliseen toimivuuteen ja pitkäaikaiskestävyyteen.

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

– Jos julkisivurappauksesta noin 30 %:n alueella on vaurioita, silloin pidetään taloudellisesti järkevämpänä uusia se kokonaan. Sen sijaan koristeellisissa julkisivuissa korjaami-

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.

sen kannattaa ryhtyä pienemmänkin vauriomäärän vuoksi. Koska työn suorittaminen on vaikeampaa ja sen toteuttaminen edellyttää esimerkiksi erikoissablunoita, se on myös kustannuksiltaan kalliimpaa. Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtajana kilpailun aikaan toiminut Toni Pakkala toteaa.

Myös sisäpihan julkisivu paikkakorjattiin ja maalattiin ja parvekkeet uusittiin. Vesikatko 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 säätyvät 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 kertoo myös valvojan antama palaute: ”Kerran 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.

### As Oy Kalevankatu 45 - tietoja yhtiöstä:

Taloyhtiö: perustamisvuosi 1895

Yhtiö: 59 asuinhuoneistoa ja 5 liikehuoneistoa

Kuntotutkimus: Innocate Oy 2018, Matias Surakka

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

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



1

1 Helsinkiläinen Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 45 edustaa toteutukseltaan onnistunutta esimerkkiä 1890-luvulla rakennetun arvotalon julkisivukorjauksesta. "Taloyhtiö on voinut tukeutua niin suunnittelussa kuin toteutuksessakin arvotalojen julkisivujen korjaamisen ammattilaisiin ja yhteistyö kaikkien osapuolten kanssa on sujunut erinomaisesti. Julkisivut on korjattu hienosti alkuperäisen värityksen palauttaen ja julkisivukoristeet taidokkaasti käsityönä korjaten. Materiaali- ja rakenneteknisissä on kiinnitetty erityistä huomiota pitkäaikaiskestävyyteen. Urakoitsijan toimintamalli asukastiedottamisessa on toiminut hyvin", totesi kilpailun tuomaristo perusteluissaan.