

Kruununhakaan rapataan edustuskuuntoon



Nykyaikaiset telineet ja henkilönostimet ovat toki sallittuja iäkkään arvokiinteistön korjauksissa, vaikka värit ja materiaalit ovatkin tarkassa valvonnassa.



Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kaikenlaiset korjaustoimet ovat teknisesti vaativia projekteja sekä myös tarkoin valvottuja. Erityisesti, kun kyseessä on museoviraston noteeraama kohde. RA-Urakoinnilla on parhaillaan kaksikin haasteellista julkisivuprojektia Kruununhaan alueella. Osana laajempaa remonttia rapataan vuonna 1844 valmistuneen, Jean Wikin piirtämän anatomian laitoksen julkisivu ja Mariankadun varrella uusitaan 1926 valmistuneen asuinkerrostalon ikkunat ja julkisivurappaus.



Molemmat kohteet edustavat perinteistä kolmikerrosrappaus- ja kipsikoristeiden korjausta. Varsinkin anatomian laitoksen työmaa on vaatinut jatkuvaa yhteydenpitoa valvovien viranomaisten ja tekijäosapuolien kesken. Julkisivu-urakan vaativuutta on lisännyt myös se, että täällä RA-Urakointi toimii aliurakoitsijan ominaisuudessa ja työn eteneminen ja aikataulutus ovat olleet sidoksissa pääurakoitsijan laajempaan rakennusprojektiin.

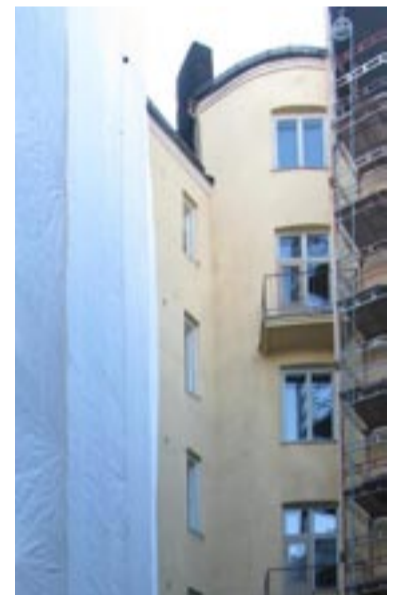
kun rakenteen tai rakenteen osan säästäminen ei ole mahdollista, käydään kohde materiaaleineen ja muine yksityiskohtineen museoviraston toimesta dokumentoimassa, jotta tieto esimerkiksi aikojen saatossa käytetyistä tekniikoista ja materiaaleista tulee viimeistään nyt talteen."

ulkoasunsa, joka joskus 60-luvulla on vaihtunut 2-ruutuiseksi. Talven aikana rapataan seinät ja vaihdetaan ikkunat sisäpihan puolelta ja keväällä siirrytään kadun puoleisille seinille. Näin vältetään täysi huputus, joka varsinkin kesäaikaan voisi olla asukkaille hyvinkin tunka kokemus. Julkisivu ehostetaan kutakuinkin täysin valaisimia ja syöksyjä myöten. Kaikki sähkö-, antenni- ja muut kaapelit piiloteetaan seinän sisään ja samalla varataan mahdollisuus myös tulevien kaapelointien tekeminen samoihin kanaviin.

"Anatomian laitoksella valvojana toimii museovirasto ja periaatteena on, että kaikki vanha säilytetään ja kaikki vanha, mikä projektin edetessä tulee esille, säilytetään mahdollisuuksien mukaan", kertoo projektipäällikkö Pamela Pilvinen RA-Urakoinnista ja jatkaa: "Kun rakennusteknisesti on pakko tehdä uutta, käytetään kuitenkin vanhoja menetelmiä ja vanhoja rappauslaastireseptejä. Silloinkin,

Vanhojen rakennusten rappaus on aina konsti sinänsä, sillä seinäpinta on ani harvoin täysin suora. Rapattuun pintaan jää väkisinikin "käden jälki" ja se on suotavaakin, kun ulkonäöllisesti pyritään säilyttämään alkuperäinen ilme. Kolmikerrosrappauksella onkin omat osaajansa. Vaikka mistään avaruustieteestä ei olekaan kysymys, täytyy konstit tuntea, että lopputulos tyydyttää myös kulttuurihistoriallisiin kriteerein katsottuna.

Tätä kirjoitettaessa anatomian laitoksen urakka on julkisivun osalta juuri valmistumassa ja Mariankadulla on jo aloitettu piikkaustyöt. Henkilökunnan, kaluston ja telineiden siirtymisen kannalta urakoiden aikataulut lomittuvat juuri sopivasti ja kuljetuksia helpottaa, kun työmailla on etäisyyttä vain neljä korttelia eikä kaikkea materiaalia välttämättä tarvitse kierrättää varaston kautta.



Projektipäällikkö Pamela Pilvisen asiantuntemus arvokiinteistöjen julkisivukorjauksissa perustuu monipuoliseen perehtymiseen taide- ja rakennushistoriaan.

Anatomian laitoksen korjauksiin liittyy paljon betoni-, kipsi- ja rappauskoristeita, jotka pyritään myös saattamaan alkuperäiseen asuunsa.

Lain nimessä, asukaa oikein!



Isännöitsijä Arto Huttunen päivittelee "paperitonta konttoriaan", johon uusi asunto-osakeyhtiölaki ei tuo ainakaan helpotusta, vaikka Tapiolan Lämpö Oy kirjeenvaihdossaan hyödyntääkin internetin mahdollisuuksia.

Heinäkuun alussa 2010 astui voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki. Urakoitsijan kannalta muutokset eivät ole suuren suuria, mutta monen yhteistyökumppanin elämään vaikutus on hyvinkin merkittävä. Espoolaisen Tapiolan Lämpö Oy:n isännöintitoimissa lainmuutoksen vaikutukset ovat myös olleet huomattavia.

Tapiolan Lämmön hallintopäällikkö, isännöitsijä Arto Huttunen toteaa uuden lain näkyvän työssä selvästi päivittäin: "Tällä hetkellä meillä isännöintitehtävissä toimii 12 henkilöä ja teknisiä isännöitsijöitä on neljä. Lisäksi konserniin kuuluvassa Olarin Huollossa työskentelee kymmenkunta isännöitsijää. Urakkana on noin 350 kiinteistön isännöinti, joten laki koskee meitäkin mitä suurimmassa määrin. Jo pelkästään kyselyt siitä, kuuluuko jokin harkittu muutostyö ilmoitusvelvollisuuden piiriin, ovat lisääntyneet valtavasti. Neljässä kuukaudessa lain voimaantulosta on vastaanotettu yli 300 muutosilmoitusta. Näitä käsittelemään palkattiin yksi tekninen isännöitsijä lisää. Myös atk-järjestelmään on panostettu ja muutosilmoituksen voi tehdä netin kautta." Tapiolan Lämmössä muutostöiden seuran-

takin nojaa voimakkaasti atk:n ja netin käyttöön. Näin kaikki dokumentit taltioituvat omaan tietokantaan ja tarvittava tieto päätyy aina myös isännöitsijätodistukseen.

Kyselyiden määrä epäilemättä vähenee ajan myötä, kun lain sisältö tulee tutummaksi, mutta kirjallinen työ sekä tarvittava seuranta ja valvonta pysyy, ellei jopa lisääny. Tästä väistämättä seuraa myös kustannuksia, mutta Arto Huttunen toivoo taloyhtiöiden hallitusten ja asukkaiden muistavan lain ja sen vaatimien toimenpiteiden todellisen tarkoituksen, joka on vahinkojen, virheiden ja vaurioiden sekä niiden seurauksena syntyvien lisäkustannusten välttäminen.

Merkittävää uudessa laissa on edellytys kiinteistön kunnossapidon ennakoivasta suunnittelusta. Tämä näkyyneen jatkossa urakoitsijankin toiminnassa, kun tarjouspyynnöt

ovat lain vaatiman ennakoinnin myötä täsmällisempiä ja urakatarjousten laskeminen tarkentuu ja helpottuu. Arto Huttunen toivoo, että suunnitelmallisuus muokkaa myös asenteita ja valittavan usein päätöksentekoa leimaava "kunhan se minun elinaikani kestää" -asenne väistyisi eikä raha olisi aina se päällimmäinen kriteeri. Samaa suuntaa laki vaikuttanee pienemmissäkin remonteissa, kun vastuut vahinkotapauksissa ovat selkeämmät ja huolimaton urakoitsijan valintakin voi johtaa korvausvastuuseen.

Isännöimänsä asunto-osakeyhtiö Seponkartanon linjasaneerauksen kohdalla Arto Huttunen on urakoitsijavalintaan hyvin tyytyväinen ja RA-Urakointi saa häneltä puhtaat paperit sekä varovaisen lupauksen yhteistyön mahdollisuudesta myös tulevaisuudessa.

Asunto-osakeyhtiölaki 1.7.2010 – olennaisia muutoksia isännöitsijän, hallituksen ja asukkaalle

- Kunnossapidon ennakoivaa suunnitelmaa edellytetään
- Kunnossapidon vastualueet yhtiön ja osakkeenomistajan kesken muuttuvat
- Asukkaiden omien remonttien valvonta tiukentuu ja muutostyöilmoitusten reaaliaikaisuutta edellytetään
- Muutoksia yhtiökokouksen valmisteluun, toimintakertomuksen tietojen tarkkuuteen, asiakirjojen ja tiedostojen arkistointiin
- Yhtiöjärjestyksen päivittämistarve muuttuu
- Taloyhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta tehostuu

Tapiolan Lämpö Oy täyttää pian 55 vuotta. Yhtiön nimi on perua alkuajoilta, jolloin Tapiola oli ensimmäisiä asuntoalueita, joissa lämmitys perustui kaukolämpöön ja yhtiö toimi lämmöntoimittajana voimalaitostensa myötä. Sitten voimalaitoksista on luovuttu, mutta nimestä ei. Tänä toimintaan kuuluu isännöintiä, huoltoa, viherhoitoa, jätekujiuspalvelua, lavavuokrausta, siivouspalvelua ja korjauspalvelua pienimuotoisiin kiinteistöremontteihin.

Espoon linjasaneeraus valmis

Olemme seuranneet linjasaneerauksen edistymistä Espoon Tapiolassa, 12 paritalon asunto-osakeyhtiössä. Ensimmäistä juttua kirjoitettaessa olivat maatyöt laajimmillaan ja pihat varsin hurjan näköiset. Nyt ei aluetta tunnista samaksi, kaikki viemärit ja kaapelit ovat piilossa maan uumenissa ja pihatiet sekä nurmikot niin siistit, ettei täällä uskoisi mitään kaivantoja olleenkaan.

Jokainen 24 huoneistosta oli saneerauksen piirissä ja aika moneen tehtiin täysi remontti. Vaikka lisätöiden osuus oli mittava, nekin onnistuttiin sovittamaan kokonaisaikatauluun hyvin ja perusurakka luovutettiin suunnitelmien mukaisesti. Vielä loppusuoralla törmättiin kahteen vesivahinkoon, joiden kuivaustyö venytti kyseisten huoneistojen valmistumista muutamalla viikolla. Toinen vahinko oli lämpövuoto ja toinen käyttövesivuoto. Molemmat vahingot olivat saaneet rauhassa kehittyä, ehkä jopa vuosia, koska vuoto sinänsä on ollut vähäistä. Lattioita ja osin seiniäkin jouduttiin purkamaan, mutta nyt ovat asukkaiden huolet ohi näissäkin kohteissa.

Pihatyöt valmistuivat viimeisenä ja hyväksyttiin katsastuksessa. Pihatöitä varten tehtiinkin aivan uusi suunnitelma, johon liittyen rakennusten vierestä kaadettiin kaikki isoimmat puut ja melkein kaikki pensaatkin uusittiin. Kaiken kaikkiaan asukkaat ovat olleet tyytyväisiä lopputulokseen. Valituksia ei ole kuulunut sen paremmin sisäkuin ulkotöistäkään. Tämän kokoluokan saneerauksissa, jossa työt jatkuvat vuoden tai ylikin, on asukkaiden ja rakentajien kanssakäymisen päivittäistä, joten mahdolliset riitasoinnut tulisivat väistämättä kaikkien osapuolien tietoon.

Putkien alakautta asuntoihin viennissä tämä työmaa oli onnistunut pilottihanke ja menetelmä

tulee varmasti käyttöön vastaavanlaisiin saneerauksiin. Joukko tyytyväisiä asukkaita Tapiolassa ainakin suosittelee tätä RA-konstia.



Pihatyötkin Tapiolan linjasaneeraustyömaalla on saatu päätökseen eikä vuoden takaisesta myllerryksestä ole jäljellä kuin valo- ja muistikuvia.



Työnjohtaja Jyrki Kyllösen ilmeestäkin näkee, että RA-Urakoinnin projekti on saatu onnistuneesti päätökseen ja lopputulokseen ovat tyytyväisiä niin asukkaat kuin tekijätkin.

Uutta ilmettä sähköiseen julkisivuun

Innostus julkisivusaneeraukseen on RA-Yhtiöissä saavuttanut sellaiset mittasuhteet, että omakin julkisivu päätettiin pistää remonttiin. RA-Yhtiöiden kotisivulla jo pitkään ahertanut animoitu saumaajajoukko lähtee huilaamaan takavasemmalle ja yrityksen sähköinen ilme uudistuu.

Nettisivuja uudistaa jyvaskyläiläinen Online Solutions Oy, 1994 perustettu alan asiantuntijayritys, joka on tuottanut myös aikaisemmat RA-sivut. Yrityksellä on toimistot myös Helsingissä ja Turussa ja työntekijöitä on yhteensä 13, joista suurin osa Jyväskylän toimistolla. Jyväskylästä tavoitamme myös www-suunnittelija Arttu Rahikaisen, joka parhaillaan uurrastaa uuden RA-ilmeen kimpussa. Kysymykseen tämänkertaisen julkisivu-urakan luonteesta Arttu vastaa: "Monesti on helpompaa tehdä uutta, jos on jokin perusta, jonka pohjalta lähteä rakentamaan.

RA-Yhtiöitten vanha sivusto tarjosi uudelle värimaailman, logon ja varsinaisen sisällön, joka tietysti päivitetään ajan tasalle sivusto-uudistuksen yhteydessä. RA-Yhtiöiden uuden ulkoasun kanssa oli miellyttävää työskennellä, koska sain paljon vastuuta ja vapautta uuden ilmeen suunnittelussa."

Vanha sivusto julkaistiin loppuvuodesta 2002 ja näiden kahdeksan vuoden aikana internet ja siihen liittyvä tekniikka ovat muuttuneet valtavasti, joten muutostarve ei rajoitu pelkästään ilmeeseen. Ulkoasun päivittäminen vastamaan tämän päivän standardeja ja

vaatimuksia on varmaankin huomattavin, mutta samalla on hyödynnetään uusia mahdollisuuksia ja tapoja tehdä asioita. Paljon uutta on myös ns. pellin alla. Uudistuksia, joita satunnainen sivulläkävijä ei edes huomaa. Sivusto käyttää muun muassa Online Solutionsin itse kehittämää taustajärjestelmää, jonka avulla sivuston ylläpito ja päivittäminen on jatkossa huomattavasti helpompaa. Tärkein uudistus kuitenkin RA:n asiakkaille tulee olemaan käyttäjätunnuksen ja salasanan takaa tarjottava projekti-kohtainen asiakasinfo.



Kuka, mitä, häh?



Juttusarjassa tutustumme RA-henkilöihin hiukan työympyröitä laajemmin ja utelemme henkilökohtaisuuksia.

Kukapa olet? Mistä tulet?

Marko Haverinen. Kainuusta, Kuhmosta tulini Helsinkiin pian armeijan jälkeen 1992. Töiden perään kuten moni muukin. Muutama velipoika asui jo täällä, joten Helsingin seudulle asettuminen oli aika helppoa.

Mitä tehtäviisi kuuluu RA-yhtiöissä?

Alkujaan tulini kittaushommiin. Saumauksia ja julkisivuhommia on tullut tehtyä, maalausta ja muuta asiaan liittyvää. Tänä vuonna siirryin kuljetus- ja varastohommiin, jossa vastuualueeseen kuuluvat tilaukset, kuljetukset ja osin vastuu kalustohankinnoistakin.

Kuinka kauan olet ollut RA:lainen?

Reilut kolmetoista vuotta on jo takana. Kolmisen vuotta harjoittelin Helsinkiin muutettuani rakennushommia muiden leivissä ennen RA:han tuloa.

Minkälainen on RA-yhtiöt työyhteisönä?

Ihan hyvin on menneet, eipä ole valittamista.

Mitä harrastat?

Tällä hetkellä ei varsinaista omaa harrastusta ole, vaan vapaa-ajan menoja määrittää pojan jääkiekkoharrastus. On harjoituksia neljästi viikossa ja pelit vielä päälle. Kun varustekassi on melkein saman kokoinen ja painoinen kuin poikakin, on isän apu tuiki tärkeä.

Kotijoukot?

Vaimo, 10-vuotias poika ja 6-vuotias tytär.

Mottosi?

En ole tullut mottoja miettineeksi, mutta Jääskeläisen Sepon ajatukseen on helppo yhtyä. Työ pitää tehdä kunnolla. Laatu on määrää tärkeämpää!

Urheilun asialla – ja taiteen

RA-PORTIN tutkivat journalistit ajelivat taannoin Nordenskiöldinkatua ja havaitsivat, että jäähallin sisäänkäynti oli verhottu RA-telinein ja -peitein. Syy moiseen piti selvittää oitis ja oikea mies vastaamaan on tietysti Telineurakointi RA:n työnjohtaja Matti Riipinen.

Kyselyymme mahdollisesta rakennusalan sisäisestä jääkiekkoturnauksesta Riipinen vastaa kieltävästi: "Telineet pystytettiin tällä kertaa suojaamaan taideprojektia. Tekeillä oli hallin toisen arkkitehdin, Kalle Räiken suunnitteleman teräsbetonireliefin uudelleenpinnoitus. Telinehommana aivan normaali, joskin suojauksen kohteen vaatimaa varovaisuutta ja siisteyttä noudattaen. Telineelle tuli pituutta viitisentoista metriä ja korkeutta kahdeksan."



Reliefi on ollut jäähallin edessä jo 44 vuotta, jo oli kunnostuksen aikakin. "Reliefiä on kyllä puhdistettu ja pinnoitettu vuosien mittaan moneen kertaan", huomauttaa projektipäällikkö Pamela Pilvinen ja kertoo tämänkertaisen uudelleenpinnoituksen vaiheista,

"Reliefi hiekkapuhallettiin, pinnassa olleet tukiraudat piikattiin esiin ja ruostesuojattiin. Tämän jälkeen pinnat tasoitettiin ja maalattiin. Taas on taideteos valmis ilahduttamaan niin urheilusta kuin kulttuurista kiinnostuneiden silmää."

Mikkolanhoiviin parvekkeita ja uutta pintaa

Asunto-osakeyhtiö Mikkolanhoviin piha-alue Vantaalla on melkoisen myllerryksen kohteena ja parvekkeet on kokonaan piikattu pois, mutta parempaa on toki luvassa. Seiniin laitetaan uudet eristevillat ja pintaan tuore rappaus ja totta kai luvassa on joka huoneistoon entistä ehompi parvekekin.

Työnjohtaja Markku Ryyänen RA-Urakoinnista esittelee meille työmaata ja kertoo tulevista toimenpiteistä: "Uusia parvekelinjoja varten kaivettiin kaikkien linjojen kohdalta kallio esiin. Osaan linjoista valettiin uudet anturat, osassa voitiin vahvistaen hyödyntää vanhoja. Uudet parvekkeet tuodaan paikalle valmiina elementteinä, jotka sitten asentaa työhön erikoistunut aliurakoitsija." Parvekelinjoja rakennuksessa on yhteensä viisi ja parvekkeita kaikkiaan kolmekymmentä.

Rakennus saa kauttaaltaan uuden, ehostetun ilmeen. Ute-luamme julkisivu-urakan yksityiskohdista Ryyänen vastaa: "Vanhat seinäpinnat pestään ja pintaan liimataan sekä ankkuroidaan sata-millinen eristevilla. Ankkurointi tarkoittaa viittä kiinnikettä per neliö. Villan päälle kiinnitetään rappausverkko ja ohutrappaus tulee vielä pintaan."

Uusi eristys ja rappaus kasvattavat seinän paksuutta sen verran,



että ikkunoitakin pitää siirtää 70 milliiä ulospäin. Tämä operaatio on asukkaan kannalta eniten häiriötä aiheuttava, koska se suurelta osin joudutaan tekemään asunnon sisältä. Rappaus- ja eristystoimet aloitettiin tekemällä ensin rakennuksen molemmat päädyt, koska ne ovat yhtenäistä seinäpintaa ei-

vätäkä työt päädyissä häiritse parvekeoperaatiota.

Kunhan tulevan tammikuun loppuun mennessä uudet parvekkeet ovat paikallaan ja uusi rappaus seinissä, on Mikkolanhoivi jälleen nimensä mukainen asuinpaikka, kuninkaallisillekin kelvollinen.



Työnjohtaja Markku Ryyänen odottelee asunto-osakeyhtiö Mikkolanhoiviin uusia parveke-elementtejä, anturat on jo valettu valmiiksi.

RA-Urakointi pääsi eduskuntaan!



Nytkö päästiin vallan kahvaan? Minkälaisia päätöksiä on odotettavissa, muuttuuko valtiolaivan suunta? Pyydämme audienssin työpöydäliikkö Veli Laineelta ja tiedustelemme asiaa.



Päätöksenteko on varmaankin eduskunnassa entistäkin helpompaa, kun saumat ovat taatusti suorassa.

Ei tässä RA-yhtiöiden toimesta kuitenkaan päätöksiin päästä vaikuttamaan kuin korkeintaan rakennusteknisesti ja silloinkin vain saumauksen osalta. Saumausurakana toki puhutaan melko mittavasta hankkeesta, jonka ensimmäinen osa alkoi jo tammikuussa 2010. Tuolloin toimittiin aliurakoitsijana saumauksen osalta. "Merkittävää rakennusta saumattaessa ovat materiaalit ja värit tarkemmassa syynissä. Esimerkiksi saumat tehtiin kalkkikivilaastilla, virallinen termi taitaa olla kirkkolaasti. Toki kohteessa päästiin tekemään elastisiakin saumoja, joita yleensä käytämme. Arkkitehti määritteli värisävyt, joita kaikkiaan tuli kolme erilaista", kertoo Laine jo valmistuneesta osiosta.

Syyskuussa alkoi eduskuntarakennuksen toisessa päässä mittava saneeraus, jonka saumauksista vastaa jälleen RA-urakointi Oy.

Tavallaan eduskunnassa ollaankin jo toista kautta. Tällä kertaa tarkat saumametrit eivät ole täysin varmistuneet, mutta paljon niitä tulee olemaan. Tähänkin osaan kuuluu niin elastisia kuin betonisaumoja, ja sekä pysty- että vaakapintaa. Aliurakoitsijana toimiminen tarkoittaa sitä, että töiden aikataulut ovat vahvasti sidoksissa pääurakoitsijan toimiin. Tätä "toista kautta" helpottaa se, että arkkitehti on sama ja talon tavat ovat jo tulleet tutuiksi.

Valtaosa saumauksesta tehtiin keväällä ulkoseiniin ja niin tehdään tässä uudessakin urakassa. Sisäsaumauksia tehdään sen verran kuin rakennusteknisesti on välttämätöntä ja pääurakoitsija katsoo tarpeelliseksi. Nyt ollaan kuitenkin jo niin lähellä vallan kamareita, ettei olisi ihme, vaikka pian haastattelisimme RA-asiantuntijaa jonkun ministeriön tiloissa tai vaikka Mäntyniemessä.