



Teksti ja kuvat: **Riina Takala**

KORJAUSTAPA JA SEN VAIKUTUS KESTOIKÄÄN

# Korjauspäätösten taakse paljon tietoa

Mikä on oikea aika tehdä julkisivuremontti ja miten varmistaa oikea korjaustapa, ettei tehdä ali- tai ylimitoitettua julkisivuremonttia?

Tähän laaja-alaiseen kysymykseen ei ole yksiselitteistä vastausta, koska jokainen taloyhtiö arvioi korjaustarpeitaan omista lähtökohdistaan ja omilla keinoillaan.

Se kuitenkin on havaittu, että liian usein korjaamisen tarve "yllättää" ja joudutaankin tekemään raskaita ja kalliita julkisivukorjauksia kevyempien korjausten sijaan.

**H**elsingin Lauttasaassa vierekkäisillä tonteilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt Nahkahousuntie 6 ja Itälahdenkatu 10 auttavat konkretisoimaan, mikä merkitys ennakoivalla huoltamisella ja korjaamisella voi olla rakennusten korjaustarpeen kannalta.

Toisaalta niiden avulla voidaan pohtia korjaustavan valintaan ja käyttöikään liittyviä näkökulmia,

joita olisi syytä ottaa huomioon, kun korjauksista yleisesti taloyhtiöissä päätetään.

## Kaksi tapaa toimia

Lähdetään kuitenkin liikkeelle siitä, missä vaiheessa vuonna 1974 rakennettu As Oy Nahkahousuntie 6 on. Se on "elvyttänyt" klinkkerilaattaisia julkisivuja kaksi kertaa 40 vuoden aikana.

Helsingin asuintaloyhtiön klinkkerilaattajulkisivu on kunnossa. Sitä onkin pidetty säännöllisesti kunnossa mm. uusintasuomausilla.

– Kun julkisivuja kunnostettiin ensimmäisen kerran vuonna 1996, sillä arvioitiin saatavan julkisivuille 10 vuotta käyttöikä. Korjauksella päästiin kuitenkin 14 vuotta eteenpäin.

– Toisen kerran, vuonna 2009; tehdyllä ja tällöin 170 000 euroa maksaneella kunnostuksella on arvioitu julkisivujen kestävän vähintään 10 vuotta, isännöitsijä Vesa Itkonen AIT Isännöitsijätoimisto Itkonen Oy:stä kertoo taustaksi.

Vuonna 1974 rakennetussa Itälahdenkatu 10:ssä on toteutettu toisenlaista toimintatapaa. Klinkkerilaattajulkisivuja ei ole juurikaan korjattu. Siksi ne ovat päässeet sellaiseen kuntoon, että taloyhtiöllä ei ollut viime vuoden kesäkuussa pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa muuta vaihtoehtoa kuin päättää laajasta ja raskaasta julkisivuremontista.

Toki nyt toteutettavalla julkisivuremontilla saavutetaan varmasti vuosikymmenten, ellei jopa satojen vuosien käyttöikä.

Parvekkeita molemmissa yhtiöissä on laajennettu. Se tapahtui Nahkahousuntie 6:ssa vuonna 2003 ja Itälahdenkatu 10:ssä vuonna 2007.

### **Korjaustarve ja -tapa aina sidoksissa käyttöikään**

Itälahdenkatu 10:ssä rakennesuunnittelijana ja valvojana toimivan Alpo Eskolan mielestä taloyhtiöissä pitäisi paremmin ymmärtää, miten olennaisesti käyttöikä liittyy korjaustavan valintaan sekä korjauksen ajoittamiseen.

– Totta kai taloyhtiö voi päättää, että julkisivut ajetaan niin sanotusti loppuun, eikä tehdä edes kevyitä huoltokorjauksia siinä välissä, mutta tuollainen päätös täytyy tehdä tietoisena ja ymmärtää, mihin se pitkällä aikavälillä voi johtaa, hän korostaa.

Raskas korjaus maksaa enemmän kuin kevyt, mutta tuo pitkän käyttöikä. Kevyemmällä korjauksella selvitään tietenkin halvemmalla, mutta saavutetaan lyhyempi käyttöikä. Raskas korjaaminen tulee kuitenkin väistämässä aina jossakin vaiheessa eteen rakennuksen elinkaareissa.

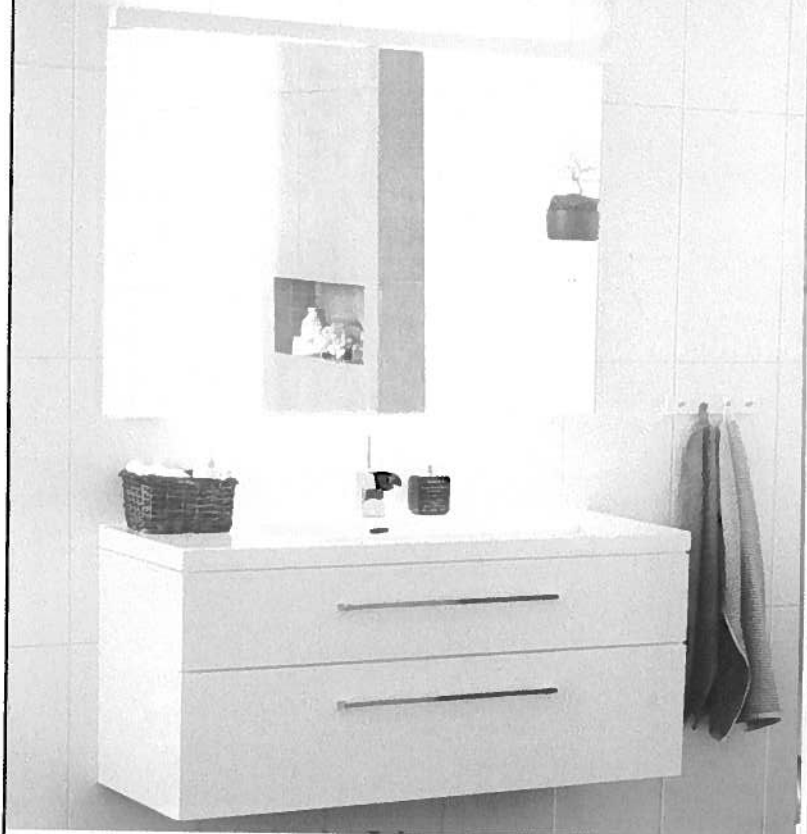
Taloyhtiöissä pohditaan Eskolan kokemuksen mukaan korjaamista ja siitä aiheutuvia kustannuksia liian paljon tässä ja nyt –periaatteella huomioiden käyttöikä tai elinkaarikustannuksia.

Pahimmillaan taloyhtiössä joudutaan molempien suurten remonttien, kuten julkisivujen ja vesi- ja viemärijärjestelmän, toteuttamiseen samaan aikaan.

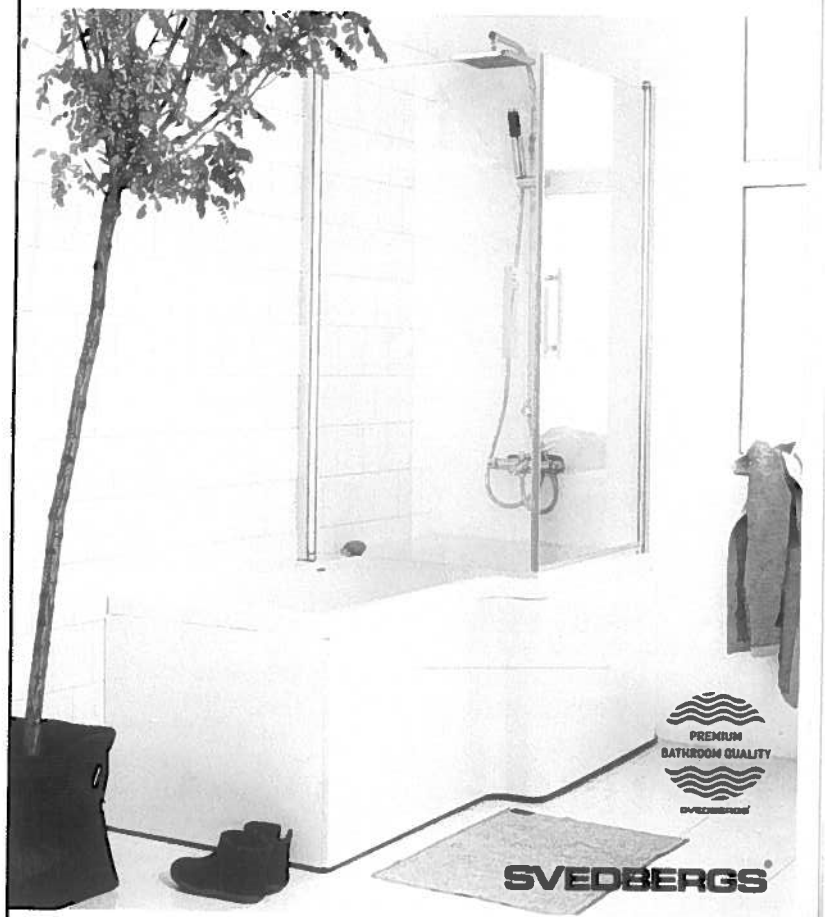
Alpo Eskola kertoo eräästä suunnittelussa olevasta taloyhtiöstä, missä taloyhtiö haluaisi tehdä nyt vain kevyen korjauksen ja siirtää raskasta korjausta 10 vuoden tai ehkä muutaman lisävuodenkin päähän.

– Minä suunnittelijana ja hankkeen rakennuttajakonsultti olemme kysyneet taloyhtiön edustajilta, ovatko he varmasti tietoisia päätöksensä seurauksista. Nimittäin siitä, että jos nyt tehdään kevyt julkisivuremontti, seuraava raskaampi julkisivuremontti on tehtävä melkolailla samaan aikaan putkiremontin kanssa, mikä sekin tulee olemaan ”järeä”, Alpo Eskola kuvaa.

# TÄYDELLISEN KYLPUHUONEEN SALAISUUS



- kerralla laadukasta ja kestävää
- valmistetaan Ruotsissa
- valmiiksi kasatut tuotteet
- nopea ja helppo asennus
- nopeat ja täsmälliset toimitukset
- asunnoittain pakkaaminen
- kaikki yhdeltä toimittajalta



**SVEDBERGS**



– En näe mitään estettä sille, jos taloyhtiössä halutaan käyttää jonkin rakennusosan loppuun, mutta se on todellakin tehtävä tietoisena valinnan seurauksista, Itkonen toteaa mainiten, että toki isännöitsijätoimisto tukee taloyhtiön valintoja, kun selvästi on nähty, että kunnostaminen ei kannata. Silloin mietitään, milloin on oikeasti raskaamman korjaamisen aika.

– Kun julkisivuun syntyneet vauriot pääsevät etenemään liian pitkään, tietynlainen aika-akseli korjaustavan valinnassa ylitetään. Siis kun raja ylittyy, ei yksinkertaisesti selvitä kevyillä korjauksilla, vaan tarvitaan raskaita ja perusteellisempia korjauksia, hän jatkaa.

– Joissakin tapauksissa raskaaseen korjaamiseen joudutaan kuitenkin liian aikaisin, vaikka aikaisemmin tehtynä kevyemmin ja pienemmin kustannuksin olisi voitu jatkaa esimerkiksi julkisivun käyttöikää, hän vielä toteaa.

Onko tarjonta laantunut tai taloyhtiöiden ostohalut loppuneet - joka tapauksessa Alpo Eskolan mielestä kiinteistöjen ylläpidossa kannattaisi suosia erilaisia, esimerkiksi julkisivuihin liittyviä huoltopalveluita. Niiden avulla monen julkisivun käyttöikää voitaisiin jatkaa ja korjaustarvetta pienentää.

## Lumon parvekelasitus pidentää kiinteistön huoltovälejä!



www.lumon.fi/taloyhtiö

### Sijoita asumisviihtyvyyteen ja rakennuksen hyvinvointiin

Lasitus vähentää tutkitusti melua ja säästää energiaa sekä suojaa parvekkeen sisäpintoja ja rakenteita.  
– Viihtyvyyttä pitkälle tulevaisuuteen.



020 7403 200

(Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (tiskapuh.)  
tai + 17 snt/min (matkapuh.))



YouTube

facebook.com/LumonSuomi  
youtube.com/LumonOy



## Ennakoivilla huolloilla lisäaikaa

– Jos halutaan pitää esimerkiksi 70-luvulla rakennettu rakennus kunnossa ja pidempään käytössä, niin se vaatii määräaikaishuoltamista. Käytännössä esimerkiksi saumojen kunnostuksia, betonin terästen suojaamista, huoltomaalausta jne, Itkonen muistuttaa toimintatavasta, mikä taloyhtiössä jää usein liian vähälle huomiolle.

Taloyhtiöille on Alpo Eskolan mukaan vuosien aikana tarjottu ja hyödynnetekin erilaisia huoltosopimuksia, mutta nyt tarjontaan vaikuttaa hiipuneen.

– Jossakin vaiheessa esimerkiksi ikkunoiden huoltosopimuksia tarjottiin todella aktiivisesti, mutta nyt tuntuu, että palvelun tarjoaminen on lamaantunut täysin, hän arvioi.

Eri rakenneosia kannattaisikin hänen mielestä huollattaa ja tarkistuttaa määräajoin. Esimerkiksi 5 vuoden päästä ensimmäinen tarkistus- ja huoltokierros, 10 vuoden päästä toinen.

– Jos huoltosopimuksella saadaan pidennettyä takuuaikaa tai muuten parannetaan rakenneosien huoltamista, niin sillä saadaan joka tapauksessa rakenteille aina lisää käyttöikää, hän vielä muistuttaa.

## Kuntoarviosta pitkän tähtäyksen suunnitelmiin

Taloyhtiöiden korjausten suunnittelemisen ja aikatauluttamisen apuvälineiksi kehitettiin erityisesti 90-luvulla kuntoarvio- ja PTS-menetely. Silloin taloyhtiö teetti kuntoarvion, jossa silmämääräisesti arvioitiin kiinteistön kunto ja laadittiin sen pohjalta PTS eli pitkän tähtäyksen suunnitelma.

Sen tarkoituksena oli viitoittaa taloyhtiön 5-10 vuoden perspektiivissä olevat korjaustarpeet.

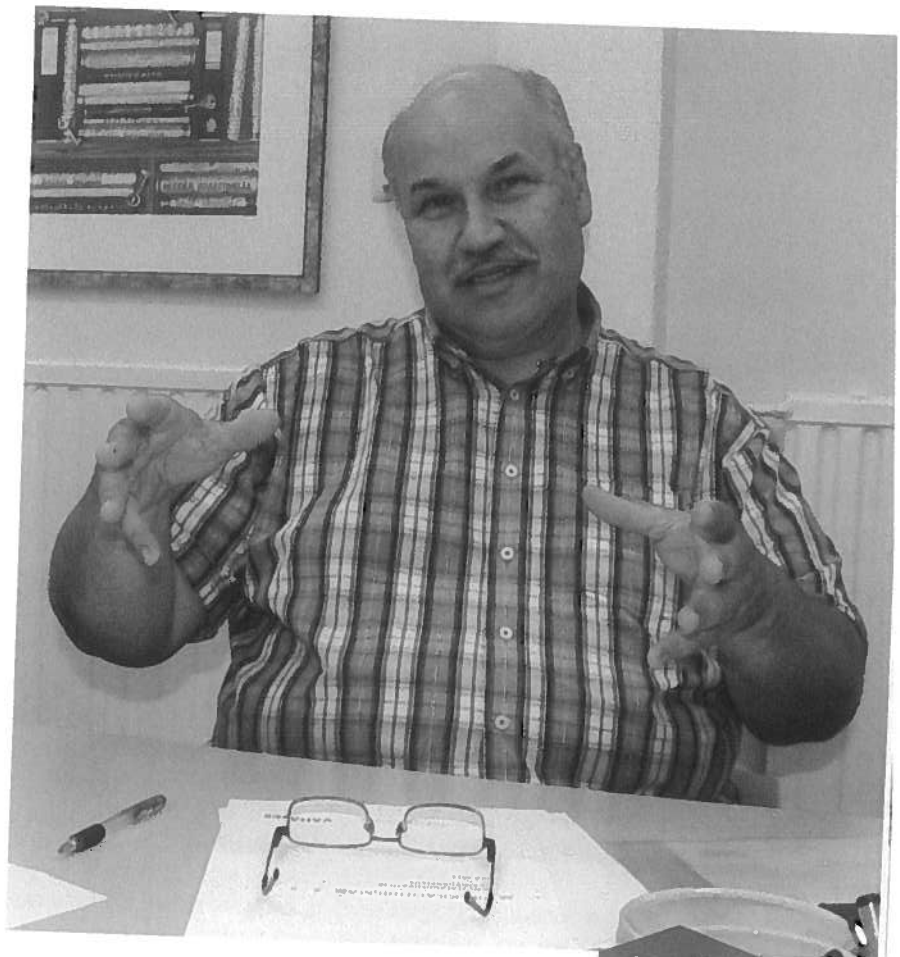
Asunto-osakeyhtiölaki toi taloyhtiöihin kunnossapitotarveselvitykset, minkä seurauksena kuntoarvioita ja PTS:iä ei taloyhtiöissä tehdä Eskolan mukaan enää samassa määrin kuin ennen.

Tämä muutos on vienyt hänen mielestään kehitystä taaksepäin. Ainakin siinä mielessä, että taloyhtiöiden hallitukset voivat innostua tekemään itse kunnossapitotarveselvityksen. Tai sitten se teetetään edullisuutensa vuoksi isännöitsijällä tai teknisellä isännöitsijällä, eikä kuntoarviota teetetä lainkaan. Näissä tapauksissa tekijältä tai tekijöiltä ei välttämättä löydy laisinkaan samanlaista asiantuntemusta kuin kokeneelta kuntoarvioiden ja -tutkimusten tekijältä.

Tällainen suuntaus on Eskolan mukaan johtanut myös siihen, että taloyhtiöissä ei tunnisteta yhtä helposti oikeita korjaustarpeita kuin ennen.

– Tulevat korjaustarpeet ymmärrettiin paremmin, koska taloyhtiöstä oli ensin tehty peruskuntoarvio, siinä esitetty tarvittavat kuntotutkimukset sekä pitkän tähtäyksen suunnitelma. Niihin oli korjauksia suunniteltaessa helppoa liittää vielä hanke-suunnitelma, joka korjaushankkeissa olisi aina syytä tehdä, hän omakohtaisiin kokemuksiinsa perustuen pohtii.

Kun päätöksentekijöiltä puuttuu tällaisia taustatietoja, voi olla vaikea konkretisoida, miksi korja-



– Olen pitänyt huolen siitä, että taloyhtiöissä on tiedossa ja mietittynä lyhyen ja pitkän aikavälin korjaustarpeet, yli 30 vuotta isännöinyt Vesa Itkonen sanoo.

taan, miksi on korjattava juuri nyt ja mitä vaihtoehtoja on käytettävissä.

Omatoimisesti tehdyissä kunnossapitotarveselvityksissä ei välttämättä oteta millään tasolla kantaa korjausvaihtoehtoihin, toisin kuin esimerkiksi kuntotutkimuksissa tai kuntoarviossakin on voitu esittää alustavia näkemyksiä.

Sitä tärkeämpää korjaustarpeen ja korjausvaihtoehtojenkin ymmärtäminen nousee, mitä suuremmasta remontista on kysymys:

– Kun osakkeenomistajien päätettäväksi tulee korjaushanke, minkä arvo on 20-30 prosenttia kiinteistön arvosta, niin se on kova paikka, ellei ole riittävästi taustatietoa, miksi korjataan, miksi juuri nyt korjataan ja miten korjataan, Eskola vielä toteaa.

## Kuntoarvio hyvä apuväline

Itkonen toimistossa ei ole luovuttu, eikä luovuta kuntoarvioiden tekemisestä.

– Päivitämme kuntoarviot noin 10 vuoden välein edelleenkin. Olen 33-vuotisen uran ajanani aina pitänyt huolen siitä, että taloyhtiöissä on tiedossa ja mietittynä niin lyhyen kuin pitkänkin aikavälin korjaustarpeet, Vesa Itkonen korostaa.

– Lisäksi kaikissa isännöimissämme kohteissa olemme hyväksyttäneet yhtiökokouksissa hyvin selkeän ja yksinkertaisen kiinteistönpitostrategian: "Kiinteistöä ylläpidetään määrätietoisesti ja huolellisesti. Tarvittavat huolto- ja korjaustyöt tehdään ohjelmoidusti ajallaan ja siten, että kiinteistön arvo ja asukkaiden asumisviihtyyvyys säilyy."



## 12 REKALLISTA TIILIÄ JA LÄMPÖRAPPAUSTA

# Uusi, hieno, tiivis julkisivu rakenteilla

**A**s Oy Itälahdenkatu 10:ssä julkisivuremontti käynnistyi tammikuussa. Työt ovat edenneet teknisen isännöitsijän Vesa Itkosen mukaan hyvin ja valmistuu tulle etuajassa – marraskuussa.

– Taloyhtiö tuli meidän isännöitäväksemme vuoden 2014 heinäkuussa. Emme olleet mukana kesäkuussa 2014 pidetyssä ensimmäisessä ylimääräisessä yhtiökokouksessa, jossa taloyhtiö päätti käynnistää julkisivuremontin toteuttamisen periaatasolla, hän kertoo valmisteluvaiheita.

Sen sijaan toisessa, marraskuussa pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa Isännöitsijätoimisto Itkonen Oy oli ”ruorissa” ja mukana päätöksenteossa.

– Kun taloyhtiön kanssa oli selvitetty, mitä tehdään ja päädytty raskaaseen korjaamiseen, totesimme kilpailutuksen jälkeen, että yhtiökokoukselle oli

kesäkuussa esitelty alimittainen kustannusarvio. Se oli noin puolet siitä, mitä remontti oikeasti tulee maksamaan, Itkonen jatkaa.

Lisäksi alkuperäisissä suunnitelmissa oli puutteellisuuksia, minkä vuoksi suunnittelijat vaihdettiin.

– Tämä korjaushanke on vaativa ja vaatii paljon detaljisuunnittelua. Suunnittelijoilla täytyy olla kokemusta ja siksi meidän tultuamme mukaan hankkeessa on käytetty tavallaan kahta suunnittelijaryhmää, Itkonen kertoo.

Hankkeen kustannusarvio on nyt 1,9 miljoonaa euroa. Sillä saadaan paikalla muuratut tiilijulkisivut ja porrashuoneiden julkisivujen lämpörappaus, uudet ikkunat, leveämpi sokkeli sekä poistoilmakoneiden uusiminen ja pihatyöt.

Talossa on 7 asuinkerrosta ja kellarikerros, 3 porrashuonetta ja 70 asuntoa.

## Käyttäjäturvallinen ja turvallinen kulunvalvontajärjestelmä kaikkiin käyttötarkoituksiin

### Kaba evolo

Täysin digitaalinen kulunvalvonta- ja hallintajärjestelmä erillaisiin käyttökohteisiin:

Kerrostalot • Toimistot • Yritykset • Koulut

Kuluttunusteena käytetään sirullista avainta, avaimenperää tai korttia. Jokainen kuluttunuste on yksilöllisesti poistettavissa järjestelmästä. Ylläpito on kustannustehokasta ja helppoa. Oikein suunniteltuna Kaba evolo toimii avainhallintaa itsenäisesti ylläpitävänä järjestelmänä, jonka turvallisuus on huippuluokkaa. Kaba evolo -tuotteet on helppo yhteensovittaa kiinteistön olemassa olevaan lukitukseen ilman raskasta kaapelointia. Kaba experT pluS avainpatentoitu vuoteen 2033.

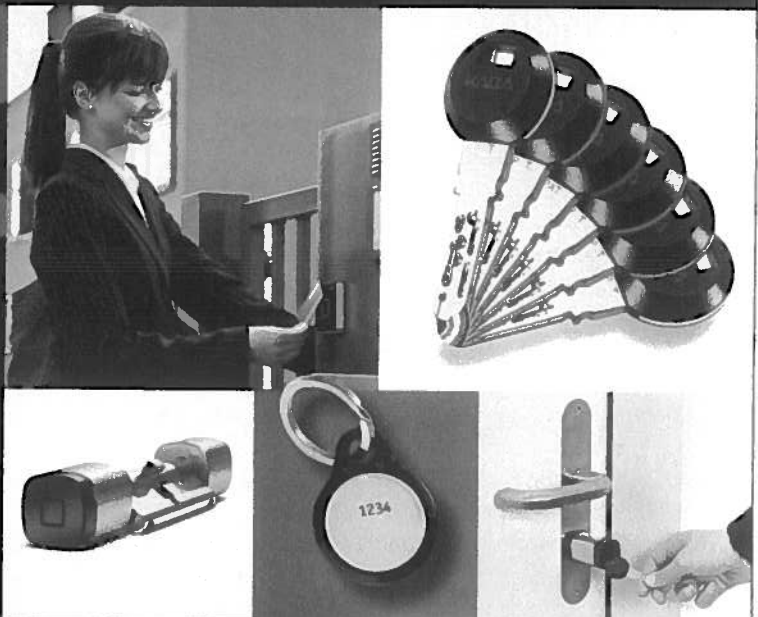
[www.kaba.fi](http://www.kaba.fi)

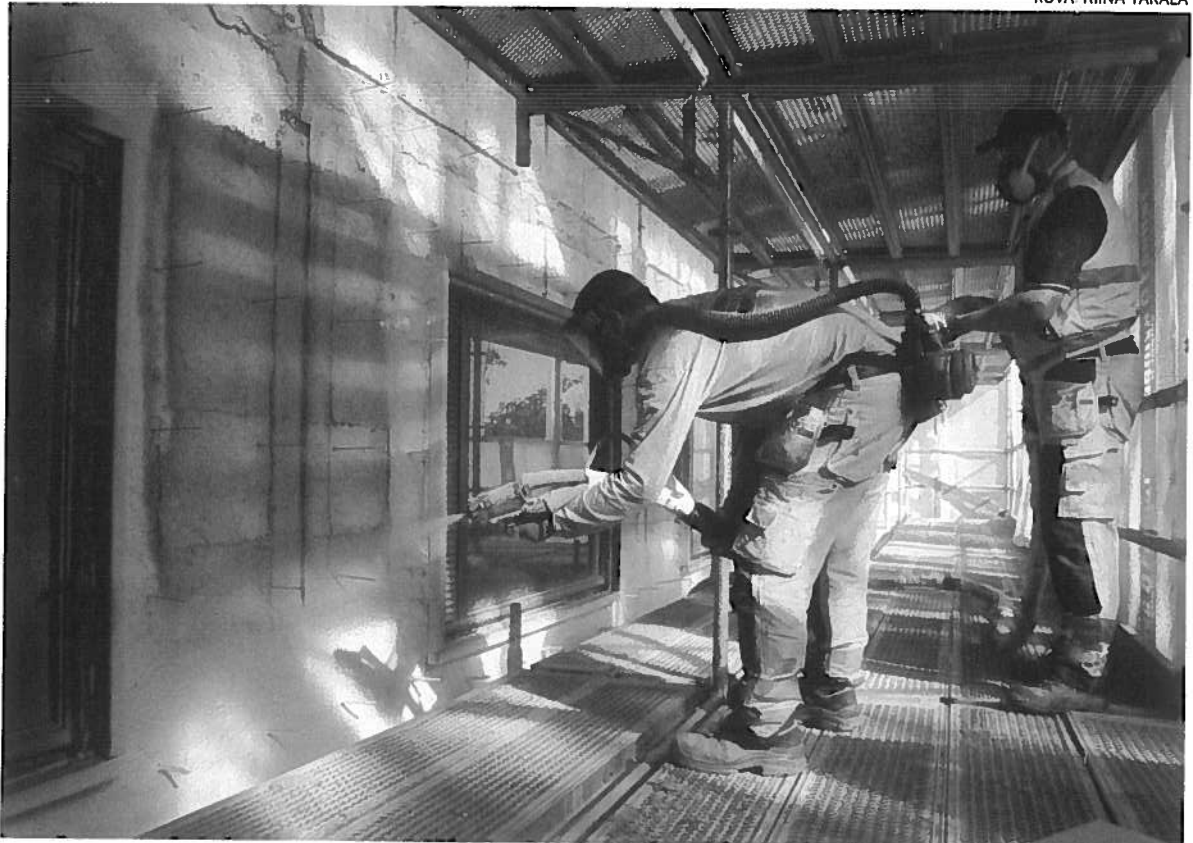
Ota yhteyttä, autamme lukitusjärjestelmän suunnittelussa!

KABA AB  
Klaus Björkman  
myyntipäällikkö  
Puh. 040 352 22 68  
klaus.bjorkman@kaba.com  
Särkinientie 3, 4. krs,  
00210 Helsinki

KABA AB  
Jarmo Kvick  
myyntipäällikkö  
Puh. 040 043 43 17  
jarmo.kvick@kaba.com  
Lahdenperäkatu 3 B,  
33900 Tampere

**KABA**





Tässä tehdään ensimmäistä eristekerrosta puretun julkisivupinnan päälle. Janne Laiho (vas.) ja Ari Nevalainen Exoteriko Oy:stä työnsä äärellä.

## Rantarakentamisen ehdoilla tehtävä

Alpo Eskola Conditio Oy:stä tuli mukaan Itälahdenkatu 10:n julkisivuremonttiin tarjouslaskentavaiheen jälkeen täydentämään alkuperäistä rakennesuunnittelua. Lisäksi hän toimii valvojana.

– Korkea rakennus ja vaativat olosuhteet. Vaikka talot eivät sijaitse ihan meren rannassa, niin suunnittelussa on kyse lähes rantarakentamisen vaatimuksista, hän toteaa.

Korjaaminen oli hänen mukaansa ajankohtaista ja välttämätöntäkin, koska julkisivun kunto oli paikoitellen huono.

– Oli vesivuotoja, selvää rapautumista ja elementtien terästen ruostumista, hän vielä luettelee syistä, miksi remonttiin oli syytä ryhtyä.

## Klinkkerilaatat tiilimuuraukseksi

Taloyhtiössä ei haluttu enää klinkkerilaattapintaa, eikä lämpörappausta, vaan päädyttiin tiilimuuraukseen.

– Se on kallis, mutta ikuinen. Talo kestää 200 vuotta. Ja se sopii ympäristöönsä, Itkonen luettelee perusteluita materiaalivalinnalle.

Kuriositeettina mainittakoon, että kahden talon julkisivuihin käytetään 740 000 kiloa tiiltä eli 12 rekan verran. Tiiliverhouksen vuoksi sokkeliä oli levennettävä, mutta se on usein normaali toimi tällaisissa tapauksissa.

Lisäksi tiili puolusti Itkosen mukaan paikkaansa, koska Lauttasaarella teollisuuden jälkeisessä uudisrakentamisessa on suosittu paljon tiiltä.

Porrastorneihin oli ehdotettu kivijäljitelämäisiä julkisivulaattoja, mutta kustannussyistä niiden si-

jaan valittiin lämpörappaus. Myös sokkelissa julkisivulaattojen sijaan päädyttiin maalaamiseen.

## Klinkkeririkin säilyy, kun hoidetaan

Klinkkerilaattajulkisivut ovat pesubetonijulkisivujen tapaan saaneet ”tuomionsa”: ongelmallisia. Hiljattain uutisoitiin, että esimerkiksi Helsingin Pikku-Huopalahdessa on päätetty purkaa useita klinkkerilaattajulkisivuja klinkkerilaattojen putoamisten ja kiinnitysongelmien vuoksi.

Itkonen tunnistaa ongelman, mikä on vaivannut nyt työn alla olevassa Itälahdenkatu 10:ssä, mutta monissa muissakin isännöinnissään olevissa rakennuksissa esimerkiksi Lauttasaarella.

Hänen mielestään ongelmia voi kuitenkin ennaltaehkäistä sillä, että huolehtii sekä klinkkerilaattojen saumojen että julkisivusaumausten kunnosta.

– Jos pidät klinkkerilaattajulkisivun kunnossa, klinkkerit pysyvät paikoillaan, mutta jos et pidä kunnossa, niin klinkkerilaatat putoavat julkisivusta ihan samaan tapaan kuin mikä muu materiaali tahansa, hän vielä muistuttaa.

– Klinkkerilaattojen irtoaminen on ollut alusta alkaen ongelma. Klinkkerilaattoja ryhdyttiin käyttämään 70- ja 80-luvulla, koska pinta oli kestävä. Sitä ei kuitenkaan osattu ottaa huomioon, että kaikki kosteus, mikä tulee julkisivun sisäpuolelta ja vuotovedet, jäävät klinkkerin taakse. Siksi niissä on tartuntaongelmia ja laatat irtoavat, Alpo Eskola tietää.

## Ei mitään järkeä siirtää ikkunoita

– Ikkunoiden siirtämistä julkisivussa ei kannata miettiä, koska siinä ei ole taloudellisesti mitään jär-



Kuva yllä: Tältä näytti toisen talon julkisivu elokuun loppupuolella. Ikkunoiden detajjikasta käytiin pitkään keskustelua rakennusvalvonnan kanssa, mikä lopulta hyväksyi esitetyn ratkaisun. Kuva alla: Vanhat julkisivut purettu ja korjaaminen voi alkaa. Tältä julkisivut näyttivät maaliskuussa.



keä. Siirtäminen johtaa asuntojen sisäpuolelle suureen määrän tasoitus- ja maalaustöitä. Itälahdenkadun ikkunat olivat 15 vuotta vanhoja ja ne kannatti heittää pois. 15 vuodessa myös ikkunoiden u-arvot ovat muuttuneet 1,5:stä 0,8:aan, joten mikä järki olisi ollut säilyttää vanhat ikkunat, Itkonen ykskantaan toteaa.

Rakennusvalvonnan kanssa ikkunoiden sijoittamisesta julkisivuun ja detajjikasta keskusteltiin paljon.

– Ikkunoihin liittyy valtava määrä detajjisuunnittelua ja miten ne asemoidaan julkisivuun. Jos ikkunat jäävät liian syväälle, voidaan joutua tekemään tolkuton määrä pellityksiä. Mielestäni tässä kokonaisuus on onnistunut hyvin, hän toteaa.

– Julkisivurakentaminen on muutenkin sentti- ja millimetripeliä, ettei julkisivun paksuus kasva liikaa, hän vielä mainitsee.

### Uudella eristemateriaalilla ohut rakenne

Vaikka ruiskutettavaa PU-lämmöneristettä on käytetty toistaiseksi vielä aika vähän, Itälahdenkadulle se tuntui Itkosen mukaan ainoalta oikealta vaihtoehdolta:

– Voi sanoa, että tällainen kokenut isännöitsijä oli joutunut aikaisemmin yllätyttyään siitä, minkälainen betoniteollisuuden elementtituotannon laatu on ollut. Korjaamisen kannalta suuri ongelma tulee siitä, että sisäkuorielementin ulkopinta aaltoilee useiden senttimetrin syvyydeltä, eikä sitä saa villalla tasoitettua, hän toteaa.

– Itälahdenkadulla eristemateriaaliksi valittu polyuretaani sen sijaan täyttää ja tasoittaa pinnan ja tiivistää seinän kosteudelta. Tosin ensin eriste tiivistää vanhan muodon, minkä jälkeen sitä on ruiskutettava uudelleen ja taas välillä leikattava ylimääräisiä kerroksia pois, että pinnasta tulee suora, hän kuvaa tekotapaa.

Julkisivukorjauksissa usein pyritään siihen, ettei rakennepaksuus kasva, koska se vaikeuttaa esimerkiksi ikkunoiden asemointiin julkisivussa ja sitä kautta detajjiikkaan.

– Tämä rakenneratkaisu oli olemassa vaihtoehtona jo niissä edellisissä suunnitelmissa. Olen nähnyt, miten tämä eristemateriaali luo hyvät mahdollisuudet juuri siihen, että julkisivurakenne pysyy ohuena ja sitä kautta helpottaa rakenteiden ja detajjiikan toteuttamista, Eskola vielä suunnittelijan näkökulmasta toteaa.