

Parvekkeensa korjausta kaihoava ei ole Suomessa yksin. On näet arvioitu, että hänellä on liki parisataatuhatta kohtalotoveria. Tässä arviossa on mukana vasta pikaista korjausta tarvitsevat parvekkeet. Niiden korjaukseen on arvioitu tarvittavan puoli miljardia markkaa.

Rahoituksen lisäksi jokaiselle parvekkeelle pitää löytää sille sopivin korjausmenetelmä.

Parveketyypistä ja vaurioitumisasteesta riippuen se voi olla esimerkiksi betoniparvekkeiden laasti- paikkaus ja maalaus tai vanhojen kaiteiden korvaaminen uusilla, alumiini-, betoni- tai muilla tarkoitukseen kehitetyillä levytuotteilla.

Joskus parveke on järkevintä purkaa ja rakentaa uusi, esimerkiksi valmiilla teräsparveke-elementillä.

Suomessa on yhteensä yli miljoona parvekettä, pääosin betoniparvekkeita. Parvekkeiden korjauspaineita lisää teknisen kunnan ohella se, että parvekkeista halutaan nykyään ottaa enemmän irti: parvekkeiden lasittamisella jatketaan niiden vuotuista käyttöaikaa.

Monet taloyhtiöt ovat myös yhdistäneet parvekekorjaukseen niiden laajentamisen.

Ulokeparvekkeet on yleensä kannatettu ratakiskojen tai muototeräspalkkien varaan.

Elementtiparvekkeissa laatat ja kaiteet ovat usein yhteen valettuja ja ne muodostavat parveketorneja, jotka on jäykistetty metallisitein rakennuksen runkoon.

Eniten puutteita vedeneristyksessä ja vedenpoistojärjestelmissä

Rakennuksen julkisivun uloimpana osana parveke joutuu Suomen ilmastossa koville. Parvekevaurioiden syyksi paljastuu useimmiten puutteellinen tai kokonaan puuttuva parvekelaatan vedeneristys sekä huonot vedenpoistojärjestelyt ja kallistukset.

Ohuet rakennepaksuudet ja pienet peitepaksuudet ovat puolestaan aiheuttaneet lukuisten betoniparvekkeiden raudoitteille pahoja korroosiovaurioita.

Yhtä ikävää katseltavaa ovat väärin valitut ja/tai kosteudelle altistuneet hilseilevät pinnoitteet parvekkeiden kaiteissa ja laatoissa.

Varsinkin 60- ja 70-lukujen parvekkeissa käytettiin usein myös pakkasenkestävyydeltään liian heikkoa betonia, joka on karbonatoitunut.

Ammattitaito arvoonsa

Vaikka huonokuntoisia parvekkeita on valtavasti, niitä osataan onneksi myös korjata.

Parvekkeiden vaurioitumissyitä on tutkittu perusteellisesti. Samoin on kehitetty erilaisia korjausmenetelmiä. Ammattitaitoisia suunnittelijoita ja urakoitsijoitakin on.

Myös pahimpaan pullonkulaan eli siihen, että kaikki korjaavat kesällä, on löytymässä helpotusta. Sekä parveke- että sen tavalliseen kumppaniin, julkisivukorja-

ukseen on kehitetty menetelmiä, joilla korjauksia pystytään tekemään myös talvella.

Isännöitsijä **Vesa Itkonen** pyörittää omaa viisihenkistä isännöitsijätöimistöä Helsingissä.

– Me isännöimme pelkästään asunto-osakeyhtiöitä. Tähän mennessä olemme korjanneet liki 500 parvekettä, hän laskeskelee.

Parveke- kuten muissakin korjaushankkeissa Itkonen korostaa hyvien yhteistyökumppanien merkitystä.

– Meille on muotoutunut oma, hyväksi havaitsemamme toimintakuviot: korjaukset perustuvat kuntoarvioihin ja tehtyihin PTS-suunnitelmiin, joissa myös rahoituskysymykset on huomioitu. Hoidamme itse rakennuttajatehtävät. Yhteistyökumppanimme, jotka useimmissa parvekekorjauskohteissamme ovat Asiantuntijamestarit Oy ja Oy Insinööri- toimisto Hanson&Co Ab, laativat korjaussuunnitelmat ja työselitykset. Me hoidamme sitten normaalin kilpailuttamisen, laadimme tarjousvertailut, hankimme lisätiedot ja haastattelemme tar-

vittaessa taloyhtiön hallituksen jäsenten kanssa urakoitsijat.

Korjausmenetelmä kohteen mukaan

Korjausmenetelmä riippuu Itkonen mukaan aina kohteesta:

– Peruseräkohteita meillä on muutama: jo useita kertoja kunnostetut ja elinkaarensa loppupäässä olevat parvekekaiteet yleensä uusimme, emme korjaa. Materiaalina on useimmiten maalattu alumiinikaide, jossa on esimerkiksi tai polymeeribetonilevy kaidelevynä. Parvekkeiden lattioissa käytämme puolestaan laatoitusta. Siitä meillä on 12 vuoden erinomaiset kokemukset, yksikään laatta ei ole irronnut, Itkonen kehuu.

– Suunnittelijan kanssa olemme myös kehittäneet yleispäteviä, yksinkertaisia detaljeja esimerkiksi vesien poisjohtamiseen sekä parvekelaatan etureunan suojaamiseen. Kun ajamme esimerkiksi parvekelaatan reunaan alempana olevan uran, joka pelletetään, vesi ei pääse enää tunkeutumaan laatan betoniin.

Parvekkeiden kuntotutkimusten

Parvekkeen



Kuva: Sirkka Saarinen

raskaus riippuu Itkosen mukaan sekin kohteesta:

– Läheskään aina tutkimusta ei tarvitse tehdä raskaimman mukaan jokaisesta parvekkeesta koekappale poraten ja tutkituttanen. Varsinkin huonokuntoisimmista parvekkeista korjaustarve selviää jo kevyemmälläkin tutkimuksella, hän huomauttaa.

Rakennusvalvonnalla tärkeä rooli

Itkonen korostaa kokemuksesta rakennusvalvonnan osuutta parvekekorjauksessa.

– Sinne kannattaa ottaa yhteys

mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ainakin Helsingissä linja on kymmenen vuoden aikana tiukentunut monin tavoin. Hyvä esimerkki on ylimmän parvekkeen yläpuolinen katos. Samantyyppisessä kohteessa emme kymmenen vuotta sitten saaneet lupaa rakentaa katosta, pari vuotta sitten saimme luvan tehdä lasikatot, viime kesän kohteeseen saatiin tehdä katos, mutta umpinaisena.

Haagassa puolestaan vaadittiin aiemmasta linjasta poiketen vanhan ryppypeltikaiteen ilmeen säilyttämistä.

– Alun perin sileäksi aiottu uusi alumiinikaide korvattiin sitten alumiinipeltistä tehdyllä ryppymallilla.

Myös parvekkeiden lasittaminen saattaa vaatia pitkiä keskusteluja:

– Parhailaan keskustelemme rakennusvalvonnan kanssa kohteesta, jonka vanhat ulokeparvekkeet korvattiin aikaisempaa suuremmilla teräsparvekkeilla. Muuttuvat mielipiteet tuntuvat välillä kiusallisilta. Selkeitä ohjeita kaivattaisiin, jos aiemmat ohjeet eivät enää päde, Itkonen viestittää rakennusvalvonnan

Parvekkeelta vaaditaan nykyään paljon enemmän kuin 50 vuotta sitten; silloin riitti, että parveke oli yleensä olemassa, nykyään parvekkeesta on tullut olohuoneen jatke. Siellä pitää olla tilaa ja sitä on pystyttävä käyttämään muulloinkin kuin kesän parina hellepäivänä. Parvekkeiden lasitus onkin yleistynyt erittäin nopeasti.

Jatkuu seuraavalla sivulla

Korjata vai uusia?

voi korjata monella tavalla



Finnbuild 6.-10.3.
Messukeskus Helsinki

Julkisivuklinikka Finnbuild-messuilla

Julkisivuyhdistys r.y:llä toimii Finnbuild-messujen ajan Julkisivuklinikka, jonne voi tulla keskustelemaan ja kysymään neuvoja julkisivuihin liittyvistä asioista. Julkisivuyhdistyksen edustajina paikalla ovat:

Keskiyö 6.3.

- Elementtisaumaus
Boris Panschin, Saumalaakso Oy
- Kuntotutkimukset
Matti Haukijärvi, TTKK
- Ikkunaremontit
Jouni Ruuska, Alumglas Oy

Torstai 7.3.

- Rakentamisen tutkimus
Matti Pentti, TTKK
- Korjaussuunnittelu
Matti Juntunen, A-Insinöörit Oy
- Arkkitehtisuunnittelu
Raimo Kallio, Ark-Studio Oy

Perjantai 8.3.

- Korjaussuunnittelu
Jouni Kourula,

Julkisivukonsultointi JK Oy

- Korjaussuunnittelu
Ilkka Hiltunen, Turun Juva Oy

Lauantai 9.3.

- Lämmöneristäminen
Aulis Karilahti, Saint-Gobain Isover Oy
- Korjaussuunnittelu
Essi Björkqvist, EPT-Saneerausconsultit Oy

Sunnuntai 10.3.

- Korjausurakointi
Keijo Wääri, Suomen Julkisivu-Urakoitsijat ry
- Korjaussuunnittelu
Heikki Käkönen, A-Insinöörit Oy



Tule tekemään kysymyksiä ja saamaan vastauksia.

Kysymysten joukosta valitaan "case", joka käsitellään seuraavassa Kiinteistöposti-lehden numerossa kysymyksen ja asiantuntijavastauksen kera.

Julkisivuklinikka löytyy messuilta Kiinteistöposti-lehden messuosastolta 6n43.

Tervetuloa!

Parvekkeen voi korjata...

Jatkoo edelliseltä sivulta

suuntaan.

Korjatun parvekkeen pitää kestää ainakin 30 vuotta.

– Ainakin 30 vuotta normaalilla huollolla ilman isompia korjauksia, mieluummin tietysti 50 - 60 vuotta, Itkonen paaluttaa kunnolla korjatun parvekkeen kestoikävaatimuksen.

– Hyvät suunnitelmat, pitkäikäisestävät materiaalit, ammattitaitoiset urakoitsijat, hän listaa edellytykset.

Uudetkin parvekemateriaalit Itkonen toivottaa tervetulleeksi, vaikka sanookin, että omat hyvät käyttökokemukset painavat valinnassa.

– Polymeeribetonilevyillä varustetuista alumiinikaiteista meillä on hyviä kokemuksia. Teräsparvekkeen osalta vaadimme puolestaan kuumasinkityksen täysin valmiille parveke-elementeille, jottei jää ruostumisriskiä.

– Parhaillaan meillä on menossa kohde, jossa vaurioitunut betonikaide korvataan kokonaan uudella betonielementillä. Olemme myös harkinneet kevyen, EPS-tytimisen rakennuselementin käyttöä uutena parvekekaiteena, Itkonen luettelee.

Teksti ja kuvat:
Sirkka Saarinen



Vesa Itkosen isännöitsijätoimistolle korjauskohteita on kertynyt normaalia enemmän: – Ehkä sen takia, että jouduin tai pääsin 90-luvun alussa vetämään maan ensimmäistä 'julkiskosteuskorjauskohdetta' Helsingin Suutarilassa. 16 miljoonaa markkaa maksanut, 48 rakennuksen ja 156 rivitaloasunnon perusteellinen korjaus toi isännöitsijälle vankan kokemuksen siitä, mitä rakentamisen virheet pahimmillaan aiheuttavat. Nyt kohteesta muistuttaa monta mapillista karmeita valokuvia sekä tänään hyvässä kunnossa oleva taloyhtiö.