

AsOy Aapelinkatu 5:n hyvin suunniteltu putkistoremontti

– Matinkylässä sijaitsevan AsOy Aapelinkatu 5:n putkistosaneerauksen toteuttamista edelsi perusteellinen suunnittelu, joka on edesauttanut sekä päätöksentekoa että putkistosaneerauksen etene- mistä. Taloyhtiössä on yhteensä 5 rakennusta, joissa yhdessä on 7 kerrosta ja loput 3-kerroksisia taloja, yhteensä 110 asuntoa.

– Putkistohankkeen edellytyksiä tutkittiin tarkkaan VTT:n laatimalla kuntotutkimuksella, josta saatiin raportti yhtiökokoukseen vuonna 2005. Yhtiökokous päätti hankesuunnitelmasta yhtiökokouksessa 2006, jossa päädyttiin esittämään perinteistä linjasaneerausta ja erikseen pinnoitusvaihtoehtoa. Yhtiökokous halusi lisää tietoa ja hankkeessa päädyttiinkin

vieli laajempaan selvitykseen eri putkistomenetelmien hyvistä ja huonoista puolista, niiden tekniikoista ja hintahaarukoista, Jukka Koivisto Espoon Isännöinti Oy:stä.

– Hallitus valitsi 2007 asukasvetoisen hanketyöryhmän ja konsultiksi neuvontainsinööri Jaakko Laksolan Kiinteistöliitto Uusimaasta. Suunnittelijaksi valittiin yhtiökokouksen päätöksellä Teknoplant Oy.

Osakasvetoisessa putkistoremontissa halusimme panostaa asukkaille tiedottamiseen, hyvään suunnitteluun ja laadukkaan urakoitsijan valintaan. Tärkeää on myös urakkatarjousten pyyntö, johon sisältyvät myös mahdolliset lisätyöt.

Perusteellisen selvitystyön pohjalta hallitus päätti esittää yhtiökokoukselle 2008 ja ylimääräisessä kokouksessa 2009 putkistosaneerauksen toteuttamisesta. Hallitus valmisti esitystä ja valmisti urakkakilpailun käyttövesiputkiston uusimisesta.

Yhtiökokous päätti hankkeen toteutuksesta aikaisemman kuntotutkimuksen ja hallituksen sekä isännöitsijän laatiman perusteellisen selvitystyön pohjalta. Putkistoremontti suoritetaan linjasaneerauksena, jossa käyttövesiputket uusitaan uusien reittien kautta porrashuoneisiin, jossa ne myös koteloidaan. Seitsemän kerroksisen tornitalon osalta toteutetaan valurautaputkien sukitus ja pinnoitus Picote Oy:n toimesta. Kylpyhuoneet uusitaan huoneistokohtaisesti ja taloyhtiön sauna uusitaan kokonaan.

Pääurakoitsija on Remonttipartio Oy. Valvojaksi valittiin Matti Haapala Insinööri-toimisto Matti Haapala Ky:stä. Valvojan rooli on erittäin tärkeä. Myös koko hallituksen rooli on tärkeä saneerauksessa. Nyt putkistoremontin eri työvaiheissa sekä hallituksen puheenjohtaja että varapuheenjohtaja osallistuvat työmaakokouksiin joka toinen viikko, sanoo hallituksen puheenjohtaja Seppo Savolainen.

– Valmisteluun ja suunnitteluun tulee varata aikaa. Tärkeitä tekijöitä ovat remonttivaihtoehtojen perusteellinen vertailu, osakkaiden mieltymysten/halujen huomiointi, laadukas tiedotus



Saunan tilat uusitaan täydellisesti. Erityisesti taloyhtiön naisetustajat ovat osallistuneet sen kaakelien valintaan. Samaa laadukasta kaakelia hyödynnetään myös huoneistojen kylpyhuoneissa.



Käyttövesiputket johdetaan porrashuoneisiin ja ne sijoitetaan siististi seinä- ja kattorakenteiden taakse. Kuvassa alhaalla vasemmalta projektipäällikkö Jukka Viljanen, Remonttipartio Oy:stä, puheenjohtaja Seppo Savolainen AsOy Aapelinkatu 5:stä ja isännöitsijä Jukka Koivisto Espoon Isännöinti Oy:stä.



Kaikki remontit samasta talosta yhdellä sopimuksella



• Toimistot • Huoneistot • Kylpyhuoneet • Saunat
• Vesikatot • Linjasaneeraukset • Sähkö- ja putkityöt

www.remonttipartio.fi

Petikontie 1, 01720 Vantaa
remonttipartio@remonttipartio.fi
puh. 0207 120 800



osakkaiden suuntaan. Tulee ymmärtää, että osakkailla kestää hyväksyä ajatus putkiremontista. Teknisten ratkaisujen lisäksi hankkeen valmistelussa on tärkeää huomioida remontin kustannukset ja haitta asumiselle, sanoo hallituksen varapuheenjohtaja Antti Punkka.

Aikataulun pitävyyttä, laadukas työ ja valvonta tärkeitä

– Putkiston kuntotutkimus riittävän ajoissa tehtynä säästää tulevia kustannuksia ja poistaa turhia spekulatioita remontin tarpeesta ja laadusta. Putkistoremonttiin tulee valita asiansa osaava konsultti mukaan heti hankkeen alkuvaiheesta lähtien. On muistettava, että suunnittelulla ja varsinkin hankesuunnittelulla lyödään lukkoon tulevat rakennuskustannukset 80-90 %:sesti. Myöhemmin niihin vaikuttaminen on enää vaikeaa, sanoo toimitusjohtaja Taisto Tuomi Teknoplant Oy:stä, joka on erikoistunut rakennusten LVI-, rakenne- ja sähkösuunnittelu, projektin johto sekä töiden valvontatöihin, painopisteenä vaihtoehtojen menetelmien soveltaminen linjasaneerauksissa.

– Urakkatarjouspyynnöt tulee olla hyvin valmisteltuja. Etukäteen kohteesta tulee olla kuntotutkimus tehtynä ammattilaisen toimesta, jotta tiedetään missä kunnossa kohteen rakenteet ja tilat ovat. Sen jälkeen tulee kartoittaa eri toteutusvaihtoehdot tilaa ja/asukasnäkökulma huomioon ottaen. Itse tarjouspyynnön tulee olla riittävän selkeä ja sisältäen tarvittavat erikoispiirustukset ja esim. linjasaneerauksessa asukkaiden merkittävimmät erityistoiveet suunnitelmiin jo tarjouspyyntöön sisällytettynä. Näin urakoitsijat voivat laskea tarkan kokonaistarjouksen jo etukäteen. Hyvillä tarjouspyyntöasiakirjoilla ja hyvällä ennakkosuunnittelulla vältetään työnaikaiset suuret muutostyöt, isohot lisätyöt ja varmistetaan myös työn sujuva eteneminen, aikataulun pitävyys ja muutostöiden minimoiminen.

– Aapelinkadun linjasaneeraus on edennyt täysin suunnitellusti. Kohteessa on 110 asuntoa, 12 rappua ja saunaosasto. Koko työ kestää noin 12 kk. Uusi rappu alkaa aina 4 viikon välein. Työ valmistuu maaliskuun alussa 2010. Kohteessa on tehty samaan aikaan myös viemäripinnoitusta ja mittavia ulkopuolisia kanaalitöitä. Kohteessa työskentelee parhaillaan kuusi Remonttipartion ammattitaitoista asentajaa, joilla kaikilla on oma osa-alueensa, jonka he hoitavat laadukkaasti aikataulussa, jolloin koko projekti etenee kuin juna sovitussa aikataulussa. Runsaat asukasmuutokset tekevät paljon työtä, mutta projektipäällikkö Jukka Viljanen on kokenut tällaisten kohteiden vetäjä ja selvinnyt työstään hyvin. Asukkaat olleet jopa



PK-ILMASTOINTI Oy

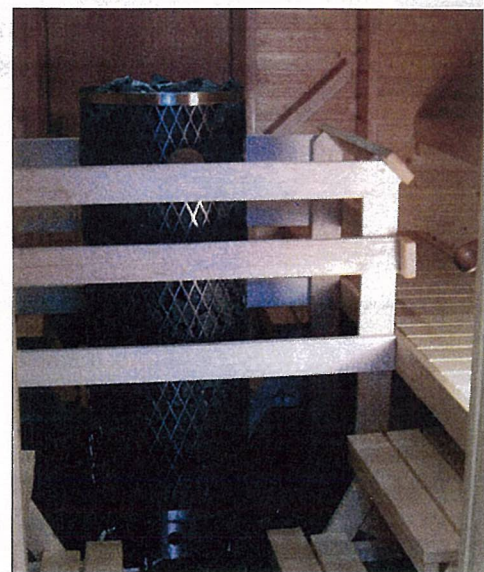
Ilmanvaihtosaneerauksia jo kymmenen vuotta!

- Asennukset
- LTO-laitteistot
- Puhdistukset
- Säädot

Varaa ilmainen kartoitus 050 353 4465

www.pk-ilmastointi.fi

Muista kotitalousvähennys!



Saunaan valittiin kuusipanelointi ja Ikikiuas.

yllättyneitä kuinka vaivattomasti ja huomaamatta remonti on edennyt heidän asunnon kohdan ohitse, ottaen huomioon minkälaisia "kauhutarinoita" julkisuu-

Evva Kivilaakso-Wellmann

AsOy Aapelinkatu 5:n putkistoremontin kokonaisurakoitsija:
Remonttipartio Oy
Viemärien pinnoittaminen ja sukitus: Picote Oy
Suunnittelu: Teknoplant Oy
Konsultointi: Kiinteistöliitto Uusimaa
Valvoja: Insinööri-toimisto Matti Haapala Ky
Isännöitsijä: Jukka Koivisto, Espoon Isännöinti Oy