

INSPIRAATIO

Kysymys: Millaista jälkeä syntyy, kun 1800-luvun lopulla rakennetuissa kiinteistöissä uusitaan kerralla kaikki talotekniset järjestelmät?

Vastaus: Puolen vuoden projektin aikana arvokiinteistön asukkaiden kodit uudistuvat koko lailla lattiasta kattoon.

Asiantuntijoiden avulla unelmien koti

NÄIN ONNISTUIMME

HELSINKI

Helsingin Kruununhaassa sijaitsevat Mariankatu 12 ja Ritarikatu 7 yhtiöitettiin 1922, ja niistä muodostettiin Asunto-osakeyhtiö Riddarborg. Yli sata vuotta vanhaa arvokiinteistöä oli remontoitu edellisen kerran 1950-luvun lopussa. Tuolloin Riddarborgissa tehtiin putkiremontti. 1970-luvulla rakennuksen perusta tuettiin yli kahdellasadalla teräsbetonipaalulla, kun Riddarborgin vanhempi rakennus Mariankadun puolella alkoi huojuua.

Taloen asukkaat ovat olleet uskollisia kodeilleen. Niissä ovat asuneet samat perheet sukupolvesta toiseen. Riddarborgissa on yhteensä 19 asuntoa ja kolme liikehuoneistoa. Asunot ovat suuria ja niissä on useita wc- ja kylpytaloja. Kiinteistön saneerauksessa projektipäällikkönä toimiva Mikko Nokelainen kertoo saneerausprojektin olevan monella tapaa haastava.

– Vanhassa rakennuksessa suunnitelmia joudutaan usein jalostamaan rakenteiden avaamisen jälkeen ja kalus-

tesijoittelua miettimään uudelleen. Osa kylpyhuoneista on laajennettu asunnossa aivan uuteen paikkaan.

Joustavuudella eteenpäin

Syyskuussa käynnistynyt hanke on edennyt merkittävästi muutoksista huolimatta hyvin ja valmistuu alkuperäisen aikataulun mukaisesti huhtikuussa.

– Rakennuttajan edustajat ja valvoja ovat olleet projektissa todella hyvin mukana ja asukkaat asennoituneet hankkeeseen oikein. Taloyhtiö on ollut myös hyvä tekemään päätöksiä tarpeen vaatiessa. Pitkän remontin ajaksi suurin osa asukkaista on muuttanut asumaan toisaalle. Asuntokohtaisia katselmuksia ja kokouksia on pidetty töiden etenemisen myötä joustavasti yhdessä rakennuttajan ja asukkaiden kanssa.

Poikkeuksellisen Riddarborgin saneerauksesta itse kiinteistön lisäksi tekee se, että lähes jokainen asukas on suunnitellut asuntonsa remontin yhdessä oman arkkitehdin kanssa. Teknisten järjestelmien uusimisen yhteydessä valtaosa asuinnoista kokee pe-



”Tällainen saneerausprojekti osuu kohdalle harvoin.”

Mikko Nokelainen
Projektipäällikkö

rusteellisen uudistuksen.

– Moni on päättänyt uusia samankaltaisesti keittiön, huonekokoja ja muutettua ja joistakin kylpyhuoneista tehty saunallisista minikylpylöitä. Myös muiden huoneiden pintoja on kunnostettu ja entisoitu. Kivijalan ja kolmannen kerroksen liikehuoneistoista yritys toimintaa on pystytty jatkamaan lähes normaalista saneeruksesta huolimatta.

Tekniset järjestelmät uusiksi

Suurimpia työnoikeita muutoksia ovat koko kaasujärjestelmän uusiminen sekä ilmanvaihtojärjestelmän kunnostus. Vanhassa talossa on tullut yllätyksenä esimerkiksi se, että joistain nykyisistä kylpyhuoneista puuttuvat välipohjapalkit, jotka on nyt rakennettu teräksistä muun saneeraustyön ohessa. Putkiremontti tehdään kiinteistöissä perinteiseen tyyliin, eli kaikki putket uusitaan. Asuntoihin asennetaan myös moderni tietoliikennekaapelointi. Kiinteistön kaikkien teknisten järjestelmien uusimisen yhdellä kertaa on Mikko Nokelainen mukaan järjevä.

– Kun kaikki tarpeellinen remonto-

idaan kerralla, asukkaalle aiheutuu remontista pitkällä aikavälillä mahdollisimman vähän haittaa. Kiinteistö uudistuu sisältä kertaheitolla, ja pinta säilyy suojeltuna ja arvokkaana.

Mikko Nokelainen sanoo Riddarborgin olevan mainio esimerkki hyvin onnistuneesta saneerausprojektista. – Työsuunnittelu on tehty huolellisesti, asukkaat ovat olleet joustavia, muutoksiin on pystytty reagoimaan nopeasti, alitarkoituksia on käytetty vain vähän, ja työmaan ainoana kielienä on ollut suomi. Kaikkein tärkeintä on kuitenkin hyvä ja aktiivinen yhteistyö eri osapuolien kanssa, Nokelainen lisää onnistuneen projektin elementtejä.

Haasteellisen saneerausprojektin hän on kokenut äärettömän mielenkiintoiseksi.

– Näin kokonaisvaltainen ja poikkeuksellinen monimuotoinen saneerausprojekti osuu kohdalle harvoin.

TARU SCHRODERUS
toimitus@mediaplanet.com



4

KIINTEISTÖN HISTORIAA



Aa. Oy Riddarborg
Ritarikadun uusin puoli

1 Nykyisen säätalon takaiselle suulle alettiin rakentaa komeita kivitaloja 1800-luvun loppupuolella. Yksi niistä oli Theodor Höjerin vuosina 1891–1895 kauppiaa O. Kjällmannsonille suunnittelema nelikerroksinen asuintalo, joka tuli tunnetuksi sortumatonala.

2 Rakennus purettiin huoneiden perustusten takia. Nykyisen rakennuksen suunnitteli arkkitehti Hugo Lindberg 1899. Pohjakavaa oli Höjerin alkuperäisen suunnitelman mukainen, mutta julkisivut Lindbergin käsialaa. Rakennus valmistui vuonna 1900.

3 Rakennuksen alakerrassa toimi 1960-luvulle asti Kruununhaassa valmistettava koulu. Se oli viimeinen yksityinen oppikoulu valmistava koulu Helsingissä.

4 Nykyisin rakennuksessa on kolme liikekiinteistöä ja yhteensä 19 kookasta asuntoa.

LÄHDE: PROFESSORI KARI WICHMANN, A&O RIDDARBORGIN KIINTEISTÖHISTORIAA, 2000

AS. OY RIDDARBORGIN KUNNOSTUS
Kuvassa Mariankadun ja Kirkkokadun kulma.
1. Osa kylpyhuoneista laajeni uuteen paikkaan.
2. Perusteellisen saneerausprojektin yhteydessä joistakin kylpyhuoneista tehtiin saunallisia minikylpylöitä.
KUVAT MIKKO NOKELAINEN

www.emctalotekniikka.fi

Tavoitetaan tunnettu. Työstään taattu. Jo 30 vuoden ajan EMC Ematorin toiminta on perustunut kotimaiseen hyvin koulutettuun henkilöstöön ja projektijohtoon vahvaan ammattitaitoon. Kattavin palveluihin kuuluvat niin arvokiinteistöjen korjausrakentaminen kuin asuntojen linjasaneeruksetkin.

EMC Emator on osa EMC Talotekniikkaa EMC Talotekniikka on monipuolisia talotekniikan palveluja tuottava konserni, joka muodostuu neljästä valtakunnallisesta liiketoimintayksiköstä: talotekniikka, linjasaneeraus ja korjausrakentaminen, tekniset palvelut sekä tuotteet ja esivalmistee. Lue lisää: www.emator.fi

EMATOR
PÄÄKAUPUNKISEUTU | JYVÄSKYLÄ | LAHTI | HÄMEENLINNA

HELSINGIN LOKAPALVELU



viemärien avaukset
viemärien tv-kuvaukset
kaivojen ja säiliöiden
tyhjennykset
suurtehoimuroinnit/
sepin puhallus
höyrysulatuspalvelut
PALVELEMME 24 h puh.
044 5959569.

MRK

YMPÄRISTÖYSTÄVÄN
KOTI



www.mrkrakennus.fi

SCHIEDEL
ENABLES ENERGY EFFICIENCY



Saneeraa hormisi paloturvalliseksi
Schiedelin saneeraustuotteilla:

Triplelock ja
Techflex
haponkestävät,
tapuukset saanee-
rausputket, joita
suositellaan kun
hormi ei ole suoraa

Prima Plus hapon-
kestäviä, jyrkkiä
saneerausputki
suoraan hormiin.

Schieder Plus -saneeraus-
massa hormin sisäpinnan
saneerausputkeen, kun hormi
ei voida perinteisillä saneer-
ausputkilla.

Katso lähin asentaja
www.schiedel.fi

MONIER



Oikein tehty
putkiremontti
nostaa asuntosi
arvoa.

