

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikan koulutusohjelma / korjausrakentaminen ja rakennusrestaurointi

Henri Hänninen

MODERNIN AIKAKAUDEN RAKENNUSKANNAN KORJAUSMAHDOLLI-
SUUDET

– ESIMERKKINÄ ALVAR AALLON SUUNNITTELEMA SUNILAN ASUIN-
ALUE KOTKASSA

Opinnäytetyö 2011

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka

HÄNNINEN, HENRI

Modernin aikakauden rakennuskannan korjausmahdollisuudet – esimerkkinä Alvar Aallon suunnittelema Sunilan asuinalue Kotkassa

Opinnäytetyö

42 sivua + 30 liitesivua

Työn ohjaaja

lehtori Ilkka Paajanen, lehtori Juha Karvonen

Toimeksiantaja

Pro Sunila ry, Kotka

Maaliskuu 2011

Avainsanat

korjausohje, funktionalismi, modernismi, arkkitehtuuri, arvot, suojele, rakenteet, korjaustarve, kehittämismahdollisuudet, asunto-osakeyhtiölaki

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tuoda esille suojelullisista näkökohdista Alvar Aallon suunnitteleman Sunilan asuinalueen modernin aikakauden rakennuskannan arkkitehtuurisia arvoja, korjaustarpeita ja mahdollisuuksia. Lisäksi tämän työn yhteydessä on tehty korjausohjeistot asuinalueen osakkeenomistajille, jotka auttavat heitä selviytymään asuintiloihin liittyvistä muutospaineista alueella vallitsevien periaatteiden ja uudistuneen asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Opinnäytetyössä on tutkimustyön kohteena Sunilan asuinalueen rakennusten rakenteet ja niiden korjaustarve. Mukaan on otettu vastaavia modernin aikakauden asuinalueita ja rakennuksia myös muilta paikkakunnilta ja tarkasteltu niihin tehtyjä korjauksia ja kehittämissuunnitelmia. Korjausohjeistojen asukasversioiden toimeksiantaja on Pro Sunila ry, joka on vastannut alueen tutkimuksista ja tunnetuksi tekemisestä.

Suojeltujen modernin aikakauden rakennusten korjausrakentaminen ja restaurointi ovat vaativia tehtäviä, joissa tarvitaan hyvää suunnittelua ja toteutusta. Rakennuksien huolenpitoon ja tarvittaviin korjauksiin tulisi löytää joustava suhtautumistapa, jossa otetaan huomioon asukkaiden nykyiset tarpeet sekä rakennuksen alkuperäinen arkkitehtoninen ilme.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Construction Engineering

HÄNNINEN, HENRI

Repair Possibilities of the Modern Era Building Stock -
Example: Sunila residential area in Kotka, designed by Al-
var Aalto

Bachelor's Thesis

42 pages + 30 pages of appendices

Supervisor

Ilkka Paajanen, Senior Lecturer, Juha Karvonen, Senior
Lecturer

Commissioned by

Pro Sunila ry, Kotka

March 2011

Keywords

repair instructions, functionalism, modernism, architecture,
values, protection of structures, repair needs, development
opportunities, housing corporation law

The purpose of this thesis was to introduce architectural values, repair needs and opportunities of the modern-era building stock in Sunila residential area designed by Alvar Aalto. In addition, repair instructions have been made for residential shareholders to help them to cope with the pressure of change that is focused on the residential area. The study has been made in accordance with the local conservation principles and under the renewed Housing Companies Act.

The object of the research was structures and repair needs of Sunila residential buildings. The repair methods and development plans made in similar modern-era residential areas and buildings in other localities were examined. This thesis includes the preparation of the resident version of repair instructions. The task was commissioned by Pro Sunila Association, which has been responsible for investigations and publicity of the locality.

Renovation and restoration of the protected buildings of the modern era is a demanding task that requires detailed planning and execution. When considering the repairs and maintenance of the buildings, such a flexible approach should be found that takes into account the current needs of the residents, and the building's original architectural expression.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

KÄSITTEET

6

1 JOHDANTO

8

2 KORJAUSOHJEISTOON KUULUVAT RAKENNUKSET

9

3 YLEISKATSAUS SUNILAN ASUINALUEEN ARKKITEHTUURIIN

12

4 MODERNIN AIKAKAUDEN RAKENNUSTEN SUOJELU JA SEN ASETTAMAT

HAASTEET

15

4.1 Sunilan asuinalueen kaavatilanne

15

4.2 Museoviraston lausunto Sunilan asuinalueen suojelusta

15

4.3 Korjausrakentamisen haasteet modernin aikakauden suojeltavissa rakennuksissa

16

5 MODERNIN AIKAKAUDEN RAKENNUSTEN TYYPILLISET RAKENTEET JA NIIDEN KORJAUSTARVE

20

5.1 Sunilan asuinalueen rakennuskanta

21

5.1.1 Asuintalojen perusrakenteet

21

5.1.2 Perustukset ja kellarit

21

5.1.3 Ala-, väli- ja yläpohjarakenteet

22

5.1.4 Ulkoseinät ja rapatut julkisivut

23

5.1.5 Parvekkeet

25

5.1.6 Vesikatot

27

5.1.7 Tilamuutokset ja niiden tarve

29

5.2 Valliniemen lämpökeskus

30

6 MODERNIN AIKAKAUDEN ASUINALUEIDEN JA RAKENNUSTEN KEHITTÄMISMAHDOLLISUUDET TULEVAISUUDESSA

33

7 ASUINTALOJEN KORJAUSOHJEISTON KÄYTTÄJÄVERSIOT

36

7.1 Korjausohjeiston piiriin kuuluvat talot

36

7.2 Korjausohjeiston tarpeellisuus

36

7.3 Korjausohjeiston tavoitteet	36
7.4 Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen vaikutukset korjaustyöhön	37
8 JOHTOPÄÄTÖKSET	39
LÄHTEET	41
LIITTEET	

Liite 1. Alvar Aallon suunnitteleman asuinalueen korjausohjeisto osakkeenomistajille
Talot: Harjula, Kivelä ja Kontio

KÄSITTEET

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisuun Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt sisältyvät alueet ja kohteet. Nämä alueet ja kohteet ovat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa valtioneuvoston päätöksen mukaisesti (30.11.2000) kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa tarkoitettuja alueiden käytön suunnittelun lähtökoh-
tia. (1.)

Arvokas ja merkittävä rakennuskanta

Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisemien arvoa määriteltäessä puhutaan mm. historiallisista, rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista, rakennusteknisistä, taiteellisista ja maisemallisista arvoista. Kohteen arvon määrittämisessä käytetään va-
kiintuneita kriteerejä ja arvottamisessa pyritään objektiivisuuteen. Arvottamisperus-
teena käytetään useita kriteerejä: edustavuus, tyypillisuus, harvinaisuus, monipuoli-
suus, säilyneisyys, alkuperäisyys. Alueiden ja kohteiden hoito ja suojelu perustuu tun-
nistettuihin arvoihin ja niiden valtakunnalliseen, maakunnalliseen tai paikalliseen
merkittävyyteen. (1.)

Kaavasuojelu

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoissa rakennetun kulttuuriympäristön omi-
naisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen turvaamiseksi annettavat suojelumääräyk-
set ja -merkinnät SR, sr tai /s. Maankäyttö ja rakennuslain mukaan rakennetun kulttuu-
riympäristön säilymisen turvaamiseksi voidaan antaa maakuntakaavassa (30 §), yleis-
kaavassa (41 §) ja asemakaavassa (57 §) suojelumääräyksiä (1).

SR-merkintä on käyttökelpoinen silloin, kun ensisijaisena tavoitteena on suojella alu-
eella olevat rakennukset ja rakenteet pihapiireineen ja ympäristöineen ja silloin, kun
suojelutarve asettaa reunaehdot käyttötarkoitukselle. Alue voi soveltua eri käyttötar-
koituksiin, tai käyttö voi olla vaihtuvaa. Käyttöä voidaan ohjata merkinnöin ja mää-
räyksin. (2.)

Varsinaiseen alueen käyttötarkoitukseen liitettävä merkintä (/s) osoittaa, että alueella on tavoitteena rakennusten ja muun ympäristön säilyttäminen. Merkintään tulee liittää suojelua täsmentävä määräys. Määräys voi koskea esimerkiksi rakennusten purkamiskielloa tai ohjata rakennusten sekä piha-alueen käyttöä tai uusien rakennusten sopeuttamista ympäristöön. Lisäksi voidaan käyttää täsmentäviä kohdemerkintöjä, joilla yksilöidään esimerkiksi suojeltavat rakennukset, rajataan rakennusalat ja määritellään korkeusasemia. (2.)

1 JOHDANTO

Korjausrakentamisen toteuttaminen usean eri asunto-osakeyhtiön omistamalla yhteisellä asuintaloalueella asettaa haasteita korjausrakentamisen suunnittelijoille ja työn toteuttajille. Haastavuutta lisäävät asemakaavassa esitetyt suojeluasetukset sekä Museoviraston esittämät periaatteet alueen ylläpidosta ja säilyttämisestä. Alvar Aallon suunnittelema Sunilan asuinalue Kotkan kaupungissa on yksi esimerkki yhtenäisen rakennustavan ja arkkitehtuurin alueesta, jossa monet rakennusosat ovat säilyneet tois-taiseksi alkuperäisinä. Tämä on osaltaan yksi osoitus alueen rakennusten hyvästä suunnittelusta ja toteutuksesta.

Yksi korjausrakentamisen haaste on uusien rakennusmääräysten sekä uusien raken-nusmateriaalien yhdistäminen arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään ja suojel-tuun rakennukseen. Jotta suojeluasetuksia ja Museoviraston kirjaamia periaatteita ei rikottaisi, joudutaan usein tekemään kompromisseja etenkin julkisivujen säilyttämi-seksi ennallaan tai niiden palauttamiseksi alkuperäistä vastaaviksi. Tällöin esimerkiksi ulkoseinien U-arvojen kiristyneiden energiamääräysten noudattaminen ei käytännössä ole mahdollista. Asuinhuoneiston sisätiloissa tilanne on usein toinen. Asunnon sisäti-loihin osakkeenomistajat tekevät nopeita ja edullisia korjaustöitä uusimmilla markki-noilla olevilla materiaaleilla. Usein tarkoituksena on peittää vanha, kestävä ja kunnos-sa oleva alkuperäinen pintamateriaali uuden näyttävämmän pintamateriaalin alle. Näin on käynyt esimerkiksi silloin, kun täyspuiset lattiapinnat uusitaan halvalla mutta näyt-tävän näköisellä lattialaminaatilla. Näissä korjaustöissä jää usein huomioimatta, että vanha materiaali on laadukkaampaa ja sillä on pidempi elinkaari ja sitä voidaan käyt-tää uudelleen ja ehostaa.

Alvar Aallon suunnittelema Sunilan asuinalueesta on tehty suunnittelijoiden käyt-töön oma korjausohjeisto, jonka yksityiskohtaiset ohjeet auttavat säilyttämään arkki-tehtoniset erityispiirteet rakennuksissa. Vastaavaa korjausohjeistoa osakkeenomistaji-en käyttöön sisätilojen korjausta varten ei ole ollut saatavilla. Korjausohjeiston käyttä-jäversion puuttuminen on osaltaan johtanut kirjavaan korjaustapaan, jotka ovat tuhon-neet joidenkin asuntojen arvokkaita yksityiskohtia. Opinnäytetyön yhtenä tarkoitukse-na oli tehdä korjausohjeet osakkeenomistajille ja lisätä heidän tuntemustaan asuinalu-een voimassaolevasta asemakaavamerkinnästä (sr) ja Museoviraston kirjaamista peri-aatteista, jotka koskevat talojen julkisivujen ja sisätilojen rakennustaiteellista sekä his-

toriallista arvoa ja tyyliä. Asuntojen sisätiloja koskevassa korjausohjeistossa annetaan ohjeita alkuperäisen, mutta kunnossa olevan materiaalin korjaustavoista, hoidosta ja säilyttämisestä.

Työn tuloksena syntyneet viittä asunto-osakeyhtiötä ja kymmentä asuintaloa koskevat korjausohjeistojen asukasversiot on tehty yhteistyössä Pro Sunila ry:n kanssa. Yhdistys on pyrkinyt lisäämään Sunilan asuinalueen arvostusta, tekemään sitä tunnetuksi Suomessa ja ulkomailla sekä tutkimaan ja dokumentoimaan alueen historiaa. Yhtenä tärkeänä tavoitteena on ollut rakennusten korjaamisen ja modernisoinnin esittäminen unohtamatta suojeleasetuksia. (3.)

2 KORJAUSOHJEISTOON KUULUVAT RAKENNUKSET

Korjausohjeiston käyttäjäversiot on jaettu viiteen eri ryhmään alla esitetyn kuvakoelman mukaisesti (Kuva 1.)



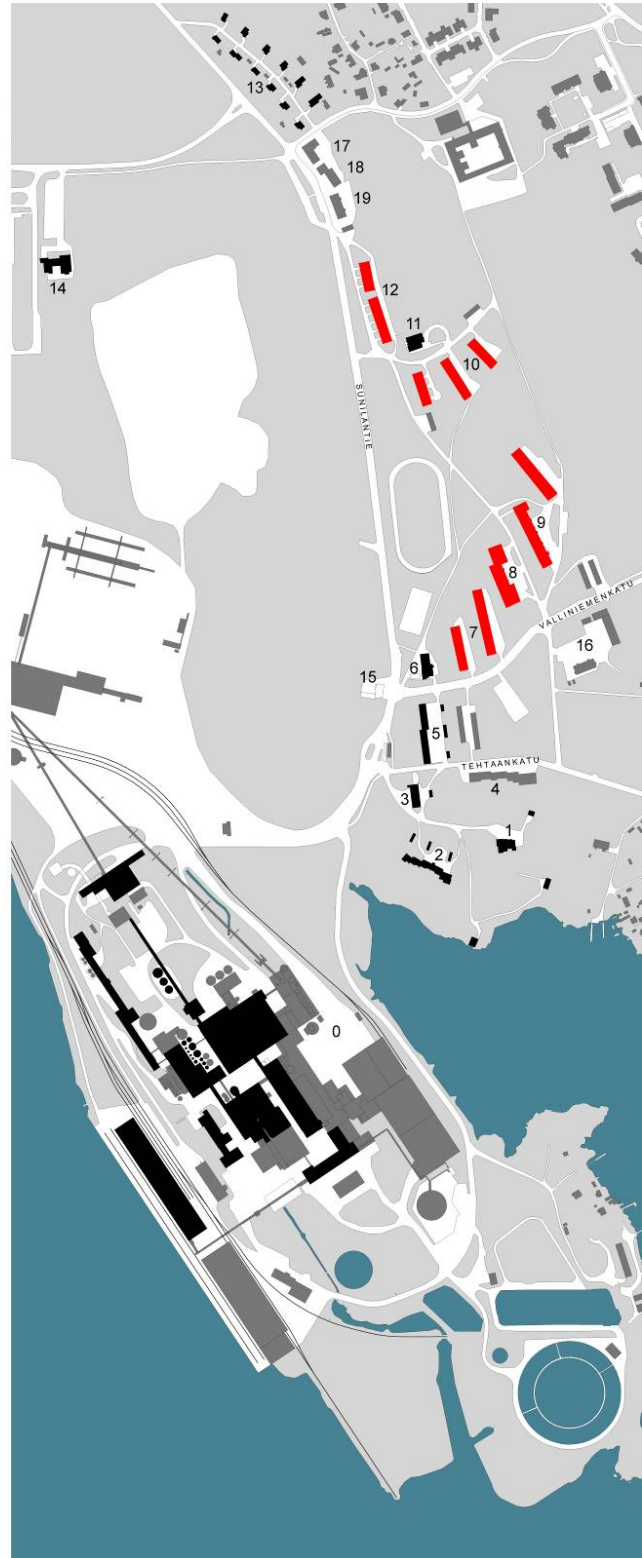


Kuva 1. Asuintalot ensimmäisestä lukien: 1. Juurela ja Runkola, 2. Mäntylä ja Honkala, 3. Kuusela, 4. Harjula, Kivelä ja Kontio, 5. Karhu ja Päivölä (4.)

Korjausohjeistuksen käyttäjäversion yhteyteen kuuluvat asuinrakennukset merkittynä kartalle (Kuva 2.)

SUNILAN ASUINALUE

- ALVAR AALLON
■ SUUNNITTELEMA RAKENNUS
■ MUU RAKENNUS
- 0 SUNILAN SELLULOOSATEHDAS
 - 1 KANTOLA 1937
 - 2 RANTALA 1937
 - 3 VALLINIEMEN LÄMPÖKESKUS 1937
ASUNTOSIIPPI PURETTU
 - 4 AUTOTALIT: SUNILA OY:N PIIRUSTUS-
KONTTORI 1942
LAAJENNETTU 1950-LUVULLA
 - 5 MÄKELÄ 1937
 - 6 SAUNA, PESULA JA POSTI 1937
LAAJENNETTU 1950-LUVULLA
POSTI PURETTU 1980-LUVULLA
NYK. "AALLON MAJA"
 - 7 MÄNTYLÄ, HONKALA 1937
 - 8 KUUSELA 1947
 - 9 JUURELA, RUNKOLA 1953-54
 - 10 HARJULA, KIVELÄ, KONTIO 1939
 - 11 EKAN LÄMPÖKESKUS 1938
 - 12 KARHU, PÄIVÖLÄ 1939
 - 13 PUISTOLAN OMAKOTIALUE 1938
 - 14 PIRTTI, ALUN PERIN SUNILAN
SAHAN PALOKUNNANTALO 1901
AALLON UUDISTAMA 1939
 - 15 OSUUSLIIKE LIITTO, SOK:N
SUUNNITTELUOSASTO 1937
PURETTU 2006
 - 16 SUNILAN KANSAKOULU
RKM VILHO RIKKA 1950
NYK. TOIMINTAKESKUS
 - 17 SUNILAN KAUPPATALO
OIVA PELTONEN 1939
 - 18 LIIKERAKENNUS
BERTEL GRIPENBERG 1960-LUKU
 - 19 ASUINLIIKERAKENNUS
BERTEL GRIPENBERG 1960-LUKU



Kuva 2. Sunilan asuinalueen kartta. Punaisella värillä on merkitty asuinrakennukset joista on saatavilla korjausohjeiston käyttäjävर्सio (5).

3 YLEISKATSAUS SUNILAN ASUINALUEEN ARKKITEHTUURIIN

Alvar Aalto suunnitteli Kotkan kaupungin alueella sijaitsevan Sunilan asuinalueen asemakaavan ja asuintalot funktionalismin suunnitteluperiaattein. Funktionalismi on arkkitehtuurin tyyliuuntaus, joka korostaa tarkoituksenmukaisuutta. (6.) Tämän määritelmän mukaisesti sellaiset yksityiskohdat, joilla ei ole käytännön arvoa, tulee jättää suunnittelusta pois.

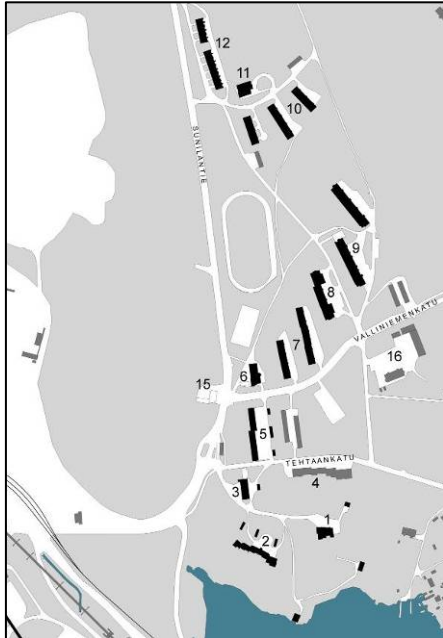
Modernia arkkitehtuuria voidaan hyvin kutsua myös minimalistiseksi arkkitehtuuriksi, joka tulee ilmi erilaisten pienten yksityiskohtien toteutuksesta. Funktionalismi perustui myös uuteen rakennusteknologiaan ja rakennusmateriaaleihin. Erityisesti kehittyneempi betonitekniikka antoi mahdollisuuksia aiempaa rohkeampaan rakenteiden suunnitteluun ja inspiroi arkkitehdit luomaan moderneja muotoja rakennuksiin muuttuvassa yhteiskunnassa. (7.)

Edellä mainittujen funktionalismin periaatteiden täytyminen on selvästi havaittavissa Alvar Aallon käytännönläheisessä arkkitehtisuunnittelussa Sunilan asuinalueella. Vaikka asuintalojen rakennusajankohdat ajoittuvat vuosille 1937–1954, talot erottuvat edelleen edukseen niiden raikkaan ja ajattoman arkkitehtuurinsa vuoksi. Alvar Aallon arkkitehtityön tuloksena Sunilan asuinalueelle rakennettiin pääasiassa kerrostaloista ja kahdesta terassitalosta koostuva asuinalue (Kuva 3).



Kuva 3. Terassitalot rinnetontilla (4.)

Sunilan asuinalueen maisemalliset arvot olivat Alvar Aallolle tärkeitä suunnittelukriteereitä. Tämä tulee esille asuintalojen asettelussa mäntymetsää kasvavaan länsirinteesen. Terassi- ja kerrostalot on aseteltu rinteeseen myötäilemään maastonmuotoja viuhkamaisesti (Kuva 4).



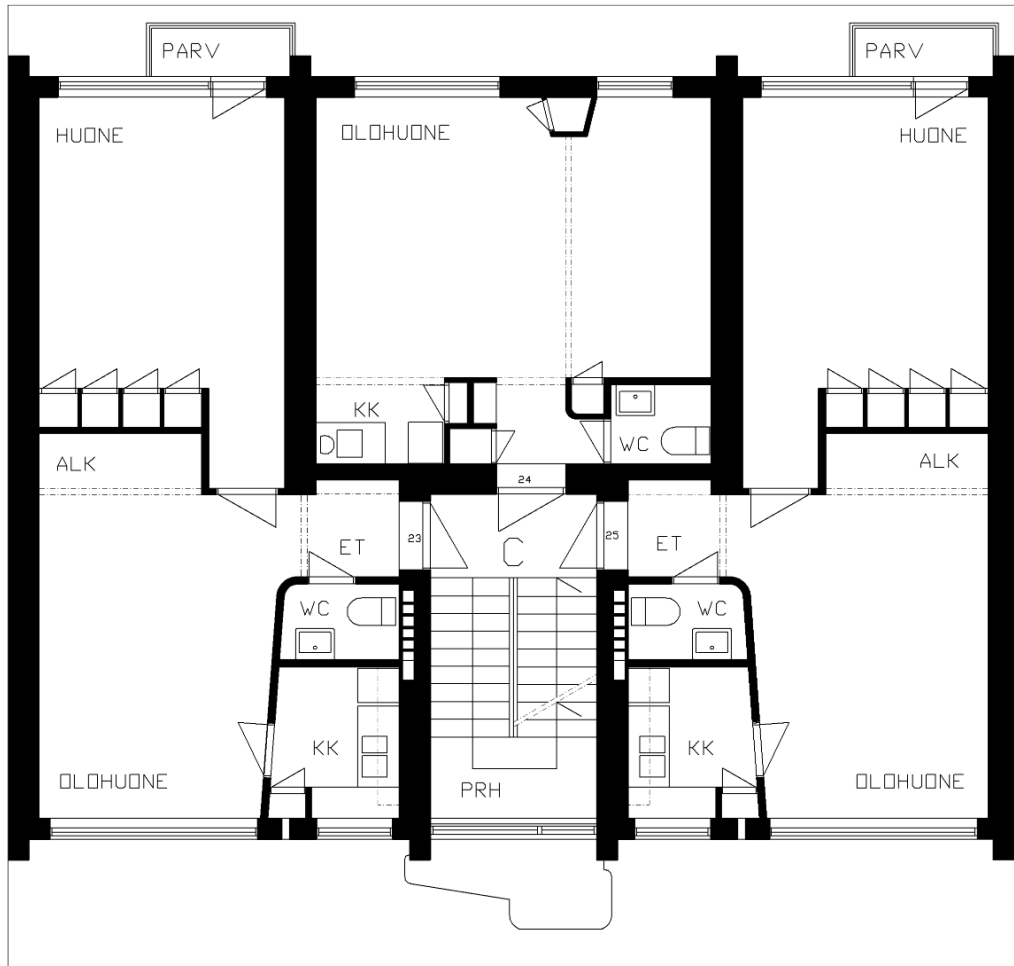
Kuva 4. Viuhkamainen asuintalojen asettelu (5.)

Asuintalot on asetettu alueelle väljästi joka osaltaan antaa asuinalueelle puistomaisen, luonnonläheisen vaikutelman (Kuva 5).



Kuva 5. Asuintalojen luonnonläheisyys (4.)

Sunilan asuinalueen funktionalistinen suunnittelu näkyy myös asuntojen pohjakuvissa. Muihin 1930–1940-luvun rakennussuunnittelun tyyleihin verrattuna pohjaratkaisut olivat moderneja (Kuva 6). Moderneihin ja jatkuvuutta antaviin pohjaratkaisuihin on osaltaan vaikuttanut teräsbetonirakenteiden suomien mahdollisuuksien käyttö porrashuoneiden ja tuuletusparvekkeiden järjestelyissä. (8.)



Kuva 6. Alkuperäinen huoneistojen pohjapiirustus Harjulan asuintalosta (9).

Näitä edellä esille tuotuja Alvar Aallon näkemyksiä funktionalistisesta arkkitehtuurista arvostetaan laajasti. Esimerkiksi arkkitehtuurin tutkija, Siegfried Giedion arvostaa Aallon työn korkealle sijalle arkkitehtuurin 1900-luvun historiassa. Alvar Aallon kykyä yhdistää materiaaleja toisiinsa ja ottaa maisema osaksi rakennuskokonaisuutta on pidetty ainutlaatuisena. (7.)

Sunilan asuinalueen arkkitehtuuri on Alvar Aallon merkittävin ja parhaiten toteutunut kaupunkisuunnittelu- ja teollisuusrakentamiskohde. Sunilan asuinalueen maastonmuotoihin ja luonnonoloihin perustuva asemakaava on ensimmäisiä Suomessa. Asuinalue-

een rakentaminen on ollut edistyksellistä sekä asuntososiaalisesti että rakennusteknisesti. Sunilan tehtaot mukaan lukien Sunilan asuinalue on saanut maininnan kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimassa. Yhtenä meriittinä voidaan mainita Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt 1993 -luettelo, jossa on Sunilan asuinalue. (10.)

4 MODERNIN AIKAKAUDEN RAKENNUSTEN SUOJELU JA SEN ASETTAMAT HAASTEET

4.1 Sunilan asuinalueen kaavatilanne

Taloyhtiöiden kohdalla on voimassa 8.3.1988 vahvistettu asemakaava. Talot sijaitsevat asuinrakennusten korttelialueella, jossa on voimassa lisämerkintä /s: Alue jolla ympäristö säilytetään. Talot on varustettu merkinnällä sr: Suojeltava rakennus. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennukset korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. (9.)

4.2 Museoviraston lausunto Sunilan asuinalueen suojelusta

Voimassa olevan asemakaavan lisäksi Sunilassa noudatetaan Museoviraston alueen suojelua koskevassa lausunnossaan kirjaamia periaatteita: Alueen rakennuksia tulee käyttää ja hoitaa siten, että niiden rakennustaiteellinen arvo pysyvästi säilyy. Rakennusten hoito tulee järjestää niin, ettei rakennusosien materiaaleja tai niiden ominaisuuksia muuteta. Uusittavat ja korjattavat rakenteet tulee suunnitella alkuperäisiä vastaaviksi. Tämä koskee käytettäviä valmistus- ja työtapoja, materiaaleja sekä pintakäsittelyä. Alueen luonnonmukainen kasvillisuus ja maasto tulee säilyttää rakentamattomana. Istutettuja ja päällystettyjä alueita tulee huolellisesti hoitaa osana alueen rakennustaiteellista kokonaisuutta. (9.)

4.3 Korjausrakentamisen haasteet modernin aikakauden suojeltavissa rakennuksissa

Modernin aikakauden rakennuksissa arkkitehtuuri on merkittävässä asemassa. Arkkitehtuurin piirteet funktionalistisen aikakauden taloissa ovat monin paikoin säilyneet hyvin. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja jopa huonekalut voivat yhä olla käytössä tai säilytettyinä varastoissa vaikka ne saattavatkin olla huonokuntoisia ja kuluneita sekä tarvitsevat entisöintiä. Myös alkuperäiset rakennuspiirustukset ja rakennuksiin liittyvät tiedot sekä hyvälaatuiset valokuvat ovat usein yhä saatavilla. (7.)

Näin on myös Alvar Aallon suunnittelema Sunilan asuinalueella. Sunilasta on tallessa rakennuspiirustukset sekä paljon muuta hyödyllistä dokumentointia. Alueelle on myös perustettu varaosapankki, johon asukkaat voivat tuoda vanhoja ovia, kalusteita ja muita huoneistojen alkuperäisiä tarvikkeita, jotka heillä ovat jääneet tarpeettomiksi korjaustöiden yhteydessä. Tämän ansiosta Sunilan asuinalueella on hyvät edellytykset säilyttää alkuperäinen moderni rakennustyyli ja tarvittaessa palauttaa alkuperäiset arkkitehtuurin piirteet niiltä osin, joissa moderniin aikakauteen liittyviä arkkitehtuurin piirteitä on muutettu häiritsevästi.

Modernin aikakauden suojeltujen rakennusten arkkitehtuurin muutokset ovat tunteita herättäviä kysymyksiä suojelua kannattavien ja vastustavien keskuudessa. Usein ajatellaan, että muutoksia jotka muuttavat julkisivua ei saisi tehdä edes rakennusteknisistä tai energiatehokkuudellisista syistä. Etenkin jos rakenteen toimivuus on huono ja aiheuttaa jatkuvia korjaustoimenpiteitä, rakenteiden muuttamisen suojelluissa rakennuksissa pitäisi olla mahdollista. Tällöin tietenkin pyritään säilyttämään arkkitehtuurinen ilme mahdollisimman alkuperäisenä.

Modernin arkkitehtuurin rakennuksia suunniteltiin yleisesti jokapäiväiseen käyttöön ja niissä otettiin huomioon käyttäjien silloiset vaatimukset. Aivan samoin myös tulevaisuuden korjaustoimenpiteissä, jotka koskevat modernin aikakauden rakennuksia on mahdollista ottaa huomioon sen nykyisten käyttäjien vaatimukset ja tarpeet, unohtamatta vaatimuksia joita osaltaan asettavat myös jatkuvasti kiristyvät rakennusnormit. Sen sijaan, että modernin aikakauden rakennus olisi pelkästään historiallinen, säilytettävä monumentti, sen tulisi pikemminkin olla jatkuva prosessi, jota pyritään parantamaan. (7.)

Kaunis moderni arkkitehtuuri on myös helppo rikkoa huolimattomuudella aikojen kuluessa. Esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa funktionalismin pe-

rusperiaatteet voivat unohtua ja näin saatetaan tehdä korvaamattomia muutoksia rakennukseen. Tällaisten korjausten palauttaminen alkuperäistä vastaavaksi rakennuspiirustusten avulla voi osoittautua hankalaksi ja monimutkaiseksi. Modernin aikakauden rakennusprosessi poikkesi nykyisestä tavasta. Aikansa luovilla arkkitehdeillä oli silloin enemmän oikeuksia vaikuttaa lopputulokseen ja suunnitella rakenteen viimeinen silaus rakennustyömaalla. Tämä johti usein siihen, että piirustukset poikkesivat lopullisesta toteutustavasta. Suuret määrät arkistoituja suunnitteluasiakirjoja eivät kerro koko totuutta siitä, kuinka rakennus todellisuudessa toteutettiin. Alvar Aallon tapaan toimia sisältyi säännöllisiä käyntejä rakennustyömaalla, jossa hän tarkasti työn sekä ratkaisi teknisiä ongelmia yhdessä rakennusmestareiden kanssa. Lisäksi on olemassa kertomuksia siitä, kuinka Alvar saattoi piirtää viimeisimmän toteutustavan ja yksityiskohdat tupakka-askin kanteen. Nämä piirustukset eivät useinkaan ole siirtyneet dokumentoitujen asiakirjojen joukkoon, ja siksi dokumentointia kaikista toteutuneista yksityiskohdista ei välttämättä ole olemassa. (7.)

Kuten aiemmin todettiin, modernia arkkitehtuuria voidaan kutsua myös minimalistiseksi arkkitehtuuriksi. Modernin aikakauden rakennusten yksityiskohdat, kuten räystäiden muodot, vesikourut, ikkuna- ja ovenkarmit, käsikaiteet (Kuva 7), tuuletusrilät, valaistusvarusteet, huonekalut, pintojen varjot (Kuva 8). jne. tulivat arkkitehdin suunnittelutyön tärkeiksi kohteiksi ja tavoitteiksi (7).



Kuva 7. Käsikaide Kuuselassa (4.)



Kuva 8. Katoksen seipäät ja niistä syntyvät varjot ovat osa modernia arkkitehtuuria (4.)

Nämä edellä mainitut yksityiskohdat kuvaavat hyvin modernia arkkitehtuuria ja ovat tärkeä, mutta samalla myös erittäin haavoittuva osa modernismia. Ne voidaan turmella tietämättömyydellä hyvinkin nopeasti. Koska yksityiskohdat ovat luonteeltaan teknisiä välttämättömyyksiä, niitä ei yleensä pidetä taiteellisesti arvokkaina. Sen vuoksi ne usein saatetaan vaihtaa jokapäiväisten huoltotehtävien yhteydessä ilman erityistä arviointia tai suunnittelua vastaaviin uusiin tuotteisiin. (7.) Tämä saattaa tuntua aluksi halvimmalta ja nopeimmalta korjaustavalta, mutta jos ulkoasua yritetään palauttaa myöhemmin alkuperäistä vastaavaksi, tilapäiset ratkaisut voidaan joutua poistamaan ja kustannukset jo kerran tehdyksi ajatellun työn kohdalla kasvavat.

Rakennukset voidaan jakaa viiteen eri ryhmään sen mukaan sallivatko ne muutoksia. Näissä ryhmissä muutokset voivat kohdistua muotoon, materiaaleihin, ympäristöön, toiminnallisiin seikkoihin ja sijaintiin. Nämä muutoksia mahdollistavat ryhmät jakautuvat seuraavasti:

1. erittäin vähän tai ei ollenkaan muutoksia
2. jonkin verran muutoksia
3. kohtalaisesti muutoksia

4. oleellisia muutoksia
5. suuret muutokset mahdollisia. (7.)

Sunilan asuinalueetta ajateltaessa tämän ryhmittelyn valossa ryhmä yksi koskee etenkin julkisivujen muutosmahdollisuuksia. Julkisivuja ei suojeluasetusten mukaan voida paljoakaan muuttaa alkuperäisestä ilmeestä. Vesikatoiltaan Sunilan asuinalueen rakennukset voidaan sijoittaa ryhmään kaksi. Etenkin tasakattoisten rakennusten vedeneristysmateriaaleihin voidaan tehdä parannuksia, koska ne eivät ole nähtävissä. Ryhmiin kolme ja neljä voitaisiin sijoittaa enemmän muutoksia vaativat parannukset. Näihin kuuluvat märkätilat ja eriaisteiset tilamuutokset. Märkätilojen laajennukset eivät välttämättä vaadi uusia huonejärjestelyjä. Niissä voidaan tehdä märkätilat tilavimmiksi yhdistämällä kaarevan seinän yhteydessä olevat wc- ja keittokomerotilat. Tässä muutoksessa keittiötilat siirretään väljemmälle alueelle. (Ks. LIITE, tilamuutokset s. 26.) Ryhmään viisi kuuluvia suuria muutoksia ei käytännössä ole mahdollista toteuttaa suojelluissa rakennuksissa kuin poikkeustapauksissa.

Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten rakenneteknisiä yksityiskohtia on menestyksellisesti korjattu tai parannettu muualla Suomessa. Esimerkkinä voidaan mainita Paimion parantola Turussa. Yhtenä suunnitteluperiaatteena Paimiossa Alvar Aallolla oli se, että rakennus voidaan helposti suurentaa ja muuttaa vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Tämä voidaan havaita siellä olevien aurinkoterassien alkuperäissuunnittelusta sekä korjaussuunnittelusta joissa molemmissa Aalto oli mukana. (7.; Kuva 9.)



Kuva 9. Paimion parantola ennen ja jälkeen korjaustyön (11.)

Hyvän suunnittelun avulla korjausrakentaminen suojelluissa rakennuksissa johtaa onnistuneeseen lopputulokseen, joka parantaa rakennusten teknisiä ominaisuuksia ja käytännöllisyyttä.

Muutostarpeita tulee varmasti esille vuosien kuluessa, ja siksi niihin on varauduttava etukäteen. Muutokset täytyy vain saada hyvin sopimaan yhteen alueella vallitsevan arkkitehtuurin kanssa. Tällöin lopputulos voi olla riittävän hyvä niin energiatehokkuudella sekä asumismukavuudellakin arvioituna. Mahdollisia muutospaineita tulevaisuudessa voivat aiheuttaa esimerkiksi hissien puuttuminen, lisärakentaminen ullakko-tiloihin korvaamaan LVIS-saneerauksien aiheuttamia kustannuksia, parvekelasitusten asentaminen Paimion esimerkin tapaisesti sekä muu nykyaikainen tekniikka.

Edellä mainitut muutostoimenpiteet voivat olla eduksi asuinalueen arvolle ja vetovoimalle. Sunilan asuinalueen haasteena on ollut sen melko vähäinen kiinnostavuus mm. vaatimattomien lähipalvelujen sekä alueen sijainnin vuoksi. Osaltaan myös asuntojen leimaaminen kielteisellä tavalla suojelluiksi rakennuksiksi, joihin ei voi tai on vaikea tehdä minkäänlaisia muutoksia ja korjauksia, vähentää mahdollisten osakkeenostajien mielenkiintoa.

5 MODERNIN AIKAKAUDEN RAKENNUSTEN TYYPILLISET RAKENTEET JA NIIDEN KORJAUSTARVE

Ehkä hieman liioitellen arkkitehti Bruno Taut on kirjoittanut:

"Yksi tunnettu arkkitehti meni kansainvälisyysinnostuksessaan niin pitkälle, että hän ilmoitti teesinä: 'Tulevaisuudessa rakennetaan kaukaisimmassa pohjolassakin juuri niin kuin Välimerellä!'"

Muutamassa vuodessa hänen vaatimuksensa on täyttynyt; arkkitehtuuri on kärsinyt niin suuren tappion, että se voi vain hitaasti toipua siitä. Jos se olisi ollut vain esteettinen erehdys, se ei ehkä olisi ollut niin paha.

Mutta luonto, tässä tapauksessa ilmasto, ei anna odottaa niin kauan kostollaan sen vuoksi, että sitä lyötiin laimin niin rangaistavasti." (12.)

Tämä on hyvin ymmärrettävää koska esimerkiksi rakennusfysiikan tutkiminen on alkanut hyvin myöhäisessä vaiheessa, vasta 1930-luvulla. Sana rakennusfysiikka käsitteenä esiintyy mainittuna rakennusalan kirjallisuudessa ensimmäisen kerran vuonna 1929. (13.)

5.1 Sunilan asuinalueen rakennuskanta

5.1.1 Asuintalojen perusrakenteet

Funktionalistisen arkkitehtuuriin rakennetekniset ratkaisut muodostuvat betonisista rakenteista, tasakatosta, nauhaikkunoista ja ei-kantavasta julkisivusta. Sunilan asuinalueen talot noudattavat edellä mainittua rakennetta. Asuinalueen talojen rakenteet ovat melko yhtenäisiä.

5.1.2 Perustukset ja kellarit

Kellarien ulkoseinät ja sokkelit on valettu betonista. Muotin laudoituspinta on jätetty näkyviin. Sokkelin pinta on maalattu. Kosteuseristeenä on perustuksessa ja kellarien ulkoseinissä kaksinkertainen bitumisively. (5.)

Asuintalot sijaitsevat loivassa rinteessä, ja ongelmana on rinteeseen yläpuolelta valuva vesi, joka rasittaa alapohja- ja perustusrakenteita (Kuva 10). Tilannetta pahentaa salaojien ja vedeneristyksen huono kunto sekä sadevesiviemäröinnin puuttuminen. Erityisesti ongelmasta kärsivät talot, jotka on rakennettu kalliopohjalle. Niissä kosteusongelmia esiintyy kellarin sisäseinissä sekä muualla kellaritiloissa.

Kosteusongelmat ilmenevät esimerkiksi pintamateriaalien, kuten maalien ja pinnoitteiden hilseilyinä. Rakenteissa oleva kosteus on haitaksi rakenteelle ja vaikuttaa epäsuotuisasti myös sisäilman laatuun. Tilannetta voidaan parantaa muokkaamalla maaperän kaltevuuksia tai asentamalla vettä ohjaavia betonikouruja, jotka siirtävät sulamis-, sade- ja muut valumavedet kauemmaksi perustuksista. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että todellinen ratkaisu ongelmaan on uuden salaojituksen, vedeneristyksen ja sadevesiviemärien asentaminen.



Kuva 10. Monin paikoin maa viettää taloon päin. Kuva Honkalasta. (5.)

5.1.3 Ala-, väli- ja yläpohjarakenteet

Asuntojen ala-, väli- ja yläpohjissa on yleisesti käytetty teräsbetonilaattaa. Laattojen päällä on yleensä muutaman sentin paksuinen kevytbetonivalu äänieristeenä. Kuuse-
lassa välipohjarakenteena on alalaattaholvi ja puupermanto. Tässä ratkaisussa kanta-
van rakenteen muodostaa betonipalkisto, jonka alapuolella on ohut betonilaatta. Pal-
kiston päällä on puukoolaus ja lautalattia. Välipohjaontelot on täytetty rakennusjätteil-
lä, hiekalla, turpeella ja sammaleella. Asuinhuoneistojen maanvaraisissa lattioissa ja
sokkelipalkkien alla on vedeneristeenä käytetty 3 mm:n bitumilevyä. (5.)

Yleisin ongelma on vesivahingot. Pitkäaikaisia korjaustoimenpiteitä on suoritettu eri-
tyisesti välipohjarakenteissa, jossa välipohjaontelot on täytetty rakennusjätteillä, hie-
kalla, turpeella, sammaleella yms. Vesivahinkojen yhteydessä lattian pintamateriaalit
on täytynyt poistaa pitkäkestoisen kuivatusprosessin aloittamiseksi.(5.)

Vesivahingon sattuessa tärkeintä on ko. kohdan lattiapäällysteen poisto ja kunnollinen
kuivatus, joka saattaa kestää useita viikkoja. Kuivumista seurataan kosteusmittarilla.
Kun rakenne on todettu riittävän kuivaksi, korjataan pintarakenteet entiselleen.

5.1.4 Ulkoseinät ja rapatut julkisivut

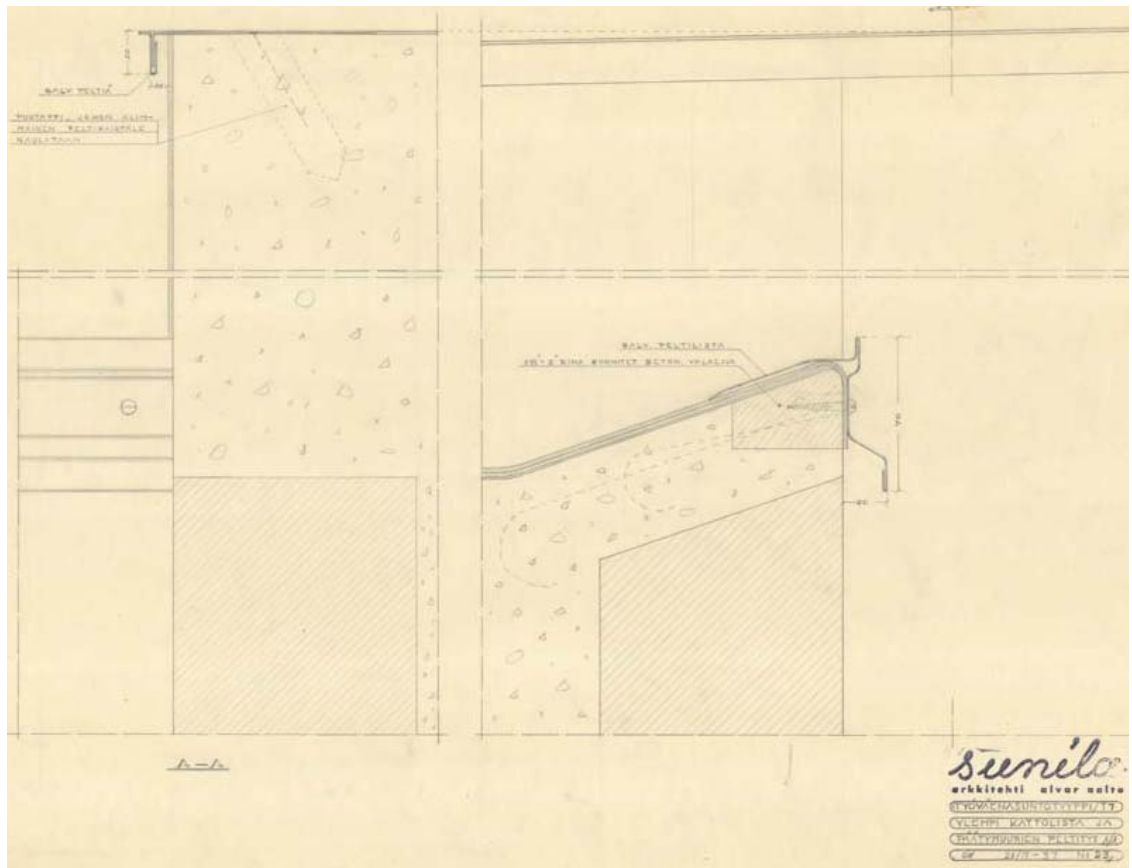
Ulkoseinärakenteessa on yleisesti käytetty 1½ kiven punatiilestä muurattua seinää ja noin 5 cm:n eristekerrosta, joka on tehty käyttäen korkkia tai Toja-levyä. Mäntylässä ja Honkalassa on runkona käytetty teräsbetonia, jota ympäröivät molemmin puolin kevytbetoniharkot ja joissa ulkopuolen muuraus toimii samalla myös julkisivumuurausena. Muutoin julkisivumuuraukset on tehty punatiilestä. Yleisesti tiili- ja harkkopinnat on ohutrappattu eli slammattu valkeiksi ja tiilikuviointi on jätetty näkyväksi rappauksen läpi. (Kuva 11;5.)



Kuva 11. Valkoiseksi slammattua tiiliseinää Kontion asuintalossa (4.)

Vaurioita ohutrappaukseen aiheuttavat kosteusongelmat, jotka usein johtuvat räystääs-, katto- ja vedenpoistorakenteiden puutteellisuuksista sekä huonosti suunnitelluista yksityiskohdista, kuten vaakasuorista ikkunapellityksistä ja pellitysten limityksistä. Liikkeiden ja muodonmuutoksien aiheuttamat vauriot, joita aiheuttavat esimerkiksi lämpö- ja kosteusliikkeet, liikuntasauvojen vähyys tai puuttuminen sekä perustusten epätasainen painuminen, voivat myös aiheuttaa halkeamia rappaukseen. (14.)

Erityisesti vesikattojen räystäspellityksen mataluus on yksi ominaispiirre funktionalistisesti suunnitelluissa rakennuksissa (Kuva 12).



Kuva 12. Leikkauskuva alkuperäisistä matalista julkisivulle ulottuvista räystäspellityksistä Sunilan asuinalueella (15.)

Kosteusrasituksesta aiheutuvat rappauspinnan vauriot ovat ongelmana myös Sunilan asuinalueen rakennuksissa. Matalalla ja lähelle julkisivua asennetulla räystäselimellä on pyritty saman aikaan pelkistetty ilme julkisivuihin. Tällaisessa rakenteessa ongelmana on viistosateen ja valumavesien aiheuttama kosteuskuormitus julkisivurappaukseen. Ongelma on pyritty korjaamaan korottamalla räystäät riittävän, osin jopa turhankin korkeiksi ja asentamalla ne riittävän etäälle julkisivupinnasta. Tämä on vaikuttanut talojen alkuperäiseen ilmeeseen. Nyt matalien, sirojen ja lähes huomaamattomien räystäspellitysten tilalla on korkeat ja silmään pistävät räystäspellitykset. (Kuva 13.)



Kuva 13. Päivölään tehdyt korotetut räystäslisät jotka muuttavat talon julkisivun ilmettä alkuperäisestä (4.)

5.1.5 Parvekkeet

Parvekkeiden laatat ovat raudoitettuja ulokerakenteita, ja niissä on metallirakenteiset kaiteet, jotka on verhoiltu puulla. Parvekkeita on asuinalueella useaa eri kokoa. Mäntylässä ja Honkalassa ei ole asuntokohtaisia parvekkeita, vaan porraskäytävän tuuletusparvekkeet. Harjulassa, Kivelässä ja Kontiossa on pienet parvekkeet kaikissa asunnoissa. Kuuselassa asuntokohtaisia parvekkeita on vain päätyasunnoissa. Juurelassa ja Runkolassa parvekkeet ovat julkisivunmittaisia ja suurimmissa asunnoissa on kaksi parvekettä. Terassitaloissa, Karhussa ja Päivölässä, parvekkeet ovat myös koko julkisivun mittaiset, ja ne on osin rakennettu alapuolisten lämpimien tilojen päälle (Kuva 14). Terassitalon parvekelaatan rakenne on muista poikkeava. Se on toteutettu ns. käännetyn katon periaatteella, jotta kylmän johtuminen alapuolisiin lämpimiin huone-tiloihin on voitu katkaista. (5.)



Kuva14. Terassitalojen parvekkeita (5.)

Sunilan asuinalueella parvekkeiden hankalimmat ongelmat kohdistuvat lähinnä terassitalojen parvekerakenteiden kosteusongelmiin. Rakenteisiin on varastoitunut paljon kosteutta, ja tiiviin yläpuolisen vedeneristyksen vuoksi ainoa purkautumistie kosteudelle on ollut alapuoliset lämpimät tilat. Kosteusvauriot alapuolisissa lämpimissä huoneiloissa ovat johtaneet pinnoitteiden irtoamiseen sisäkatoissa. (5.)

Kosteuskuormitusta rakenteissa ovat aikojen kuluessa kasvattaneet mm. parvekekai-
teiden asentaminen kiinnikkeiden avulla betonilaataan vedeneristeen läpi, joka on
johtanut vesivuotoihin. Lisäksi parvekkeiden vedeneristyksessä käytettyjen bitumi-
huopien ylösnostot ovat usein olleet liian matalia. Veden tulviessa rankkasateen aika-
na riskinä on ollut veden pääsy seinän ja parvekelaatan väliseen tilaan. (16.)

Ongelmaa on pyritty korjaamaan asentamalla uudet hengittävät vedeneristeet parveke-
laattojen päälle ja korottaman ylösnostoja riittävästi. Samalla parvekkeelle on asennet-
tu halkaisijaltaan 50 mm:n vedenpoistoputket laattojen läpi johtamaan vedet pois par-
vekkeilta. Nyt ongelmana on yläpuolisilta parvekkeilta johdettu ylimääräinen vesi, jo-

ka tulee suoraan alapuolisille parvekkeille. Rankkasateen aikana vesi ei ehkä pääse poistumaan riittävän nopeasti parvekkeelta ja voi päästä sisätiloihin esimerkiksi parvekeoven kynnyksen liitoskohdista, joka on matalin purkautumistie tulvivalle vedelle. (16.)

Muut parvekkeiden korjaustarpeet ovat yleisesti tunnettuja betonin rapautumiseen ja raudoitusten korroosioon liittyviä ongelmia. Myös betoniin valun yhteydessä upotetut kaideputket aiheuttavat ruostuessaan betonin lohkeilua. (Kuva 15.)



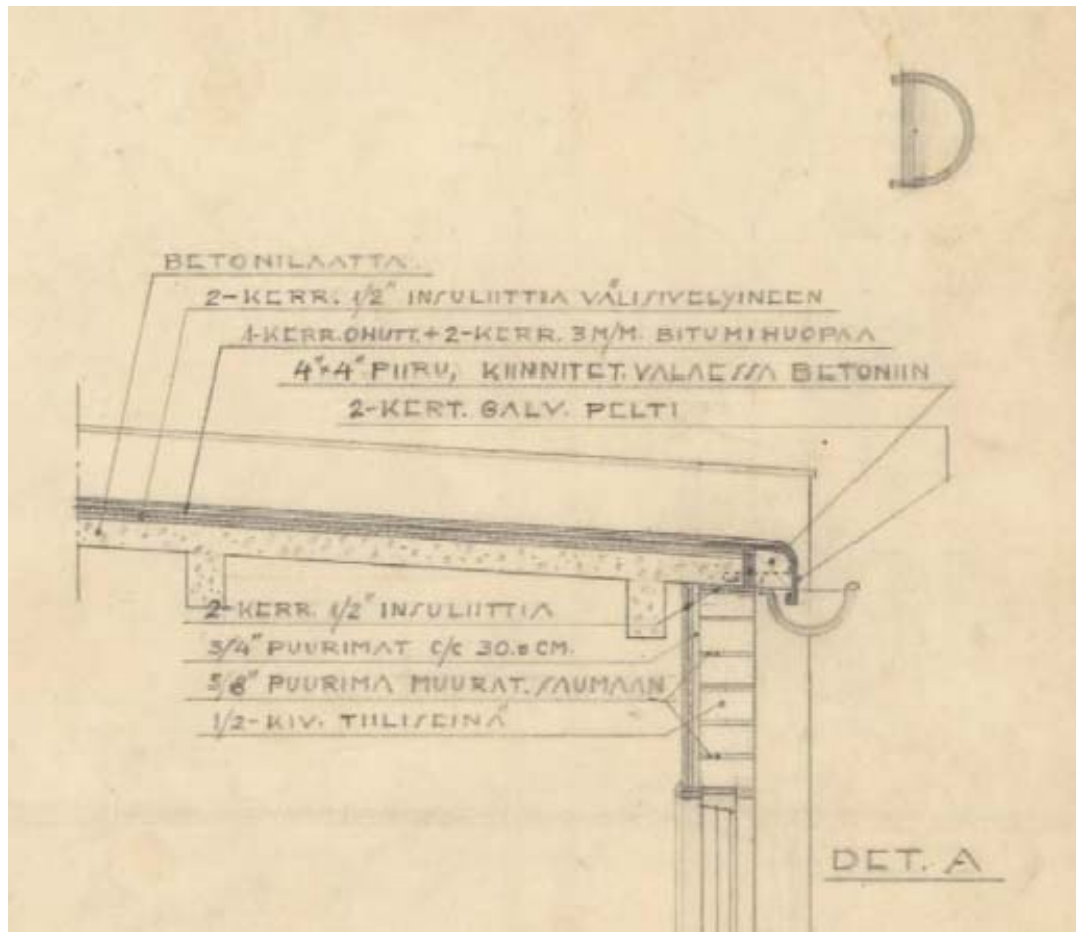
Kuva 15. Esillepiikattuja ja suojakäsiteltyjä raudoituksia Runkolassa (5.)

5.1.6 Vesikatot

Vesikatot ovat pääasiassa tasa- tai pulpettikattoja. Tasakattoisissa asuintaloissa yläpohjan päälle on asennettu uritetut mineraalivillalevyt ja katemateriaalina on kumibitumikermi. Vesi poistuu kattokaivojen ja sisäpuolisen vedenpoistojärjestelmän avulla. Katto tuulettuu alipainetuulettimien avulla. (5.)

Pulpettikattojen, joita on toteutettu Mäntylään ja Honkalaan, rakenne on muuten sama kuin tasakattojen. Viimeisimmän kattokorjauksen yhteydessä katolle on asennettu lisäeristyslevyt ja uusi kumibitumikermi. Eroavaisuutena tasakattoon on katon tuuletus räystäiden kautta. Räystäitä on jouduttu korottamaan alkuperäisestä suunnitelmasta, ja

se on vaikuttanut talon julkisivun ilmeeseen. Vesi poistuu ulkopuolisen vedenpoistojärjestelmän kautta (Kuva 16).



Kuva 16. Leikkauskuva pulpettikaton räystäärakenteesta (14.)

Kuuselassa, Juurelassa ja Honkalassa on harjakatot. Niissä katemateriaalina on betoni-tiilikate. Vesi poistuu ulkopuolisen vedenpoistojärjestelmän avulla.

Vaurioita on esiintynyt tasa- ja pulpettikatoissa vedeneristyskermin rikkoontumisen, kattokaivojen tukkeutumisen ja vedenpoistojärjestelmän jäätyneen vuoksi. Harjakatoissa vauriot ovat rajautuneet lähinnä tiilien rikkoontumisiin ja räystäskourujen ja pellitysten vaurioihin. (5.)

5.1.7 Tilamuutokset ja niiden tarve

Alvar Aalto suunnitteli Sunilan asuinalueen palvelemaan Sunila Oy:n työntekijöiden tarpeita. Yhtenä erikoispiirteenä alueella oli keskitetyt sauna- ja pesutilat, jotka sijaitsivat asuinalueen kartassa esitetystä rakennuksesta numero 6. Nykyään rakennuksen tiloissa on majoitustoimintaa ja rakennus tunnetaan nimellä Aallon maja. Keskitettyjen sauna- ja pesutilojen vuoksi asuintaloissa ei ollut asuntokohtaisia märkätiloja (Kuva 17).



Kuva 17. Yksiön pohjapiirustus asuintalosta Harjula (8.)

Yleisesti asunnoissa olevat suihku- ja pesutilat on pyritty mahdollistamaan pieniin wc-tiloihin ilman suurempia tilanmuutoksia. Jotta nykytarpeen täyttävät peseytymistilat voitaisiin rakentaa, tarvitaan väistämättä myös tilamuutoksia. Yksi mahdollisuus tilamuutosten tekemiseen on jossain vaiheessa eteen tulevat linjasaneeraukset. Niiden yhteyteen on järkevää ajoittaa myös nykynormit täyttävien märkätilojen rakentaminen. Märkätilojen rakentaminen tai laajentaminen on rakennusluvan alainen toimenpide ja vaatii siksi aina pätevän suunnittelijan ja valvojan. Samassa yhteydessä on hyvä uusii myös talotekniikka sekä suunnitella tilajaon muuttamista toimivammaksi, myös keittiöiden ja asuntojen yhdistämisen suhteen. Tämän opinnäytetyön liitteessä käsitellään ja tuodaan esille tilamuutoksien eri variaatioita lähemmin.

5.2 Valliniemen lämpökeskus

Esimerkkinä modernin aikakauden rakennusten tyypillisistä rakenteista ja niiden korjaustarpeesta voidaan tarkastella myös Sunilan asuinalueella olevan Valliniemen lämpökeskuksen tämän hetkistä tilaa.

Alvar Aallon suunnittelema Valliniemen lämpökeskus on rakennettu vuonna 1937, ja se on viimeaikoina ollut käyttämättömänä ja hoitamattomana. Rakennuksen lämmitys on ollut vähäistä viime vuosien aikana, ja siksi kosteuden aiheuttamat vauriot ovat edenneet pitkälle ja ovat selvästi havaittavissa rakennuksen sisä- ja ulkopuolella. Vuonna 2010 tehdyn inventointiraportin mukaan pilari-palkkirunkoisen rakennuksen kantavat rakenteet ovat hyvässä kunnossa, mutta julkisivujen rappaukset ovat pahoin vaurioituneet. (Kuva 18.)



Kuva 18. Irtoavaa julkisivurappausta (4.)

Perustusten vedeneristys on puutteellinen ja salaojajärjestelmä puuttuu. Kosteusrasitus perustusten vierellä on suuri, ja se näkyy sokkelin maalipinnan voimakkaana hilseilynä. Myös talon kellaritilat ovat ulkopuolisen kosteuskuormituksen rasittamia, ja tämä on johtanut lattia- ja seinäpinnoitusten vaurioihin. (Kuva 19.) Myös sisätilojen puutteellinen ilmanvaihto on yhtenä syynä kellaritilojen kosteusvaurioihin.



Kuva 19. Kellaritilojen seinärakenteiden läpi tuleva kosteus aiheuttaa pinnoite vauriota seinien sisäpuolella (4.)

Vesikaton yhtenä ongelmana on sen pieni kaltevuus. Vesi lammikoituu läpivientien taakse sekä keskelle kattoa pienen kaadon vuoksi. Toinen vesikaton ongelma koskee rakennuspellityksiä. Ylösnostojen pellitykset ovat aivan liian matalat ja aiheuttavat kosteusrasitusta seinärakenteelle sekä vesivuodon riskin alapuolisiin tiloihin. (Kuva 20.)



Kuva 20. Ylösnostojen ja pellitysten mataluus (4.)

Myös vedenpoistojärjestelmässä havaittiin puutteita. Tilavuudeltaan alimitoitettujen vesikourujen ylitulviminen rankkasateiden aikana rasittaa julkisivuja ja on yhtenä syynä rappausten huonoon kuntoon.

Haastavimpana rakenteena korjausrakentamisen kannalta on lämpökeskuksen korkean tornin rapautuminen. Lämpökeskuksen lopetettua toimintansa torni jäi kylmilleen ja sen hiljainen rapautuminen alkoi. Nyt tornin yläosa on vaarallisen huonossa kunnossa. (Kuva 21.)



Kuva 21. Lämpökeskuksen tornin yläosan rapautuminen on edennyt pitkälle (4).

Valliniemen lämpökeskus on Sunilan asuinalueiden rakennusten tavoin suojeltu rakennus, ja siksi kohteesta pitäisi pitää huolta sekä hoitaa sitä entisöivästi museoviraston antamien periaatteiden mukaisesti. Varoja rakennuksen kunnostamiseen on ollut kuitenkin vaikea hankkia. Yksi mahdollisuus voisi olla yhdistää voimavarat ja kunnostaa rakennus hyödylliseen käyttöön.

6 MODERNIN AIKAKAUDEN ASUINALUEIDEN JA RAKENNUSTEN KEHITTÄMISMAHDOLLISUUDET TULEVAISUUDESSA

Alvar Aallon kaavoittama ja suunnittelema asuinalue on valmistumisajankohtaan nähden melko toimiva kokonaisuus. Tietyt asiat ovat kuitenkin muuttuneet paljon 1930-lukuun verrattuna. Asuinrakennuksia ja asuinympäristöä voidaan kehittää siitä, mihin ne ovat jääneet aikoinaan valmistuttuaan. Kehittäminen voitaisiin toteuttaa tavalla, joka säilyttäisi asuinalueen funktionalistiset tunnuspiirteet sekä parantaisi alueen toimivuutta ja sosiaalisia ominaisuuksia.

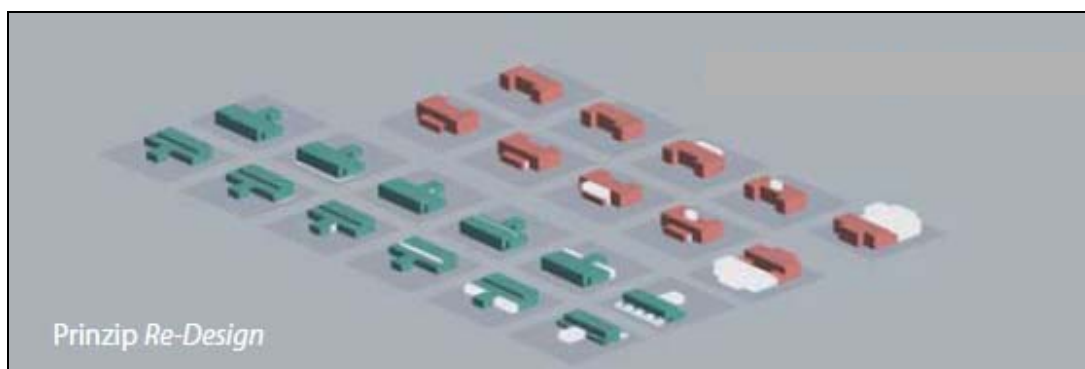
Kun halutaan tehdä muutoksia laajoihin asuinaluekokonaisuuksiin, on hyvä etsiä ideoita jo tehdyistä suunnitelmista vastaavan kaltaisilla asuinalueilla. Yksi laajan suunnitelu- ja ideatyön kohteena ollut asuinalue on Saksassa Dessausa Bauhaus-alue Tortten ja sen 1920-luvun lopun modernin aikakauden rakennukset (Kuva 22).



Kuva 22. Katunäkymä Torttenin asuinalueelta Dessausa (17.)

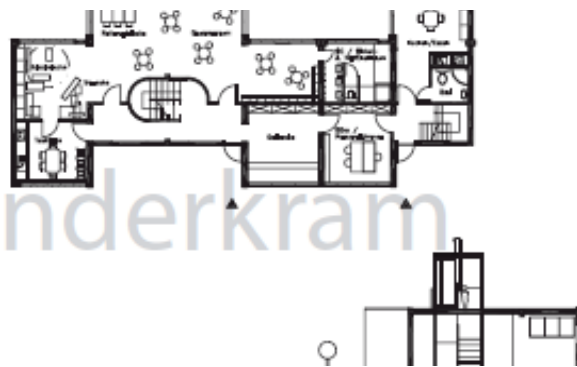
Asunnon omistajat olivat jo ehtineet tekemään alkuperäisestä arkkitehtuurista poikkeavia muutoksia ja niiden toteutustavat olivat hyvin kirjavia. Myös uusissa aluetta koskevissa suunnitelmaluonnoksissa sai melko vapaasti tehdä muutoksia niin ympäristösuunnitelmaan kuin rakennusten visuaaliseen ilmeeseenkin unohtamatta modernismin periaatteita. Lisäksi suunnitelmissa haluttiin korostaa luonnonvarojen säästämistä ja toteutustapojen kestävyyttä. (18.)

Valmistuneissa luonnoksissa jotka koskivat Torttenin asuinaluea, oli onnistuneesti tehty muutoksia rakennusteknisten ominaisuuksien parantamiseksi. Suunnitelmissa ei pysytty vain perinteissä, vaan niissä esiteltiin myös moderneja teknisiä parannusehdotuksia nykytarpeiden täyttämiseksi. Ehdotukset koskivat mm. ikkunoiden eristävyysparantamista, laajennusosien rakentamista olemassa olevien rakennusten yhteyteen, pienen mittakaavan korotuksia rakennuksiin talotekniikan mahdollistamiseksi, tilamuutoksia huoneistojen toimivuuden parantamiseksi ja alueen parkkipaikkojen uudelleen järjestelyjä. (18; Kuva 23).



Kuva 23. Erilaisia variaatioita rakennuksien rakenteisiin kohdistuvista muutosten laajuuksista (19.)

Asuinalueen ilmeeseen ehdotettiin tehtäväksi muutoksia myös värikoodien avulla. Eri rakennusten värikoodit poikkesivat toisistaan ja näin julkisivujen ilmettä voitiin nykyaikaistaa. Tilamuutoksista erityisesti wc- ja kylpyhuonetilojen asettaminen asuinhuoneiston keskelle omana osastonaan oli myös mielenkiintoinen suunnitelma. Alueelle suunniteltiin myös lastentarha. Sen toteuttamiseen esitettiin ratkaisua, jossa otetaan kaksi tai kolme huoneistoa kaksikerroksisesta rivitalotyypisistä rakennuksesta ja muokataan sisätilat uusiksi palvelemaan lastenhoitoon liittyviä tarpeita (18; Kuva 24.)



Kuva 24. Muutosehdotus lastentarhaksi (19.)

Osaan asuinalueen rakennuksista suunniteltiin kalliimpia huoneistoja täyttämään eri yhteiskuntaluokkien tarpeita. Tilamuutossuunnitelmiin kuului myös vuokrattavien tilojen tekeminen, jotta asuinalueen ihmiset voisivat järjestää tilaisuuksia isommille ryhmille. (Kuva 24; 17.)



Kuva 24. Tilamuutosluonnos (19.)

Tärkeänä nähtiin myös uuden aluesuunnitelman laatiminen. Sitä suunniteltaessa pyrittiin löytämään vaaranpaikat liikenteen kannalta, kuten talojen kulmat jotka peittävät näkyvyyden, vaaralliset mutkat ja katuosuudet. Lisäksi ehdotettiin kapeita siirtymäteitä ja kääntöympyröitä helpottamaan liikkumista alueella. Suunnitelmissa esitettiin lähipalvelujen lisääminen, kuten pieni leipomo ja kahvila asuinalueen sydämessä. (18.)

Edellä mainitut uudelleensuunnittelun ajatukset eivät koske vain modernin aikakauden rakennusalueiden kehittämistä. Yhtä hyvin ne sopivat muidenkin jo ikääntyneiden alueiden kokonaisvaltaiseen uudelleensuunnitteluun.

7 ASUINTALOJEN KORJAUSOHJEISTON KÄYTTÄJÄVERSIOT

7.1 Korjausohjeiston piiriin kuuluvat talot

Korjausohjeistuksen käyttäjäversiot koskevat kymmentä eri taloa, jotka kuuluvat neljään eri asunto-osakeyhtiöön. Talojen rakenne-erojen vuoksi ne on jaettu viiteen erisältöiseen korjausohjeistoon. Asukasversiot jakautuvat seuraavasti:

1. Karhu ja Päivölä
2. Harjula, Kivelä ja Kontio
3. Kuusela
4. Mäntylä ja Honkala
5. Juurela ja Runkola.

Esimerkkinä käyttäjäversion korjausohjeistosta on tämän opinnäytetyön liitteenä Harjulan, Kivelän ja Kontion asuintaloista tehty ohjeisto.

7.2 Korjausohjeiston tarpeellisuus

Sunilan tehtaan taloudelliset ongelmat olivat osasyynä asuinalueen kiinteistökannan myyntiin, joten rakennukset ovat useiden eri asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistönomistajien omistuksessa. Omistajuuden pirstoutuminen on alueen suojelun kannalta tuottanut ongelmia, koska korjauskäytännöt ovat epäyhtenäisiä. Lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa on tapahtunut muutoksia, jotka on hyvä sisällyttää korjausohjeistukseen epäselvyyksien välttämiseksi korjaustoimenpiteiden toteuttamisessa. (5.)

7.3 Korjausohjeiston tavoitteet

Korjausohjeisto pyrkii tarjoamaan yhtenäiset ohjeet alueen rakennusten korjaamiselle ja kehittämislle. Korjausohjeiston tarkoituksena on auttaa osakkeenomistajia suoriutumaan tulevista korjaustöistä rakennusalueen periaatteiden mukaisesti sekä luomaan yhtenäisen mallin toimivista korjausmenetelmistä. Korjausohjeistosta on poistettu vaikeat rakennustekniset ilmaisut. Ohjeisto on pyritty tekemään mahdollisimman yksin-

kertaiseksi ja johdonmukaiseksi niin, että se olisi helposti ymmärrettävissä ilman rakennusalan koulutusta. Osakkeenomistajien korjausohjeistossa käsitellään vain niitä toimenpiteitä, joihin osakkeenomistajilla on oikeus ryhtyä.

Osakkeenomistajien korjausohjeisto on saatavissa sähköisessä muodossa Pro Sunilan Internet-sivuilla. Internet-sivuilla olevaa versiota päivitetään tarpeen vaatiessa, joten ajankohtaisin tieto on siellä.

7.4 Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen vaikutukset korjaustyöhön

Vuonna 2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että taloyhtiö dokumentoi osakkeiden omistajien suorittamat korjaustyöt. Ennen remonttia osakkeenomistajan tulee hyvissä ajoin etukäteen kirjallisesti toimittaa taloyhtiölle suunnitelmat tehtävistä korjaustöistä. Korjaustyötä ei saa käynnistää, ennen kuin isännöitsijä tai taloyhtiön hallitus on antanut sille luvan. Korjausluvan myöntämisen lisäksi taloyhtiöllä on velvollisuus valvoa suoritettavaa työtä joko yhtiön omin voimin tai siihen voidaan käyttää ulkopuolista teknistä asiantuntijaa. Yhtiöllä on oikeus veloittaa valvontatyöstä ja raportoinnista aiheutuneet kustannukset osakkeen omistajalta.

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin, kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön on pidettävä kunnossa huoneistojen rakenteet sekä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmät. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. (20.)

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. (20.)

Rakennuksen korjaaminen ja kunnossapito kuuluvat pääosin sen omistajalle eli asunto-osakeyhtiölle. Osakkaan vastuulle kuuluvat hänen hallitsemansa huoneiston sisätilat.

Hyvään korjaustapaan sisältyy myös huolellisesti tehtyjen suunnitelma-asiakirjojen teko ja niiden esittely taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle. Suunnittelua vaativissa töissä, kuten märkätilojen laajentamisen kyseessä ollessa, on järkevää käyttää kokenutta korjausrakentamisen suunnittelijaa. Näin vältetään virheitä ja niistä johtuvilta pitkittyneiltä korjaustöiltä. (20.)

Korjaustöistä aiheutuvista häiriöistä ilmoittaminen riittävän ajoissa naapureille osoittaa myös hyvää korjaustapaa. Käyttöveden katkaisemisesta ja melua aiheuttavista korjaustöiden ajankohdasta on hyvä sopia hyvissä ajoin etukäteen kaikkien niiden naapureiden kanssa, joita ne koskevat. Jos korjaustyön aikana havaitaan vakavia rakenteellisia puutteita, niistä on luonnollisesti ilmoitettava asianmukaisesti. Lisäksi on huolehdittava, että pätevyyskysymyksiä vaadittavia töitä tekevät vain sellaiset työntekijät joilla on kyseiset oikeudet ja pätevyudet suorittaa työ. (20.)

Asunto-osakeyhtiö laki uudistuu aika-ajoin. Siksi Sunilan asuinalueen korjausohjeistojen asukasversioihin on suositeltavaa päivittää säännöllisesti ne muutokset, jotka koskevat mm. asuinhuoneistojen kunnossapitoa, korjausta sekä muita mahdollisia uusia osakkeenomistajan velvoitteita.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Modernin aikakauden arkkitehtuurin rakennukset on rakennettu pääosin vuosina 1920–1940. Tämän jälkeen rakennustekniikka sekä rakennusfysiikan ymmärrys ovat parantuneet huomattavasti. Kun mietitään modernin aikakauden rakennusten korjaamista ja suojeltujen rakennusten ollessa kyseessä myös restaurointia, tehtävää on varmasti paljon niin suunnittelussa kuin itse toteuttamisessa. Oikeiden tasapainoisten ratkaisujen löytämiseksi tarvitaan asiantuntemusta sekä kokemusta vastaavista projekteista.

Sunilan asuinalueen arkkitehtuuri on toistaiseksi säilytetty melko koskemattomana. Mutta kuten opinnäytetyössä esille tulleesta aineistosta voimme todeta, rakennusten modernin arkkitehtuurin säilyttäminen vaatii yhteisiä ponnisteluja. Tarvitaan yhteinen strategia tai suunnitelma, joka antaa rajat korjaustöiden ja mahdollisten muutosten laajuudelle tulevaisuudessa. Näiden rajojen tulisi olla selviä ja ymmärrettäviä kaikille rakennusten kanssa tekemisissä oleville tahoille: asukkaille, suunnittelijoille, huoltoyrityksille, isännöitsijöille ja korjaus- ja muutostöiden toteuttajille sekä rakennusviranomaisille, jotka myöntävät tarvittavat muutostöihin liittyvät luvat ja valvovat toteutusta.

Se, että myös kaupungin rakennusviranomaiset ovat yhä enemmän kiinnostuneita alueen kehittämisestä ja ohjaamisesta, lisää alueen kiinnostavuutta. Tulevaisuudessa mm. kulkuyhteyksien kehittäminen voisi olla yksi Sunilan kaupunginosan syrjäytymisongelman ratkaisu. Esimerkiksi ajallisesti mitattuna etäisyys Kotkan kaupungin keskustaan, tärkeimpien palveluiden luokse, on vesiteitse vain muutaman minuutin päässä, kun taas maanteitse aikaa saa varata huomattavasti paljon enemmän. Tällaisella Sunilan alueen ja rakennuskannan huolenpitoon ja säilyttämiseen tähtäävällä ohjelmalla, jossa kaikki osapuolet ovat mukana oikealla asenteella, alueen suojelusta ja kehittämisestä tulee tehtävä jota on miellyttävä toteuttaa. Aika näyttää, mitä mahdollisuuksia tähän löydetään.

Osa tämän opinnäytetyön yhteydessä tehdyistä korjausohjeiston asukasversioissa esitellyistä ohjeista on puutteellisia, esimerkiksi pintakäsittelyohjeistus, ja niitä on tarkoitus täydentää myöhemmin. Sisätilojen seinä- ja katto- ja ovipintojen sekä kiintokalusteiden aikaisemmista maalaus- ja käsittelyistä ja kerrostumista halutaan ennen ohjeistuksen tekoa saada tarkempaa tietoa. Lisäksi voidaan todeta, että kun LVIS-saneerausten

yhteydessä toteutettavat tilamuutokset ja mahdolliset uudet materiaali- ja kaluste uudistukset on saatu toteutettua, on tarve jälleen päivittää uudistusten korjausohjeistoa. Samalla myös teknisten laitteiden käyttöön liittyviä ohjeistuksia täytyy lisätä ohjeistoon.

Yksi huomionarvoinen asia on myös ilmastonmuutoksen mahdolliseen nopeutumiseen liittyvät haasteet. Sääilmiöiden muuttuessa rajusti voidaan joutua tekemään muutoksia myös rakennusten eri yksityiskohtiin, materiaaleihin tai rakenneteknisiin ratkaisuihin. Tämä osaltaan osoittaa todeksi sen, mitä jo aiemmin todettiin rakennusten kehittämistarpeesta vastaamaan nykyisiä tarpeita ja olosuhteita: rakennusten ylläpito ja korjaus on jatkuva prosessi, jota pyritään parantamaan.

LÄHTEET

1. Rakennusperintö. Kulttuuriympäristön ja korjausrakentamisen käsitteitä. Saatavissa: http://www.rakennusperinto.fi/muuta_sisaltoa/kasitteisto/fi_FI/Kasitteisto/#korjausrakentamisen [viitattu 10.3.2011].
2. Ympäristöministeriö. Asemakaavamerkinnot ja – määräykset. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=24175&lan=fi> [viitattu 10.3.2011].
3. Pro Sunila ry. Saatavissa: <http://www.prosunila.net/index.php?ffg=2&valinta=2> [viitattu 28.2.2011].
4. Hänninen, H. Valokuvat Sunilan asuinalueelta 10.3.2011. Kotka.
5. Wasastjerna, R. 2010. Sunilan asuinalueen korjausohjeisto. Kotka: Arkkitehtitoimisto Rurik Wasastjerna ja Tapani Mustonen.
6. MOT sanakirja. Saatavissa: <http://mot.kielikone.fi.xhalax-ng.kyamk.fi:2048/mot/kyamk/netmot.exe?motportal=80> [viitattu 20.3.2011].
7. Salastie, R. (ed.) 2010. Integrity and authenticity in modern architecture. Case Paimio hospital. Helsinki: ICOMOS Finnish National Committee.
8. Alvar Aalto – säätiö. Arkkitehtuuri. Saatavissa: <http://www.alvaraalto.fi/alvar/arkkitehtuuri.htm> [viitattu 27.2.2011].
9. Wasastjerna, R. 2011. Asuntoliite. Kotka.
10. Museovirasto. 2009. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Saatavissa: http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1280 [viitattu 27.2.2011].
11. Dizajncafe. PAIMIO SANATORIUM 1928-1933. Saatavissa: <http://www.dizajncafe.com/en/news/1/architecture/135/> [viitattu 14.3.2011].
12. Bruno, Taut, Architekturlehre, 1936

13. Tomlow, J. 2011. Luento, Kymenlaakson ammattikorkeakoulu 16.3.2011.
14. RT- kortisto. Rapatut julkisivut, korjausrakentaminen. RT 82-10612. 1996.
15. Arkkitehtitoimisto Alvar Aalto. Ylempi kattolista. 1937.
16. Arola, M. Isännöitsijä ja rakennusinsinööri. Haastattelu 21.2.2011. Kotka: Talokeskus Oy.
17. Naturpark Reisen – Dessau. Fotogalerie Bauhaus. Saatavissa:
<http://www.naturparkreisen.de/fotos/bauhausdessau/03.jpg> [viitattu 21.3.2011].
18. Tomlow, J. 2011. Luento, Kymenlaakson ammattikorkeakoulu 17.3.2011.
19. Tomlow, J. Bauhaus Siedlung Törten - neues NEUES BAUEN –redesign. Saatavissa: http://www.hs-zigr.de/~jtomlow/flyer_sietoe_h2_web.pdf [viitattu 21.3.2011].
20. FINLEX. Asunto-osakeyhtiölaki. Saatavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> [viitattu 10.3 2011].

Alvar Aallon

SUUNNITTELEMAN SUNILAN ASUINALUEEN
KORJAUSOHJEISTO OSAKKEENOMISTAJILLE

TALOT: HARJULA, KIVELÄ JA KONTIO
22.3.2011

Tekijä: Henri Hänninen
Muokattu Rurik Wasastjernan ja Tapani Mustosen laatimasta korjausohjeistosta

SISÄLLYSLUETTELO

1. ASUINALUEENNE KARTTA.....	3	12. LATTIAT	15
2. ASUINALUEENNE HISTORIAA LYHYESTI	4	12.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET	15
3. ARKKITEHTUURI.....	5	12.2 VAURIOT	15
4. ASUINALUEENNE ARVOT JA MERKITYKSELLISYYS.....	5	12.3 KORJAUSOHJE.....	15
5. RAKENNUSSUOJELU	5	12.4 YLLÄPITO	15
5.1 SUOJELTAVA RAKENNUS	6	13 VÄLIOVET	16
5.2 MUSEOVIRASTON LAUSUNTO ALUEEN SUOJELEMISESTA.....	6	13.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET	16
6. KORJAUSOHJEISTON TAVOITE	6	13.3 VAURIOT	16
7. ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN AIHEUTTAMAT TOIMENPITEET	7	13.4 KORJAUSOHJE.....	16
7.1 VASTUUNJAKO TALOYHTIÖSSÄ	7	14. KIINTOKALUSTEET	17
7.1.1 YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU	7	14.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET	17
7.1.2 OSAKKEENOMISTAJAN KUNNOSSAPITOVASTUU	7	14.2 VAURIOT	17
7.1.3 VASTUUN JAKAUTUMINEN OSAKEYHTIÖSSÄ.....	7	14.3 KORJAUSOHJE.....	17
7.1.4 TAULUKKO VASTUUNJAKAUTUMISESTA	8	15. IKKUNOIDEN SISÄPUOLINEN PINTAKÄSITTELY	18
8. HUONEISTON KORJAUS.....	10	16 MÄRKÄTILAT	18
8.1. KUNNOSSAPITOVASTUU.....	10	16.1 PESUTILAT JA SAUNAT	18
8.2. ILMOITUSVELVOLLISUUS.....	10	17. TILAMUUTOSTEN TEKEMINEN.....	19
8.3. SUUNNITELMIEN LAATIMINEN JA HYVÄKSYT- TÄMINEN.....	10	18. ASUNTOJEN TILAMUUTOKSET	19
8.4. AINEISTON TOIMITTAMINEN JA TYÖN VALVONTA.....	10		
8.5. HUONEISTON KORJAUksesta AIHEUTUVISTA HÄIRIÖISTÄ ILMOITTAMINEN	10		
8.6. TYÖN SUORITUKSEN AIKAINEN VASTUU	10		
8.7. URAKOITSIJAN KÄYTTÄMINEN KORJAUSTÖIDEN SUORITUKSESSA.....	10		
8.8. ILMOITUSLOMAKE	12		
8.9. ILMOITUSLOMAKE (MALLIESIMERKKI).....	12		
9. TIETOJA ASUINALOSTANNE	12		
9.1 PERUSTIEDOT	12		
9.2 RAKENNE	12		
9.3 ULKOARKKITEHTUURI	12		
9.4 SISÄTILAT.....	12		
9.5 MUUTOKSET JA KORJAUKSET	12		
9.6 SÄILYNEISYYS	12		
10. ASUNTOJEN KORJAUSOHJEET.....	13		
10.1 SISÄKATOT	13		
10.2 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET	13		
10.3 VAURIOT	13		
10.4 SISÄKATTOJEN KORJAUSTOIMET	13		
11. SISÄSEINÄT	14		
11.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET	14		
11.2 KORJAUSOHJEET.....	14		

SUNILAN ASUINALUE

- ALVAR AALLON SUUNNITTELEMA RAKENNUS
- MUU RAKENNUS

- 0 SUNILAN SELLULOOSATEHDAS
- 1 KANTOLA 1937
- 2 RANTALA 1937
- 3 VALLINIEMEN LÄMPÖKESKUS 1937
- ASUNTOSIIPPI PURETTU
- 4 AUTOTALLIT: SUNILA OY:N PIIRUSTUS-KONTTORI 1942
- LAAJENNETTU 1950-LUVULLA
- 5 MÄKELÄ 1937
- 6 SAUNA, PESULA JA POSTI 1937
- LAAJENNETTU 1950-LUVULLA
- POSTI PURETTU 1980-LUVULLA
- NYK. "AALLON MAJA"
- 7 MÄNTYLÄ, HONKALA 1937
- 8 KUUSELA 1947
- 9 JUURELA, RUNKOLA 1953-54
- 10 HARJULA, KIVELÄ, KONTIO 1939
- 11 EKAN LÄMPÖKESKUS 1938
- 12 KARHU, PÄIVÖLÄ 1939
- 13 PUISTOLAN OMAKOTIALUE 1938
- 14 PIRTTI, ALUN PERIN SUNILAN SAHAN PALOKUNNANTALO 1901
- AALLON UUDISTAMA 1939
- 15 OSUUSLIIKE LIITTO, SOK:N SUUNNITTELUOSASTO 1937
- PURETTU 2006
- 16 SUNILAN KANSAKOULU
- RKM VILHO RIKKA 1950
- NYK. TOIMINTAKESKUS
- 17 SUNILAN KAUPPATALO
- OIVA PELTONEN 1939
- 18 LIIKERAKENNUS
- BERTEL GRIPENBERG 1960-LUKU
- 19 ASUINLIIKERAKENNUS
- BERTEL GRIPENBERG 1960-LUKU

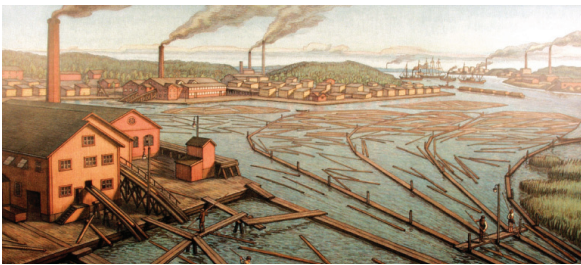


2. ASUINALUEENNE HISTORIAA LYHYESTI



SUNILA ENNEN

Sunilan historia liittyy kiinteästi Suomen teollistumisen historiaan, jonka eräs tärkeimpiä näyttämöitä oli Kymijoen suisto. Kotkan seutu koki ennennäkemättömän teollistumisrynän kun vuosien 1871–76 välisenä aikana perustettiin yhdeksän höyrysahaa. Niiden kapasiteetti oli runsas viidennes koko maan sahatavaran tuotannosta.



VALISTUS OY:N KOULUPLANSSSI VUODELTA 1913. ETUALALLA KARHULAN SAHA,

TAUSTALLA SUNILAN SAHA. SIITÄ OIKEALLE PYÖTISEN SAARI JA LAIVOJA

Sunilan Sahalaitos Oy sai tuotannon vauhtiin 1875 taustanaan ruotsalainen pääoma. Syntyi patruunajohtoinen teollisuusyhdyskunta puisine asuinrakennuksineen, kansakouluineen ja kirjastoineen. Useiden omistajavaihdosten värittämä taival jatkui aina vuoteen 1928, jolloin solmitun kaupan myötä saha lopetti toimintansa ja työväki, liki kolmesataa ihmistä, sanottiin irti. Alkoi lähes vuosikymmenen kestänyt hiljaiselo, jonka päätti vasta 1930-luvun taloudellinen nousukausi.

Sunilan saha alueineen siirtyi 1928 kymenlaaksolaisen metsäteollisuuden omistukseen. Ostajina urauurtavassa yhteishankkeessa

olivat osakeyhtiöt Enso-Gutzeit, Halla, Aktiebolag Stockfors, Kymi, Yhtyneet Paperitehtaat, Karhula sekä Tampereen Pellava- ja Rautateollisuus. Alueen hankinta näyttää tähänneen puhtaasti tulevaisuuden strategisiin päämääriin. Metsäteollisuuden painopiste alkoi 1920-luvun puolivälin tienoilla siirtyä sahatavaran valta-
asemasta kohti sellun aikakautta. Omistajayhtiöt A. Ahlström, Enso-Gutzeit, Kymi, Tampella ja Yhtyneet Paperitehtaat päättivät kesäkuussa 1936 perustaa Sunilaan sulfaattiselluloosatehtaan, jonka tuotantokyky olisi 80 000 tonnia vuodessa.

Eräs Sunila Oy:n omistajayhtiö oli A. Ahlström Oy. Sen toimitusjohtaja ja Sunila Oy:n johtokunnan puheenjohtaja, Harry Gullichsen, tunti Alvar Aallon ja esitti hänet hankkeen arkkitehdiksi. Aalto ja Gullichsenia yhdisti kiinnostus moderneihin ajatuksiin taiteesta, arkkitehtuurista ja yhteiskunnallisesta edistyksestä.

Tehtaan suunnitteluvaiheet ja rakentaminen, kallioisen rakennuspaikan louhinta Pyötisen saarella, maantie- ja rautatieyhteyksien sekä satamalaiturin valmistuminen kestivät alle kaksi vuotta. Parhaimmillaan töitä tehtiin 1750 hengen voimin. Ensimmäistä sellupaalia päästiin juhlimaan 16.5.1938. Talouden suhdanteet, kysynnän vaihtelut ja maailmantilanteen muutokset raskaine sotavuosineen kasasivat kuitenkin esteitä suotuisalle kehitykselle. Tavoitteeksi asetettuun tuotantomäärään yllettiin vasta 1951. Asuntoalueen rakentaminen alkoi yhtäaikaan ja edistyi samaan ripeään tahtiin tehdastyömaan kanssa. Ensimmäiset asunnot tehtaan johdolle, virkailijoille, työnjohtajille ja osalle työväkeä valmistuivat vuoden 1937 aikana.

Asuinalueella Alvar Aalto sai vapaat kädet toteuttaa kansainvälisestä modernismista Suomen luontoon ja ihmiskäsitykseensä muokkamaan ihanteita. Syntyi Suomen ensimmäinen "metsäkaupunki", joka viitoitti tietä sodanjälkeiselle asuinrakentamiselle. Tänäpä Sunila on kotkalainen lähiö, joka etsii uutta olemisen tapaa. Voimakas satsaus ympäristötekniikkaan on muuttanut tehtaan ympäristöhaitasta kiehtovaksi teknomaisemaksi asuinalueen kupeessa.

3. ARKKITEHTUURI

Alvar Aallon arkkitehtuuri on yksi merkittävä osa kansainvälisen modernin arkkitehtuurin historiaa. Arkkitehtuurin tutkijat, kuten sveitsiläinen Siegfried Giedion, arvostavat Aallon työn korkealle sijalle arkkitehtuurin 1900-luvun historiassa. Alvar Aallon kyky yhdistää materiaaleja toisiinsa ja ottaa maisema osaksi rakennuskokonaisuutta on ainutkertainen. Aallon arkkitehtuuri puhuttelee edelleen alan opiskelijoita ja harrastajia ympäri maailmaa.



ALVAR AALTO

4. ASUINALUEENNE ARVOT JA MERKITYKSELLISYYS

Sunilaan rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman arvoa määriteltäessä puhutaan mm. historiallisista, rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista, rakennusteknisistä, taiteellisista ja maisemallisista arvoista. Alueen hoito ja suojele perustuu tunnistettuihin arvoihin ja niiden valtakunnalliseen, maakunnalliseen tai paikalliseen merkittävyyteen.



Sunila on kansainvälisesti tärkeä modernin arkkitehtuurin ja yhdyskuntarakentamisen mestarinäyte. Se on myös Alvar Aallon merkittävin ja parhaiten toteutunut kaupunkisuunnittelukohte. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset Ympäristöt 1993 – luettelon mukaan, Sunilan teollisuusyhdyskunta luokituu kansainvälisestäkin funktionalismin kauden merkittävimpiin saavutuksiin.



5. RAKENNUSSUOJELU

Taloyhtiöiden kohdalla on voimassa 8.3.1988 vahvistettu asemakaava. Talot Harjula, Kivelä ja Kontio sijaitsevat asuinkerrostalojen korttelialueella, jossa on voimassa lisämerkintä /s: Alue jolla ympäristö säilytetään. Talot on varustettu merkinnällä sr: Suojeltava rakennus.



SUNILALAISEN ASUMISEN KUVIA. SUNILA OY:N ARKISTO, JA PAAVI ALAVA

5.1 SUOJELTAVA RAKENNUS

Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivuijen tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennukset korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

5.2. MUSEOVIRASTON LAUSUNTO ALUEEN SUOJELEMISESTA

Voimassa olevan asemakaavan lisäksi Sunilassa noudatetaan Museoviraston alueen suojelua koskevassa lausunnossaan kirjaamia periaatteita: Alueen rakennuksia tulee käyttää ja hoitaa siten, että niiden rakennustaiteellinen arvo pysyvästi säilyy. Rakennusten hoito tulee järjestää niin, ettei rakennusosien materiaaleja tai niiden ominaisuuksia muuteta. Uusittavat ja korjattavat rakenteet tulee suunnitella alkuperäisiä vastaaviksi. Tämä koskee käytettäviä valmistus- ja työtapoja, materiaaleja sekä pintakäsittelyä. Alueen luonnonmukainen kasvillisuus ja maasto tulee säilyttää rakentamattomana. Istutettuja ja päällystettyjä alueita tulee huolellisesti hoitaa osana alueen rakennustaiteellista kokonaisuutta.

6. KORJAUSOHJEISTON TAVOITE

Yhteiskunnalliset muutokset ja Sunilan tehtaan taloudellinen kriisi johtivat 1980-luvulla asuinalueen kiinteistökannan myyntiin. Nykyään rakennuskanta on lukuisten asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistönomistajien omistuksessa. Omistajuuden pirstoutuminen on alueen suojelun kannalta tuottanut ongelmia epäyhtenäisten korjauskäytäntöjen muodossa.

Korjausohjeisto pyrkii tarjoamaan yhtenäiset ohjeet alueen rakennusten korjaamiselle ja kehittämiseksi. Korjausohjeiston tarkoituksena on auttaa osakkeenomistajia suoriutumaan tulevista korjaustöistä rakennussuojelun periaatteiden mukaisesti sekä luomaan yhtenäisen mallin toimivista korjausmenetelmistä.

Tästä korjausohjeistosta on poistettu vaikeat rakennustekniset ilmaisut. Ohjeisto on pyritty tekemään mahdollisimman yksinkertaiseksi ja johdonmukaiseksi niin, että se olisi helposti ymmärrettävissä ilman rakennusalan koulutusta. Osakkeenomistajien korjausohjeistossa käsitellään vain niitä toimenpiteitä joihin osakkeen omistajilla on oikeus ryhtyä.

Suunnittelijoiden käyttöön on tehty oma korjausohjeisto joka sisältää syvällisempää tietoa rakenteista. Osakkeenomistajien korjausohjeisto on saatavilla paperiversioina, sekä sähköisessä muodossa Pro Sunilan Internet-sivuilla. Internet-sivuilla olevaa versiota päivitetään tarpeen vaatiessa, joten ajankohtaisin tieto löytyy sieltä.

7. ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN AIHEUTAMAT TOIMENPITEET

Vuonna 2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että taloyhtiö valvoo ja dokumentoi osakkeiden omistajien suorittamat korjaustyöt. Remonttia suunniteltaessa, osakkeen omistajan tulee hyvissä ajoin etukäteen kirjallisesti toimittaa taloyhtiölle suunnitelmat tehtävistä korjaustöistä. Korjaustyötä ei voi käynnistää, ennen kuin isännöitsijä tai taloyhtiön hallitus on käynyt suunnitelmat ja muut asiakirjat läpi ja hyväksyneet ne..

Korjausluvan myöntämisen lisäksi taloyhtiöllä on velvollisuus valvoa suoritettavaa työtä. Valvonta voidaan suorittaa yhtiön omin voimin tai siihen voidaan käyttää ulkopuolista teknistä asiantuntijaa. Yhtiöllä on oikeus veloitaa valvontatyöstä ja tarvittavista raportoinneista aiheutuneet kustannukset asunnon omistajalta.

7.1 VASTUUNJAKO TALOYHTIÖSSÄ

7.1.1 YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

7.1.2 OSAKKEENOMISTAJAN KUNNOSSAPITOVASTUU

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla

olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

7.1.3 VASTUUN JAKAUTUMINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Seuraavaksi on esitelty vastuunjakotaulukko asunto-osakeyhtiössä.

VASTUUNJAKO TALOYHTIÖSSÄ		
1 RAKENTEET	YHTIÖ	OSAKAS
Vesikatto	X	
Ylä-, ala- ja välipohja	X	
Ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit	X	
Painumat ja halkeamat rakenteissa	X	
Parvekkeen sisäpintojen pinnoitemateriaalit (sis. parvekekaiteen ja –seinämän sisäpuolet)		X
Parvekkeen rakenteet ja julkisivupinnat (sis. parvekekaiteiden ja –seinämien ulkopinnat, ulkoseinät, takaseinä ja sivuseinä, lattian vedeneriste sekä parvekkeen kantavat rakenteet)	X	
Lämmön-, veden- ja ääneneristeet	X	
2 PINNOITTEET		
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		X
Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot		X
3 OVET		
Huoneistojen ulko-ovet ja parvekeoven uloin ovi	X	
Huoneistojen väliovet ja sisempi parvekeovi		X
4 IKKUNAT		
Ulkopuite ja karmi	X	
Sisäpuite ja välipuite		X
Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	X	
Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen maalaus		X
5 KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET		
Kaapisto ja komerot		X
Ikkunalauta		X
Takka		X
6 VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET		
Ammeet ja altaat		X
Vesihanat ja sekoittimet	X	
Venttiilit (patteri-, sulku- ja varoventtiilit)	X	
Wc-istuin, allas, säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto	X	
Pesukoneen liittäminen		X
Putkistot ja johdot (vesi, viemäri ja lämpö)	X	
Lattiakaivon korjaus	X	
Vesilämmityslaitteet (mm.lämpöpatterit, lattialämmitys, ja kuivatuspatteri)	X	

	YHTIÖ	OSAKAS
7 ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT		
Raitisilmaventtiin korjaus	X	
Poistoilmanventtiin korjaus	X	
Hormi	X	
8 SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT		
Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteään verkon osalta	X	
Ryhmäkeskus	X	
Kytkin ja sähköpistorasia	X	
Autolämmityspistorasia	X	
Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo		X
Kiinteä valaisin		X
Kodinkoneet (jääkaappi, pakastin, liesi, liesitaso, uuni, pesukone, pyykinkuivauskaappi)		X
Tietoliikennejärjestelmät	X	
Antennijärjestelmät	X	
Palovaroitin		X

8. HUONEISTON KORJAUS

8.1 KUNNOSSAPITOVASTUUS

Kuten edellä todettiin rakennuksen korjaaminen ja kunnossapito kuuluvat pääsääntöisesti sen omistajalle eli asunto-osakeyhtiölle. Osakkaan vastuulle kuuluvat omistamansa asuinhuoneiston sisätilat lukuun ottamatta laissa määritettyjä rakenteesta johtuvia sisäpuolisia vikoja, alkuperäisen tasoisena asennettuja johdotuksia, kanavia tai vesihanoja.

8.2 Ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

8.3 SUUNNITELMAT JA NIIDEN HYVÄKSYNTÄ

Korjaussuunnitelmien on oltava suunnittelijan laatimia sekä sisällöltään kaikki korjaustyön aikana suoritettavat vaiheet huomioivia.

Pintaremonteille kuten maalaustöille ei suunnitelmia yleensä tarvitse laatia. Muista korjaustöistä on laadittava suunnitelmat ja tarkistettava viranomaisluvan tarve. Mitään hankkeeseen littyviä töitä, ei edes purkutöitä, voida aloittaa ennen kuin suunnitelmat on hyväksytyt.

8.5 ASUINHUONEISTON KORJAUSTÖISTÄ AIHEUTUVISTA HÄIRIÖISTÄ ILMOITTAMINEN

Kun töissä on tarpeen katkaista käyttövesi, tai suoritetaan meluavia töitä, on niistä ilmoitettava isännöitsijälle ja muihin rakennuksen huoneistoihin hyvissä ajoin.

8.6 TYÖN SUORITUKSEN AIKAINEN VASTUUS

Osakkaalla on ilmoitettava korjaustöiden aikana ilmenneistä rakenteiden virheellisyyksistä ja puutteellisuuksista, sekä huonokuntoisista rakenteista. Ilmoitus tehdään isännöitsijälle heti tehdyn havainnon jälkeen.

8.7 URAKOITSIJOIDEN TYÖSUORITUKSET KORJAUSTÖISSÄ

Erikois pätevyysä vaativien töiden suoritus tulee aina teettää ammattitaidon ja kokemuksen omaavalla urakoitsijalla. Esimerkiksi märkätilojen vedeneristystyöt ja sähkötyöt edellyttävät koulutetun ja asennusluvan saaneet asentajat.

8.8 ILMOITUSLOMAKE

Kuten edellä mainittiin, remonttiin ryhtyvän pyydetään ilmoittamaan aikeistaan hyvissä ajoin. Ilmoituksen teossa on suositeltavaa käyttää seuraavalla sivulla olevan esimerkin mukaista lomaketta. Kun ilmoituksen teossa käytetään valmista lomaketta, on isännöitsijän ja hallituksen tiedossa kaikki remonttia koskeva tarpeellinen tieto.

7.9. ILMOITUSLOMAKE (MALLIESIMERKKI)

Talo: _____ Huoneisto: _____

Osakkeenomistaja: _____

Huoneiston asukas: _____

Korjaustyön suorittaja: _____

Tehtävän työn yleistiedot:

Työn aikataulu: _____

Suunnitelman laatija: _____

Nro	Korjattava huone/tila	Korjauksen alainen rakenne (esim. lattia, seinä tms.)	Suoritettava toimenpide
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Haluan lisätietoa seuraavista asioista: _____

9. TIETOA ASUINTALOSTANNE

9.1 PERUSTIEDOT

Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Alvar Aalto.
Valmistumisaika: 1938-39.

Sijainti: Kaupungin osa 37, kortteli 17.

Harjukatu 1-5, 48900 KOTKA.

Talotyyppi: kolmikerroksinen kerrostalo.

Käyttötarkoitus: Asuinrakennus.

Omistaja: As. Oy Eka.

Asemakaavamerkintä: kortteli AK/s, rakennukset III sr I 450, I 900, I 500.

9.2 RAKENNE

Runko: Kantavat poikittaisseinät teräsbetonia, ulkoseinät 1 1/2 kiven punatiilestä muurattuja, välipohjat massiivibetonilaattoja.
Katto: Tasakatto sisäisellä vedenpoistolla, vesikate bitumihuopaa.

Julkisivut: Slammattu punatiili, valkea kalkmaali. Asuntokohtaiset ja tuuletusparvekkeet betoniulokelaattoja, kaiteet vaakalimilautaa teräsputkirungolla.

Ikkunat: sisään-aukeavat puuikkunat.

Ulko-ovet: Tummanruskeaksi maalattu kapea ponttipaneeli.

Kunto: Ulkovaippa: hyvä. Sisätilat: hyvä.

9.3 ULKOARKKITEHTUURI

Julkisivuja rytmittävät pienet parvekkeet ja asuntojen välisten seinien kohdalle muuratut ulkonevat seinäpätkät. Slammattun ja valkoiseksi kalkitun punatiilen vastaparina on puuverhous, jota esiintyy ikkunanauhojen umpiosissa ja parvekekaiteissa. Sirot ja sulavasti muotoillut sisäänkäyntikatokset ovat ainutlaatuisia.

9.4 SISÄTILAT

Portaat ovat normaaleja, kaksivartisia, harvala teräspinnakaiteella ja koivuisella, taivutulla käsijohteella varustettuja. Lepotasot ja askelmat ovat mosaiikkibetonia. Porrashuo-

neet ovat valoisia isojen ikkunoiden ansiosta. Asuntojen ovet ovat lakattuja vaneriovia. Asunnot ovat pääosin noin 30 m² yksiöitä ja 45 m² kaksioita. Harjulan ja Kivelän yläkeran sekä Kontion alakerran päädyn kaksiot oli alun perin jaettu kahdeksi poikamiesbokiksi yhteisellä ulko-ovella jotka on nyttemmin yhdistetty. Muistumana siitä on säilynyt kahdet huoneistonumerot oven yläpuolella perheasunnoissa. Tilallista jatkuvuutta on saatu aikaan eteisen seinän kaarella ja vinoudella. Ikkunapielet on vuorattu kuulto käsitteltyllä puulla.

9.5 MUUTOKSET JA KORJAUKSET

Räystäspellit on uusittu. Parvekkeiden puuosat on uusittu vuosina 1999-2011. Parvekkeet ja tuuletusparvekkeet on uusittu. Harjulan päädyt on lämpöräpattu. Ikkunoista on uusittu 3/4. Ulko-ovet uusittu 1990-luvun alussa.

Taloyhtiössä ei ole tehty putkiremonttia, koska vesi- ja viemäriputkisto on todettu hyväkuntoiseksi.

9.6 SÄILYNEISYYS

Säilyneisyys:

Ulkovaippa: Pääosin muuttumaton.

Alun perin sirot räystäspellit uusittu korkeiksi, niin, että alkuperäisen siron reunapellin tilalla on nyt korkea pystypelti, joka ratkaisevasti heikentää visuaalista vaikutelmaa.

Osa ikkunoista ja ulko-ovet uusittu vanhaa mukailleen.

Parvekelaatat uusittu, paksuus ja reunaviiste poikkeaa hieman alkuperäisestä. Harjulan päädyt lämpöräpattu.

Sisätilat: Porrashuoneet säilyneet alkuperäisasussa, asunnoista osa lähes alkuperäisasussa, osassa eriasteisia muutoksia.

Taloyhtiön sähköremontissa jalkalistoja on uusittu ja joitakin kotelointeja, alaslaskettuja kattoja ja sähkölistoituksia lisätty

10. ASUNTOJEN KORJAUSOHJEET

10.1 SISÄKATOT

Kivitalojen alkuperäiset sisäkattopinnat ovat hienorapattua betonia.

10.2 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET

Kivitaloissa alakattoja ja koteloiteja on tehty joihinkin tiloihin sähkö- ja putkiremonttien yhteydessä. Ne on yleensä tehty kipsilevystä ja useimmissa tapauksissa onnistuttu tekemään melko huomaamattomiksi. Puupaneelikattoja esiintyy joissakin asunnoissa.

10.3 VAURIOT

Vesivuodot joko vesikattorakenteissa tai putkistoissa ja märkätilojen rakenteissa ovat aiheuttaneet joitakin kattovaurioita. Maalin hilseilyä ja pinnan halkeilua esiintyy yleisesti, erityisesti porrashuoneissa.

10.4 SISÄKATTOJEN KORJAUSTOIMET

Alakattoja ei tule tehdä vauriojälkien peittämiseksi, vaan vaurioiden syyt on selvitettävä ja eliminoidava, rakenteet kuivattava ja pinta korjattava entiselleen. Sähköremonteissa on yleensä pystytty käyttämään hyväksi vanhoja johtoputkituksia, kaapintaustoja ym. reittejä. Alakattoja on tarvittu ainoastaan eteisissä, asuntokohtaisten ryhmäkeskusten yläpuolella. Jos asuinhuoneissa halutaan uusia sähkönsyöttöpisteitä kattoon, ne on tehtävä pinta-asennuksina, jotka on helppo poistaa.

Kattopintojen vaurioiden syy on yleensä kosteusrasitus ja lämpötilan vaihtelu. Pintojen uudelleenmaalauksissa on käytetty maaleja, jotka vanhetessaan kutistuvat ja irtoavat allaolevasta hienorakeisesta kalkkausesta. Myös maalikerrosten lisääntyessä niiden kiinnipysyvyys heikkenee, jolloin joudutaan harmitsemaan vanhojen maalikerrosten poistoa ennen korjauskäsittelyä.

11. SISÄSEINÄT

Kivitalojen väliseinät on muurattu tiilestä. Alkuperäiset sisäseinäpinnat ovat hienorapatua tiiltä. Pinta on usein huomattavan karkea verrattuna nykyisiin tasoitepintoihin. Tämä on säilyttämisen arvoinen erityispiirre, joka myötävaikuttaa taloille tunnusomaiseen jyvään olemukseen. Keittiöiden allastaustoina sekä wc-tilojen ja kylpyhuoneiden seinissä on käytetty kaakelia. Wc- ja pesutilojen lattioissa on käytetty klinkkeriä. Vanhat kaakelit ovat valkoisia ja ne on asennettu puskuun niin, että väliin jää ohut viivamainen sauma. Lattiaklinkkerit ovat olleet kuusikulmaisia.

kusaumausta voidaan käyttää. Hiuksenohut sauma antaa yhdessä nykyistenkin laattojen kanssa hienostuneemman vaikutelman kuin nykystandardin mukainen 3 mm sauma. Alkuperäisen kaltaisia ja osin jopa-värisiä kuusikulmaisia lattiaklinkkerilaattoja saa nykyäänkin. Nekin saumataan puskuun.

11.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET

Sisäseiniin on tehty lähinnä pintamuutoksia. Joitakin väliseiniä on purettu ja aukotuksia on muutettu. Joissakin asunnoissa on siirretty väliseiniä, jotta on saatu nykyvaatimukset täyttäviä pesutiloja ja keittiö.

11.2 KORJAUSOHJEET

Paikkaus- ja maalauskorjauksissa on pyrittävä säilyttämään pintastruktuuri. Rappauspinnan oikean käsittelytavan löytäminen vaatii koikeita. Paikkausten näkyminenkin on parempi vaihtoehto kuin karkean pinnan ylisilottelu.

Väliseinien siirtäminen tulee ajankohtaiseksi lähinnä hygienia-tiloja nykyaikaistettaessa. Tilamuutoksia käsitellään laajemmin kohdassa 16. Tehtäessä pysyviä huonetilamuutoksia, esim. pesutilakorjausten yhteydessä tulee käyttää kiviaineksisia rakennustarvikkeita: tiiliä, harkkoja tai laattoja. Levyseinän ontto kaikuvuus on ristiriidassa talojen yleensä jyvän rakenteen kanssa. Muutosten palautettavuus on kuitenkin pidettävä mielessä. Väliaikaisissa huonejakomuutoksissa levyrakenne puoltaa paikkaansa. Pesutilojen vesieristeitä ja pintoja uusittaessa on syytä säilyttää alkuperäinen yksinkertainen ilme ja käyttää alkuperäisen kaltaisia laattoja. Vanhan kaltaisia lasitettuja suorareunaisia laattoja on markkinoilta vaikea löytää, mutta alkuperäiseen tapaan pus-

12. LATTIAT

Lattiat on uusittu linoleumilla 1950-luvulla koko asuinalueella. Sunilassa on käytetty vaaleanruskeaa jaspé -kuvioista linoleumia (kahden värin muodostama pitkittäissuuntainen kuvio, jossa tummempi väri muodostaa epäsäännöllisiä raitoja).

12.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET

Asuntojen lattiapinnoitteita on uusittu kunkin ajan edullisilla ja suosituilla materiaaleilla. Aikaisemmin muovimatto oli vallitseva ratkaisu, nykyään laminaattiparketti on suosiossa.

12.2 VAURIOT

Linoleum on oikein hoidettuna hyvin pitkäikäinen lattiapinnoite. Sitä on vuosikymmeniä käytetty julkisissa tiloissa, jopa junavauunuissa. Pitkäaikainen altistus vedelle aiheuttaa kuitenkin tummia läikkiä ja saattaa turmella maton lopullisestikin. Hoitamattomana linoleum haurastuu ja lohkeilee.

12.3 KORJAUSOHJE

Asuntojen lattiamateriaalina linoleum puolustaa hyvin paikkaansa edelleen. Se on materiaalina edullinen, helppohoitoinen, kestävä, lämmin kosketukselle ja kaunis pintainen. Linoleum tehdään puujauheesta, hartsista ja pellavaöljystä. Kokemukset osoittavat, että yli 50 vuotta vanha, pinttynyt, kellastunut ja laikukas linoleum on voitu kunnostaa lähes uuden veroiseksi. Vanhat vahakerrokset poistetaan ja mattoon imeytynyt lika ja kosteuden aiheuttamat tummumatkin voidaan usein poistaa peruspuhdistusmenetelmällä, joka on kuitenkin paras antaa ammattiliikkeen hoidettavaksi. Menetelmässä käytetään lattianhoitokonetta ja vesi-imuria. Puhdistusaineliuksella poistetaan lika ja avataan maton huokoset, jonka jälkeen siihen ajetaan uutta pohjustusainetta. Sen jälkeen levitetään suoja-aine, jonka jälkeen pinta on valmis.

Jos vanha linoleum on niin rikkinäinen tai

kulunut, ettei sitä kannata kunnostaa, uusitaan se vastaavalla jaspé -kuvioisella linoleum -matolla. Vaikka Suomessa esillä olevissa materiaaliluetteloissa ei aina jaspé -kuvioisia mattoja esitetäkään, löytyy niitä tehtaiden mallistoista. Mm. Intian markkinoilla jaspé -kuvioiset linoleum -matot ovat yleisiä. Vuodat on alun perin asennettu puskuun. Vaikka nykyisin yleisin asennustapa on linoleum -vuotien hitsaaminen yhteen hitsauslangan avulla (leveä yksivärinen sauma), voidaan matot hyvin asentaa perinteiseen tapaan puskuun.

12.4 YLLÄPITO

Linoleumin hoito on yksinkertaista: kosteammoppaus, veden joukossa hitunen valmistajan suosittelemaa hoitoainetta. Linoleumin hoitoaine on neutraalia. Emäksisiä tai happamia aineita ei saa käyttää.



13.VÄLIOVET

Väliovet on Sunilassa valmistettu tiheään ladotusta rimasta ja vanerista niin, että ne ovat lähes massiivipuiset. Ovet ovat raskaita ja hyvin ääntä eristäviä. Sekä huoneiden että komeroiden ovet ovat samaa rakennetta. Ovet poikkeavat yksityiskohdissaan jonkin verran toisistaan. On käytetty suorareunaisia ja huullettuja ovia, joissakin on reunaura, jotkut ovat kokonaan sileitä. Komeronovissa on yleensä tuuletusraot ylhäällä ja alhaalla. Ovet ovat yleensä alun perin olleet lakattuja. Osa ovien alkuperäisistä heloista on säilynyt. Ns. pukinsarvikahva on yleensä alkuperäinen. Komeronovissa on yleensä avainkäyttöiset lukot. Yläkomeroiden ovissa yleisin salpatyyppi on metallinen jousitettu vipumalli.

13.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET

Osa ovista on säilynyt kuultokäsiteltyinä, osa on maalattu. Joitakin uusia, tämän päivän standardin mukaisia pahvikenno-oviakin on asennettu tilamuutosten yhteydessä.

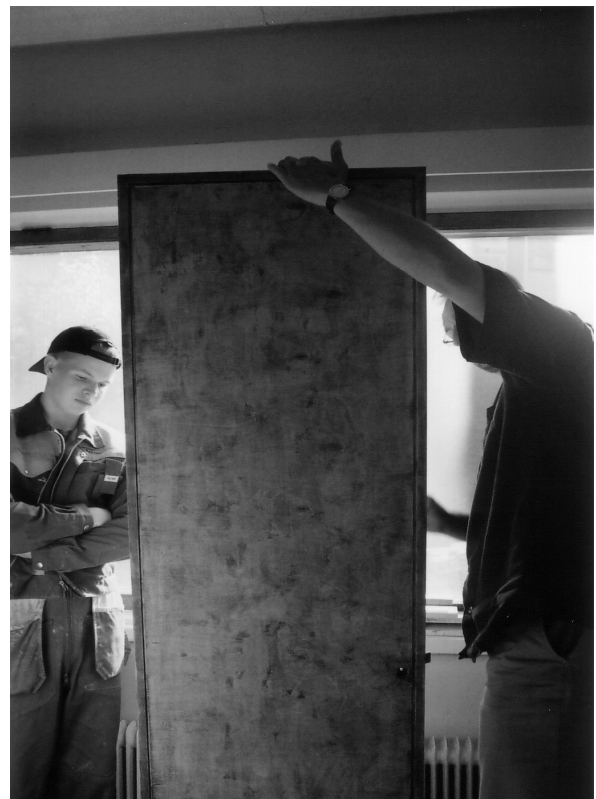
13.2 VAURIOIT

Yleisin vaurio on maalin tai lakan hilseily joka johtuu alimmaisena olevasta selluloosalakasta. Puuvaurioita esiintyy eniten asuntojen ulko-ovissa ilki- tai muun väkivallan seurauksena. Joskus kylpyhuoneen ovi on kieroutunut kosteuden vaikutuksesta. Heloitusongelmista yleisimpiä ovat painikkeen jousen kuolettuminen, kiinnitysten löystyminen ja irtoaminen sekä kaapinovie avainten hukkuminen.

13.3 KORJAUSOHJE

Jos väliovia poistetaan on ne säilytettävä ja tallennettava ullakolle, kellariin tai alueen yhteiseen varaosapankkiin. Jos tarvitaan uusia ovia, on ensisijaisesti uusiokäytettävä vanhoja. Mahdolliset kokonaan uudet ovet on syytä teettää vanhan rakenteen mukaan. Puukorjaukset tehdään kuten ikkunoissa. Erityisesti kuultokäsitellyissä ovissa on tärkeää käyttää paikkaukseen hyvälaatuista koivuvaneria ja

sovittaa paikat mahdollisimman hyvin syykuvioltaan ja värisävyltään vanhaan pintaan. Helojen kiristys ja kiinnitys onnistuu kun täyttää väljenneet kiinnitysreiät puulla. Puuttuvia ja rikkinäisiä heloja ja painikkeenjousia ym. voi yrittää vaihtaa toisesta, käytöstä poistetusta, ovesta tai kääntyä vanhoja ja vanhan mallisia heloja myyvien korjausrakentamiskeskusten puoleen. On tärkeää käyttää myös vanhan mallisia ruuveja, yleensä niklattuja linsikantaisia, suoraursaisia (ei ristipää) messinkiruuveja. Niitä saa hyvin varustetuista ruuviliikkeistä.



ARKKITEHTI JA KUNNOSTAJA TARKASTELEVAT SISÄOVEN KUNNOSTETTUA PINTAA. KUVA:RW.

14. KIINTOKALUSTEET

Komerot on lähes poikkeuksetta tehty muuraamalla ja varustettu huoneovien kaltaisilla mutta kapeammilla ovilla. Usein niissä on ylhäällä ja alhaalla pitkänomainen tuuletusrako. Komeroiden sijoituksessa on kekseliäisyyttä ja tilankäytön tehokkuutta. Alkuperäiset keittiökalusteet tehtiin rimalevystä ja maalattiin öljymaalilla. Vanhojen keittiökalusteiden ovissa on pyöristetyt huulokset. Tämä luo ovien reunoille pehmeät varjot ja huolitellun yleisilmeen.

14.1 TEHDYT KORJAUKSET JA MUUTOKSET

Komerot ovat pääosin säilyneet. Joitakin komeroryhmiä on purettu tilamuutosten yhteydessä. Myös naulakot ovat pääosin tallella. Alkuperäisiä keittiökalusteita on varsin vähän jäljellä. Erityisesti tämä koskee alakaappeja, jotka ovat alttiimpia vedelle ja kulutukselle. Keittiö on asunnon teknisin tila joten on luonnollista, että keittiökalusteita on uusittu, paitsi huonon kunnon vuoksi, myös kasvavien ja muuttuvien vaatimusten takia.

14.2 VAURIOIT

Erityisesti keittiökalusteiden alakaapit ovat alttiina sekä mekaaniselle että veden aiheuttamalle kulutukselle. Seurauksena on mm. maalin hilseilyä, puuosien halkeilua ja lahoamista, helojen rikkoutumista ja irtoamista.

14.3 KORJAUSOHJE

Nykyajan standardikalusteita ei voi verrata vanhoihin materiaalin laadun eikä kokoonpanon suhteen. Massiivisen puulevyn elinikä on moninkertainen ohuesti pinnoitettuun tai maalattuun lastulevyyn verrattuna. Jos alkuperäisiä kalusteita on tallella, kannattaa siis vakavasti harkita, voidaanko näitä säilyttää ja täydentää hyödyntämällä muualta purettuja ja talteen otettuja kalusteita tai kokonaan uusilla osilla. Rimalevyn saatavuus on Suomessa huonontunut, mutta puusepäntyönä alkupe-

räisten kaltaisten kalusteiden valmistuttaminen onnistuu hyvin. Tilojen mitoitus on usein sen kaltainen, että modulimittaisia tehdasvalmisteisia kalusteita on tiloihin hankalasti istutettava, siksi mittatilaustyönä teetetyn kalusteet ovat hyvä vaihtoehto.

Yläkaapit kannattaa säilyttää vaikka alakaapit vaihdettaisiinkin. Jos alkuperäiskalusteita joudutaan poistamaan, ne on ehdottomasti säilytettävä ja tallennettava ullakolle, kellariin tai alueen yhteiseen varaosapankkiin. Alkuperäisten työtasojen korkeus on matala, vain 80 cm. Nykyään käytetään yleisesti 90 cm:n työtasokorkeutta. Työtason nosto onnistuu joko korotetun sokkelin tai tason alaisen lokerikon asentamisella. Useimmat keittiöt ja keittokomerot ovat kuitenkin ikkunallisia ja ikkunapenkki on usein niin matalalla, että sen kohdalla on pakko tyytyä matalampaan työtasoon. Alkuperäiskaapeissa ei yleensä ole kuivatusritilöitä, ja niiden tarve on vähenevässä tiskikoneiden myötä. Kuivatusritilät voidaan kaappeihin tarpeen vaatiessa kuitenkin sovittaa. Tällöin voidaan ritilän alla käyttää valutusallasta, jottei tarvitse poistaa alahyllyjä.

Rikkinäisten ja puuttuvien helojen tilalle voi puretuista vanhoista kaapeista löytyä korvaajat. Alkuperäisen kaltaisia puisia vetimiä voi teettää puusepällä. Vanhoja ja vanhan mallisia heloja myyvät useat helavalmistajat, korjausrakentamiskeskukset, vanhanajan rautakaupat ym. vastaavat liikkee

15. IKKUNOIDEN SISÄPUOLINEN PIN-TAKÄSITTELY

Ohje koskee puuikkunoita ja niiden sisäpuolisia osia, jotka kuuluvat osakkeenomistajan vastuualueeseen.

15.1 KORJAUSOHJE

Karmin sisäpuoliset pinnat / lakatut ikkunat:

- pölyn, lian, rasvan ja irtoavan lakan poisto
- vaurioituneiden kohtien pohjustus 20% ohennetulla uretaanialkydilakalla
- vaurioituneiden kohtien toinen pohjustuskerta 10% ohennetulla uretaanialkydilakalla
- väli- ja valmiiksi lakkaus uretaanialkydilakalla Tikkurila Unica Super

Karmin sisäpuoliset pinnat / maalatut ikkunat:

- pölyn, lian, rasvan ja irtoavan maalin poisto
- vaurioituneiden kohtien pohjustus sinkki-valkois pohjamaalilla
- välimaalaukset 10% ohennetulla pellavaöljymaalilla
- valmiiksi maalaukset pellavaöljymaalilla

Sisäpuite / lakatut ikkunat:

- pölyn, lian, rasvan ja irtoavan lakan poisto
- vanhan lakkapinnan hionta himmeäksi
- vaurioituneiden kohtien käsittely petsilakalla, sävy määritetään kokein
- vaurioituneiden kohtien pohjustus 20% ohennetulla uretaanialkydilakalla
- vaurioituneiden kohtien pohjustus toiseen kertaan 10% ohennetulla petsilakalla
- väli- ja valmiiksi lakkaus uretaanialkydilakalla

Sisäpuite / maalatut ikkunat:

- pölyn, lian, rasvan ja irtoavan maalin poisto
- välimaalaukset 10% ohennetulla alkydimaalilla
- valmiiksi maalaukset alkydimaalilla.

MÄRKÄTILAT

Märkätilojen korjaus, rakentaminen ja laajentaminen esim. toisen huoneen puolelle.

16.1 PESUTILAT JA SAUNAT

Rakennusten alkuperäiset pesutilat ovat pieniä. Suihkut on yleensä rakennettu pieniin wc-tiloihin ilman tilamuutoksia. Tulevaan putki- ja kylpyhuoneremonttiin on syytä varautua tutkimalla erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja kylpyhuoneiden ja keittiöiden osalta.

Saunojen rakentamista ei suositella. Saunan mahdollistaminen varsinkin pieneen asuntoon johtaa helposti väkinäisiin ja ahtaisiin ratkaisuihin, joissa asunnon arkkitehtoninen olemus saattaa kärsiä. Asuntosuunnittelu lisää myös olennaisesti kosteusvaurioriskiä.

Märkätilojen rakentaminen ja laajentaminen on rakennusluvan alainen toimenpide, jota säätelee mm. Suomen Rakentamismääräyskokoelman osa C2: Kosteus, määräykset ja ohjeet 1998. Toimenpide vaatii aina pätevän suunnittelijan ja alan hallitsevan rakennustyön valvojan.

Märkätilojen rakennustyöt on suositeltavaa teettää märkätilan asentajan ammattitutkinnon suorittaneella, sertifioitulla asentajalla. Putkiasennukset tulee tehdä niin, että mahdolliset vuodot ovat helposti ja nopeasti havaittavissa. Putkien pinta-asennus on tällöin hyvä ratkaisu. Seinärakenteisiin upotetut putkikuilut varustetaan vuodon paljastavilla rei'illä märkätilojen seinän alaosaan.

17. TILAMUUTOSTEN TEKEMINEN

Asuntojen tilajaon muuttaminen on haastava toimenpide, johon tulee suhtautua hyvin harkiten. Se tulee tarpeelliseksi esimerkiksi tulevan LVIS-peruskorjauksen yhteydessä ja asuntoja yhdistettäessä. Pienten keittokomeroiden muuttaminen toimivammiksi keittiöiksi on myös tarpeen monissa tapauksissa. Tilamuutokset on aina tehtävä rakennuksen ehdoilla, mahdollisimman pienillä toimenpiteillä, välttäen raskaita ja väkinäisiä ratkaisuja.

Kun on hankkinut asunnon, on usein kiire alkaa remontoimaan sitä mieleisekseen. On suositeltavaa odottaa ja asua jonkin aikaa ja tutustua asuntoon. Tällä tavalla asunnon erityispiirteet tulevat tutuiksi ja erilaiset vaihtoehdot alkavat hahmottua paremmin sen sijaan, että päätyy ensimmäiseksi mieleen tulevaan ratkaisuun.

Edellytys onnistuneelle lopputulokselle on pätevä suunnittelu.

Seuraavilla sivuilla on esitetty luonnossuunnitelmia tilamuutosten tekemiseksi.

18. ASUNTOJEN TILAMUUTOKSET

Ratkaisuluonnoksia tehtäessä on peruslähtökohta ollut asuntojen nykyisen tilallisen luonteen säilyttäminen niin pitkälle kuin mahdollista. Muutokset keskittyvät sekundääritilavyöhykkeille, siis eteisten, kylpyhuoneiden ja keittokomeroiden yhteyteen, päätilojen jäädessä pääosin ennalleen. Luonnoksissa ei ole voitu huomioida kaikkia esiintyviä tapauksia erilaisine muutoksineen, koska yhtiössä ei ole suoritettu LVIS-peruskorjausta, vaan lähtökohdaksi on valittu alkuperäinen pohjaratkaisu. Mahdollisuuksien kirjo on paljon laajempi kuin näissä esimerkeissä on mahdollista esittää.

Esitetyt ratkaisut eivät ole valmiita suunnitelmia, vaan jokainen tapaus on suunniteltava erikseen detaljeja myöten huomioiden aiemmin tehdyt muutokset ym. erityispiirteet. Kaikkiin asuntojen tilajakoon, kantaviin rakenteisiin, ääneneristykseen, vesieristeisiin ja LVIS-järjestelmiin vaikuttaviin muutoksiin on haettava taloyhtiön ja rakennusvalvonnan lupa. Nämä puolestaan pyytävät lausunnon Alvar Aalto-säätiöltä ja Museovirastolta.

Luonnoksissa on pyritty ratkaisemaan asunnot normaaleina perheasuntoina niin, että huonemäärä suhteessa asunnon pinta-alaan sekä eteis-, keittiö- ja hygieniatilat vastaavat suunnilleen tämän päivän kohtuullista tasoa huomioiden säilyttämispyrkimysten asettamat rajoitukset. Ratkaisu usein paranee jos asuntoja yhdistettäessä voidaan tinkiä normaalista suljettavien makuuhuoneiden määrästä, mikä nykyään on sangen yleistä. Silloin voi olla mahdollista säilyttää kunkin yhdistettävän asunnon avoimet oleskelutilat eikä tarvitse rakentaa uusia seiniä ja saatetaan välttyä puhkomasta uusia kulkuyhteyksiä vanhojen seinien läpi. Pyrkimys ylenmääräiseen avoimuuteen purkamalla vanhoja väliseiniä laajasti ei kuitenkaan ole suositeltavaa vaan alkuperäinen tilajako tulisi kunnioittaa.

Asuntoja yhdistettäessä ei ole syytä poistaa eikä tukkia vanhoja ulko-ovia. Niiden jättäminen paikoilleen on säilyttävän korjaamisen periaatteiden mukaista ja mahdollistaa asunnon eri osien itsenäisen toimimisen esim. kasvavan nuoren itsenäistymisasuntona, työtilana tms. Näin yhdistetyn asunnon jakaminen uudestaan osiin on tarpeen tullen myös helpompaa. Samasta syystä voi monessa tapauksessa olla viisasta jättää vanhat tarpeetomiksi jäävät hygieniatilat ja keittokomerot paikoilleen. Jos tarpeet ja tilaratkaisu eivät täytä puolla, niitä voi hyödyntää säilytystiloina, alkoveina tms. Tällöinkään ei putkiasennuksia ja vesieristeitä välttämättä tarvitse poistaa.

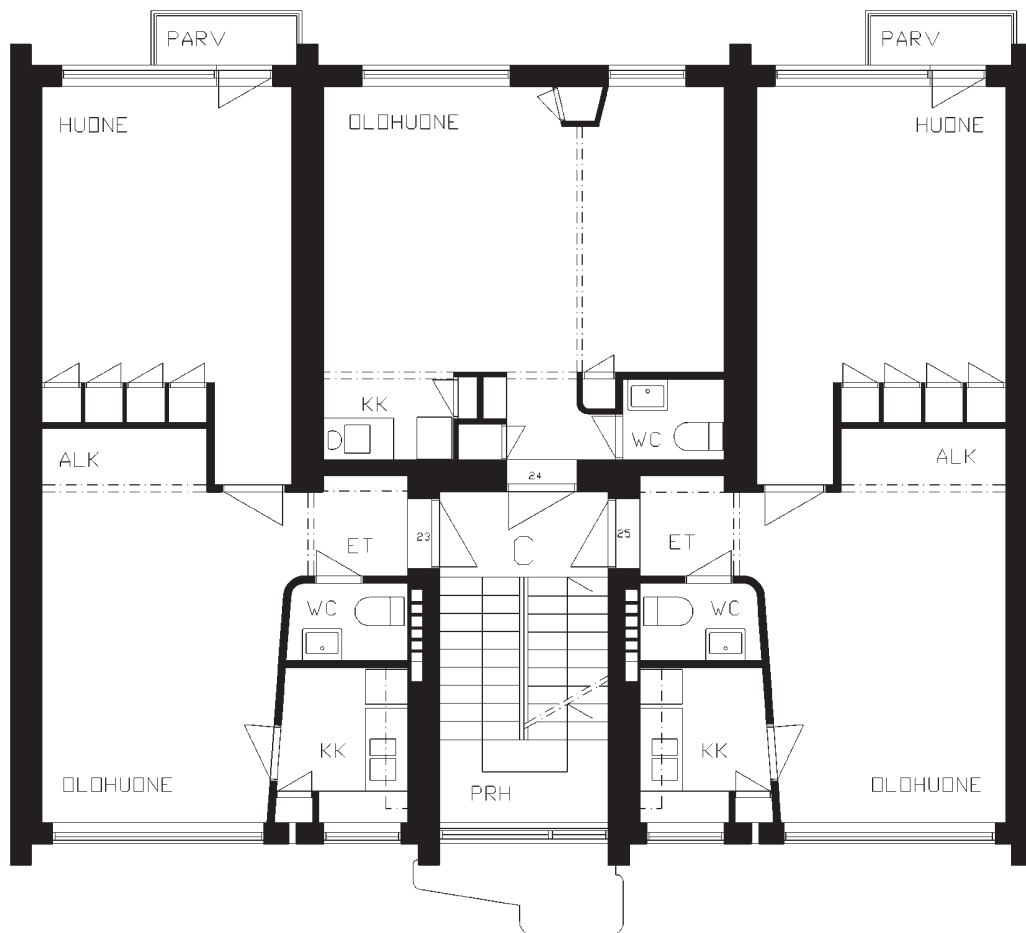
Luonnoksissa keittiöt ja märkätilat on yleensä sijoitettu paikkoihin, missä niitä on ennestään, eli olemassaolevien hormiryhmien ja putkinousujen yhteyteen. Yksittäisen asunnon muutostöissä tämä on yleensä ainoa mahdollisuus. Alimmassa kerroksessa tästä voidaan poiketa, mikäli taloyhtiö ja valvovat viranomaiset hyväksyvät uusia vaakavetoja kellarissa. Työväenasunnoissa keittiön sijoittaminen alkoviin tuo tiettyjä etuja, jotka saattavat puoltaa tällaista ratkaisua. Taloyhtiökohtaisen LVIS-remontin yhteydessä suunnittelu ei välttämättä ole tiukasti sidoksissa nykyisiin putkilinjoihin, koska päällekkäiset asunnot ovat yhtäaikaan remontissa. Jos ne toteutetaan samalla periaatteella voidaan tehdä uusia putkikuiluja sopiviin, huomaamattomiin kohtiin. Yksilölliset ratkaisut, jotka edellyttävät esim. viemärien vaakasennuksia naapurin katosella ovat mahdollisia vain edellyttäen, että ko. asennuksista voidaan sopia ja ne voidaan sijoittaa huomaamattomasti. Ratkaisua arvioidessa on tärkeää huomioida että myös ilmanvaihto on toteutettavissa ilman häiritsevästi näkyviä vaakakanavia. Kaikissa tapauksissa on varmistettava, että uudet tilat ja asennukset asettuvat luontevasti asunnon rakenteisiin.

HARJULA, KIVELÄ JA KONTIO

1938-39

Alkuperäinen pohjaratkaisu

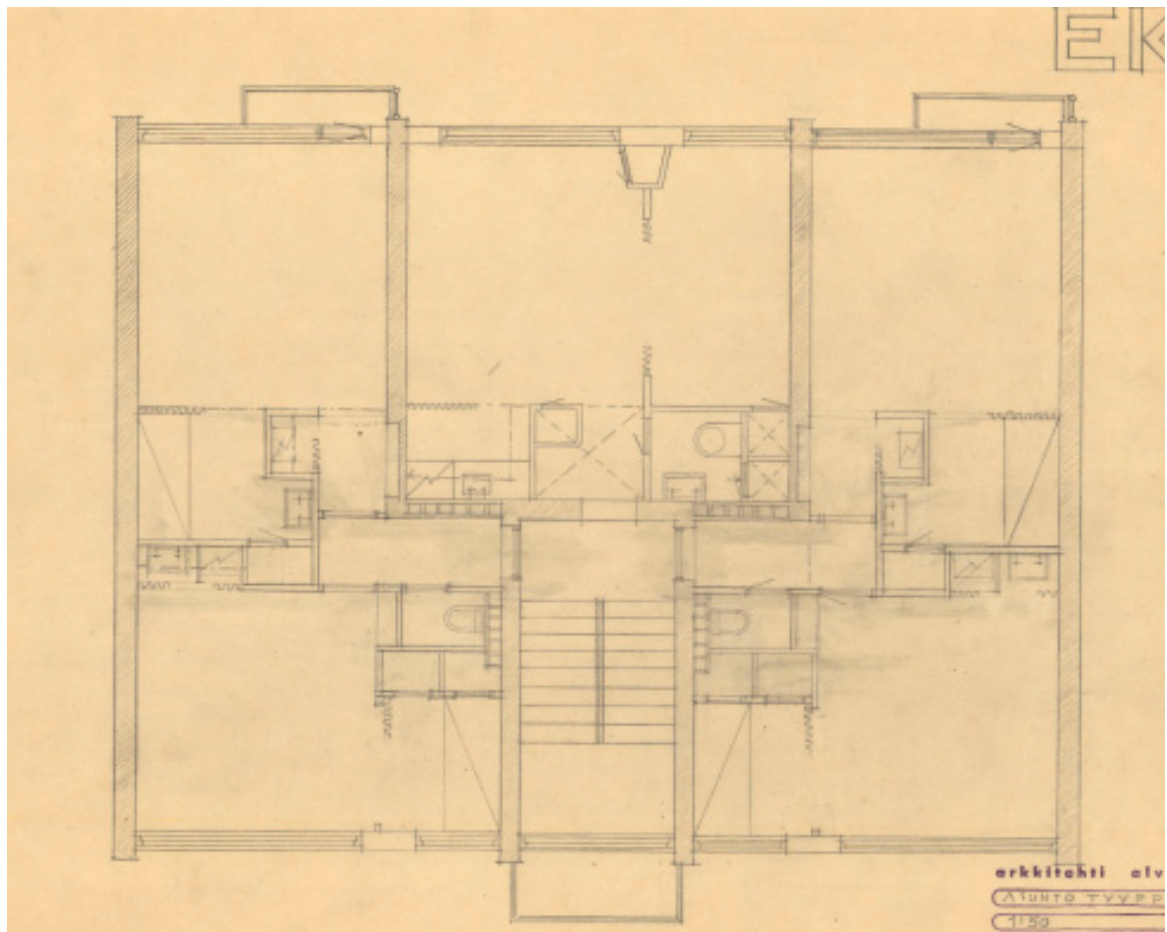
1938-39 rakennetut Harjula, Kivelä ja Kontio noudattavat samaa perusratkaisua kuin 1937 rakennetut työläisalat Mäntylä ja Honkala. Suurin ero on, että kaksioiden eteiset ovat avoimessa yhteydessä olohuoneeseen ja wc-keittokomeroblokki on muotoiltu vino- ja kaarevaseinäiseksi, ikäänkuin esineeksi tilassa. Tämä lisää avaruuden ja liikkeen tuntua mutta myös hankaloittaa huonetilojen erottamista toisistaan. Yhtiössä ei ole suoritettu LVIS-peruskorjausta mutta useimpiin wc-tiloihin on asennettu suihkut ja keittokomeroiden kalusteet on yleisesti uusittu.



Alkuperäinen pohjaratkaisu:
poikamiesasunnot

Ns. poikamiesasuntojen pohjaratkaisu eroaa normaaliasunnoista suten, että kaksiot on jaettu kahdeksi erilliseksi soluksi, joilla on omat keittokaapit mutta yhteinen wc. Nämä asunnot on kaikki jo yhdistetty kaksioiksi eri tavoin, joten alkuperäistä vastaava lähtötilannetta muutoksille ei ole. Yksiön pohjaratkaisu vastaa suunnilleen normaaliversiota. Huomattava osa lamelleista rakennettiin alunperin niin, että kaksioiden paikalla oli kaksi poikamiesboksia. Näitä oli Harjulan ja Kivelän 3. kerroksessa sekä

Kontion kaikissa kerroksissa. Näitä minimimitoitettuja asuntoja on sittemmin muutettu normaaliasunnoiksi monilla tavoilla ja joitakin yhdistetty suuremmiksi asunnoiksi. Tästä johtuen nykyinen asutokanta on jonkin verran kirjava. Alla oleva luonnos vastannee suurin piirtein alun perin toteutunutta ratkaisua.

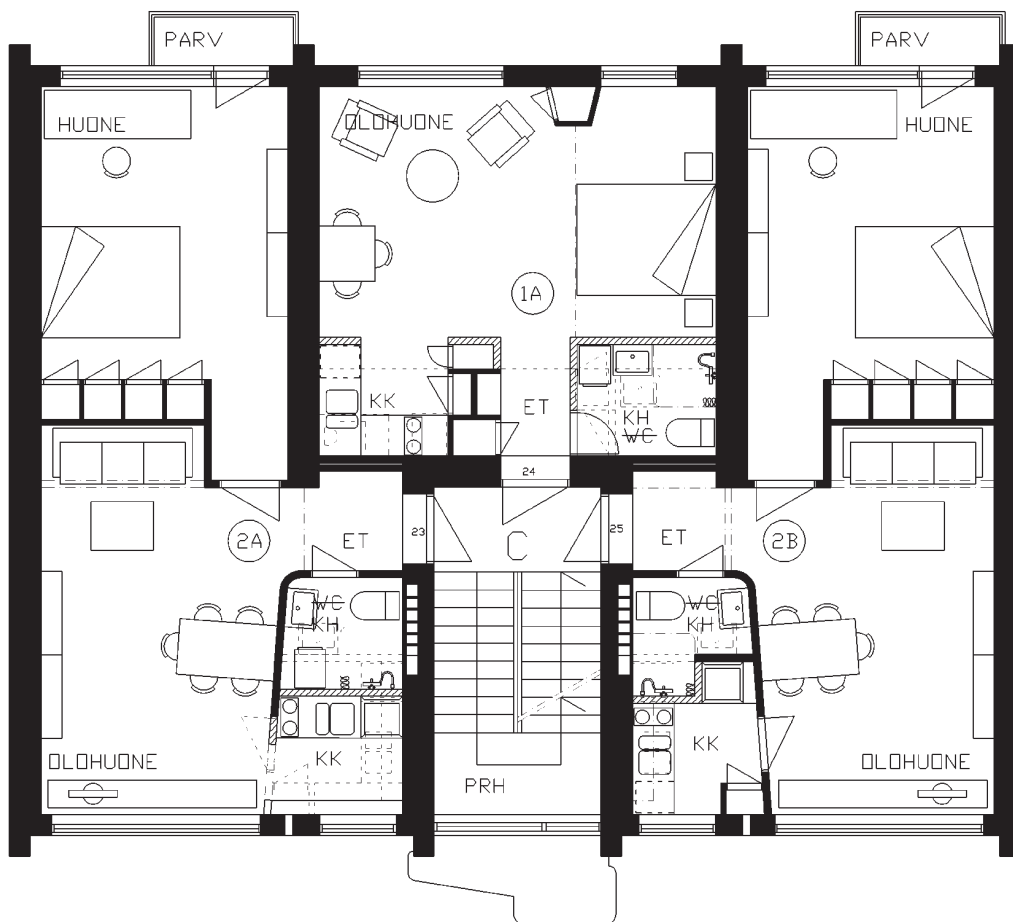


HARJULA, KIVELÄ JA KONTIO

2A+1A+2B

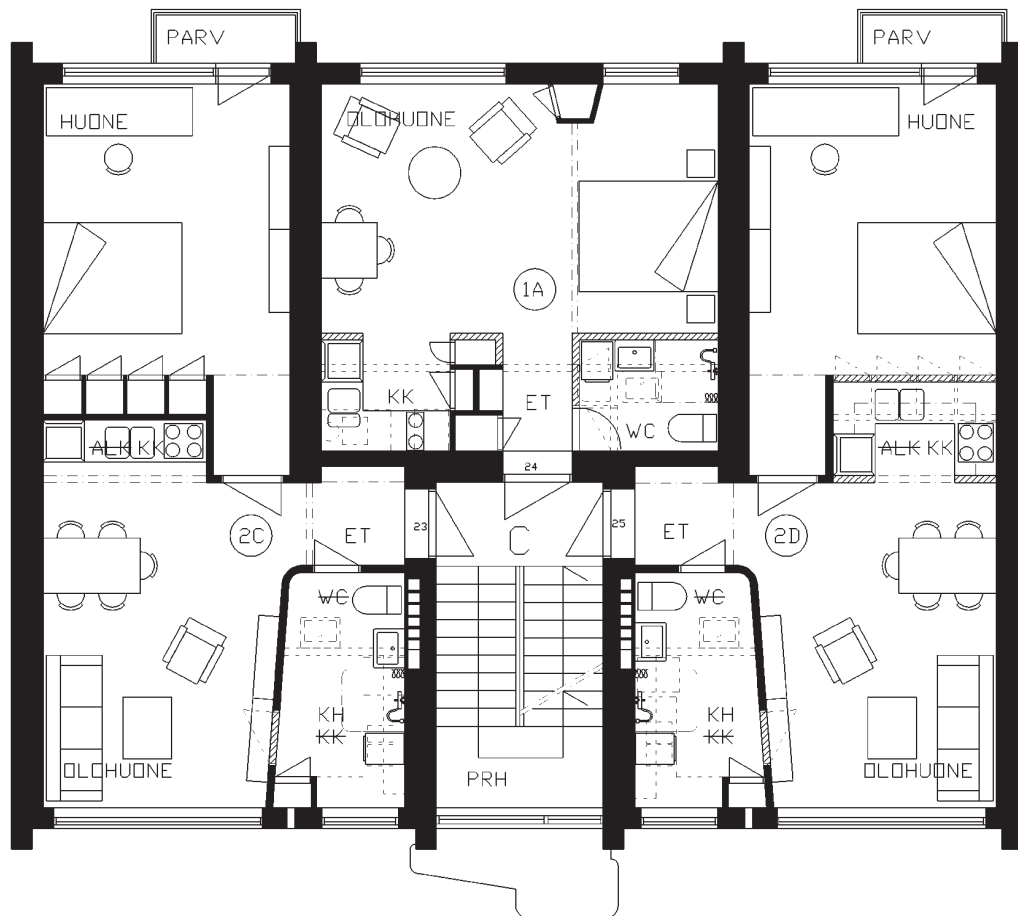
LVIS-peruskorjaus I

Asuntojen uudistamisessa tulevan putkiremontin yhteydessä noudatetaan Mäntylässä ja Honkalassa LVIS-peruskorjauksen suuntaviivoja. Minimiratkaisussa kaksioiden wc-tilat laajennetaan keittokomeroiden puolelle. Yksioissä keittokomero ja wc laajennetaan huoneen puolelle.



LVIS-peruskorjaus 2

Vaihtoehtoisessa pohjaratkaisussa keittiö sijoitetaan alkoviin, mikä antaa enemmän mahdollisuuksia erilaisille keittiöjärjestelyille ja mitoituksille. Kaksioiden wc-t ja keittokomerot on yhdistetty väljiksi kylpyhuoneiksi. Rastkaisu edellyttää joko viemärijohtojen vaakasiirtoja alanaapurin yläkomerossa tai että päällekkäiset asunnot tehdään samalla tavalla, jolloin keittiön nurkkaan tai komeroon voidaan rakentaa kokonaan uusi putkikuilu.

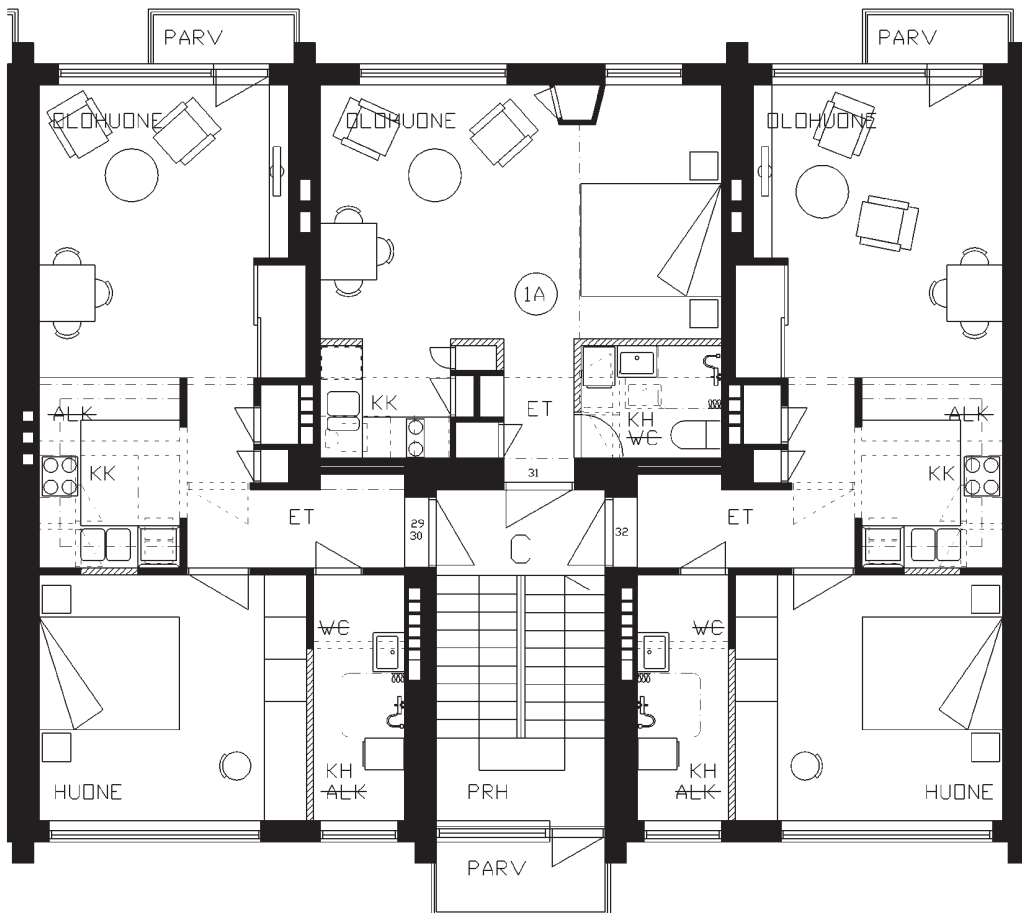


HARJULA, KIVELÄ JA KONTIO

2+1+2

LVIS-peruskorjaus: entiset
poikamiesasunnot

Poikamiesversiossa kaksioiden keittiöt sijoittuvat vanhan alkovi-keittokaappi-pesuallas-kompleksin alueelle. Uudistettaessa asuntoja tämä mahdollistaa varsin tasokkaidenkin keittiöiden ja tilavien, ikkunallisten kylpyhuoneiden suunnittelun..Yksiö ei poikkea muista lamelleista.



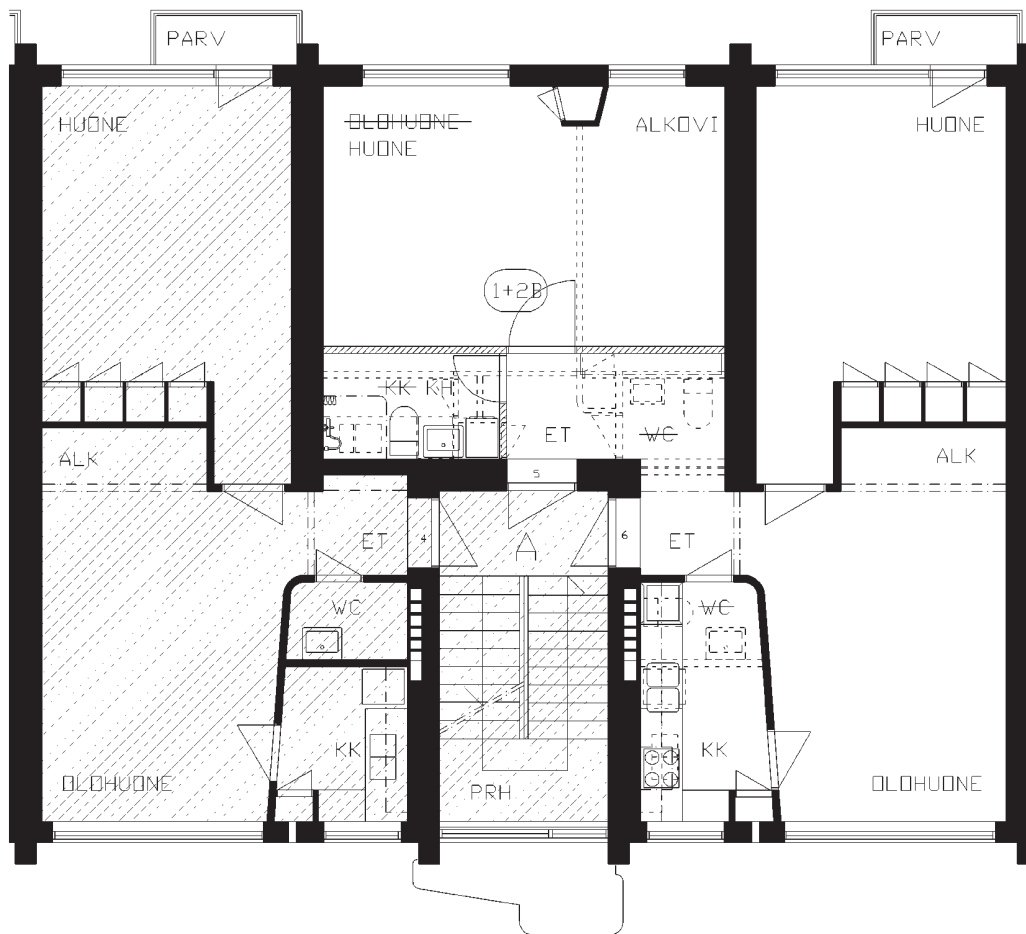
HARJULA, KIVELÄ JA KONTIO

I + 2 B

Yksiön ja kaksion yhdistäminen

Tässä vaihtoehdossa kaksion olohuone säilyy uuden asunnon oleskelutilana. Keittiö tehdään kaksion wc:n ja keittokomeron tilalle. Eteinen ja kylpyhuone sijoitetaan yksiöön.

Edut: Kaksion eteis-olohuonetilasarja säilyy ehjänä. Kantavaa seinää ei tarvitse puhkoa.

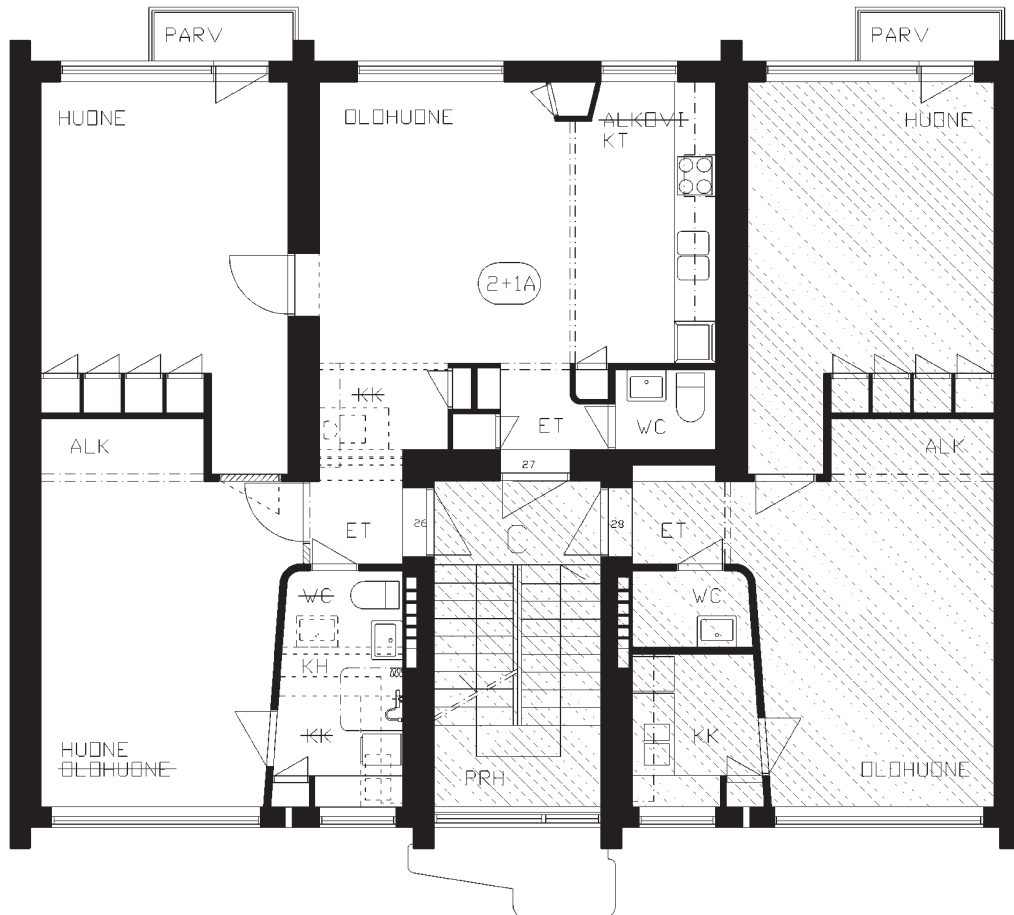


Kaksion ja yksiön yhdistäminen: 2+1

Asunnot yhdistetään yksiön keittokomeron kohdalta, joka puretaan. Oleskelutilat ja keittiö tehdään yksiöön. Kaksion wc ja keittokomero yhdistetään väljäksi kylpyhuoneeksi. Kaksion olohuone voidaan erottaa itsenäiseksi huoneeksi. Käynti toiseen makuuhuoneeseen järjestetään olohuoneen kautta.

Edut: Purkutytöt minimoitu

Haitat: Kaksion eteis-olohuonetilasarja katkeaa mikäli huone erotetaan. Asuntojen välinen seinä joudutaan puhkomaan.



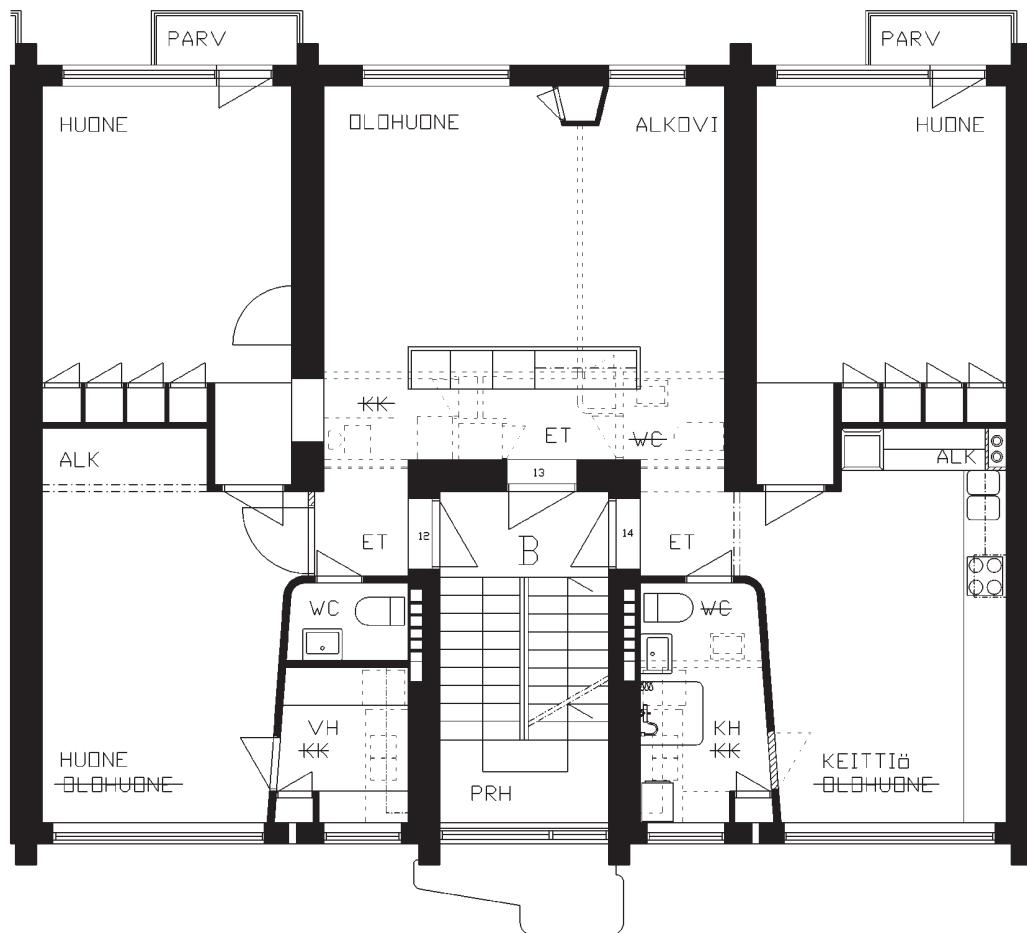
HARJULA, KIVELÄ JA KONTIO

2+1+2A

Kolmen asunon yhdistäminen:
2+1+2A

Yksiön wc ja keittokomero puretaan. Yksiö muuttuu avoimeksi, eteiskalusteen erottamaksi oleskelutilaksi. Toisen kaksion wc-kk-blokki muutetaan tilavaksi kylpyhuoneeksi. Kaksion olohuone muutetaan keittiöksi. Toinen kaksio muuttuu kahdeksi huoneeksi.

neeksi. Wc säilytetään. Keittokomero voidaan säilyttää sellaisenaan tai muuttaa säilytystilaksi. Käynti toiseen huoneeseen järjestetään olohuoneen kautta.



HARJULA, KIVELÄ JA KONTIO

2+1+2B

Kolmen asunnon yhdistäminen:
2+1+2B

Vaihtoehto vastaa edellistä paitsi, että keittiö sijoitetaan avokalusteena oleskelutilaan. Tämä mahdollistaa yhden huoneen erottamisen lisää.

