

Vuoden putkiremontti 2009 -kilpailu on ratkaisuvaiheessa

Apilanpellossa pinnoitusta ja pintavetoja

Vuoden putkiremontti 2009 -kilpailuun ilmoittautuneiden joukossa on Asunto Oy Apilanpelto Valkeakoskella. Apilanpellon putkiremontti tehtiin yhdistämällä uutta ja perinteistä: viemärit pinnoitettiin ja käyttövesiputket uusittiin pinta-asennuksin. Talojen runkoviemärit vaihdettiin jo 14 vuotta sitten.

Asukkaita on autettu remontin yli paljolla tiedottamisella.

TEKSTI JA KUVAT JAANA AHTI-VIRTANEN

Vuonna 1962 Valkeakoskelle valmistuneeseen Asunto Oy Apilanpeltoon kuuluu kaksi asuinkerrostaloa, yksi asuin- ja liikekerrostalo sekä autotallirakennus. Asuntoja on kaikkiaan 69 neljässä kerroksessa.

Tämä vuosi on apilanpeltolaisilla mennyt putkiremontin merkeissä. Viemärit on pinnoitettu, uudet vesijohdot tehty pinta-asennuksena, kylpyhuoneet ja sähköjärjestelmät uusittu. Lisäksi jokaiseen asuntoon on tehty etäseurattava vedenkulutuksen mittausjärjestelmä.

Remontin hinnaksi tulee noin 1 400 000 euroa, joka rahoitetaan kokonaan lainalla.

– Remonttiin on kerätty vuosien aikana rahaa, mutta se on huvennut muihin korjauksiin, mm. vuonna 2004 tehtyyn ikkunoiden ja parvekeovien uusimiseen, sanoo isännöitsijä **Pekka Aalto** Valkeakosken Tili ja Isännöinti Oy:stä.

Apilanpellon julkisivut korjattiin vuonna 1992, runkoviemärit uusittiin rassauseräluokkuun asti vuonna 1995 ja runkovesijohto vesimittarille saakka vuonna 2005.

Isännöitsijä pitää putkiremontin rahoitusta onnistuneena, ajoitus osui kohdalleen.

– Loistava flaksi, suunnitelmat olivat valmiit ja rakennuslupa tuli 4. helmikuuta, joten oli mahdollisuus hakea 10 prosentin suhdanneavustusta, joka myös saatiin, Aalto myhäilee.

Remonttia oli suunniteltu pitkään ja perusteellisesti työryhmässä, johon kuuluivat isännöitsijän lisäksi pää- ja alisuunnittelijat sekä asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja.

Suunnittelussa selvitettiin alusta asti sekä perinteisen että uusien menetelmien remonttivaltoehdot, joita isännöitsijän mukaan käsiteltiin yhtä huolellisesti: kaikista selvitettiin hinnat ja yhtiökokouksille toimitettiin jatkuvasti tietoa eri vaihtoehdoista.

– Yhtiökokouksella oli valta päättää: tehdäänkö yhtään mitään, tehdäänkö perinteinen vai käytetäänkö myös pinnoitusta, Aalto sanoo.

Pinnoitus ja pintavedot

Toistaiseksi Pirkanmaalla tehdään pääasiassa perinteisiä putkiremontteja, mutta Apilanpellon remontin suunnitteluryhmä päätyi ehdottamaan viemärien pinnoitusta.

Pekka Aalto on Pirkanmaan Isännöitsijät ry:n koulutusvastaavana perehtynyt ajankohtaiseen aiheeseen hyvin.

– Meillä oli yhdistyksessä koulutusta viemäripinnoituksesta, ja minusta se sopi tähän kohteeseen kuin valettu. Pitkän harkinnan, tarpeellisen pohjatiedon ja viemäreiden kuntotutkimuksen jälkeen uskalsin esittää pinnoittamista, sanoo Aalto.

Pinnoittajat kilpailutettiin, ja työn sai Uudenmaan putkipinnoitus Oy kotimaisella NewTube-järjestelmällään.

– Remontin läpimenoaika per asunto on perinteistä lyhyempi, ja asunnoissa voi asua remontin aikana. Asuminen ei ole kivaa, mutta se on siedettävää, luettelee Aalto viemäripinnoituksen etuja.

Kun kylpyhuoneita ei remontissa piikata palasiksi, on mahdollista säästää rakenteissa ja kalusteissa.

- Vuoden 1998 jälkeen remontoituiden kylpyhuoneet voitiin hyödyntää, sillä niissä eristäminen on nykymääräysten mukaista. Remonttiurakassa ei ollut mukana vesi- eikä saniteettikalusteita, koska käyttökelpoiset hyödynnettiin ja maksettiin vain niistä, jotka todella tarvittiin, Aalto sanoo tyytyväisenä.

Kylpyhuoneiden laatoitus jäi osakkaiden kontolle. Isännöitsijän mukaan 90 prosenttia osti työn pääurakoitsijalta ja sai työn osuuden omiin verovähennyksiinsä.

Vesijohdot uusittiin, mutta ne toteutettiin pinta-asennuksena Pipe Modul -menetelmällä.

- Asukas- ja kiinteistöystävällinen tapa, kommentoi Aalto. Putkinousut tehtiin porraskäytävään valmiiksi eristettyihin koteloelementteihin, joissa on veden lisäksi tilaa sähkölle ja tarvittaessa jopa viemäriille. Koteloiden pohja, putket ja kansi tehdään mittatilaustyönä, ja koteloiden mukana tulevilla työkaluilla ne saadaan määrämittäisiksi remonttipaikalla.

Sähköjärjestelmien uusimisen yhteydessä Apilanpellon asuntoihin asennettiin Vexven etäluettava huoneistokohtainen vedenmittausjärjestelmä. Pekka Aalto odottaa mittareiden tuovan säästöä vedenkulutukseen ja reilua peliä vesimaksuihin. Asukkaat näkevät omat tapansa järjestelmään kuuluvista vedenkulutustiedotteista.

- Tutkimusten mukaan nelihenkinen perhe kuluttaa ilman mittausta 150 litraa vettä henkeä kohden kuussa, eli veden lämmityksineen yhteensä 80 – 100 euroa. Mittauksella vedenkulutus laskee 100 – 110 litraan hengeltä, missä on 30 – 40 prosenttia suoranaista säästöä, Aalto laskee.

- Vesimaksun määräys 10 – 12 euroksi hengeltä ei perustu mihinkään. Meillä lasketaan jatkossa veden ja sen lämmityksen hinta.

Hyvässä hengessä

Remontinaikaisen asukasmukavuuden ajattelemisella ja uusien menetelmien käyttämisellä on hintansa. Isännöitsijä arvioi, että Apilanpellon remontti tuli noin 150 000 euroa perinteistä remonttia kalliimmaksi, eikä sen hyväksyminen ollut itsestäänselvää.

- Kalliimman idean markkinointi menee isossa taloyhtiössä helpommin läpi, sillä Apilanpellon kaltaisessa pienessä yhtiössä osakkailta on valtaa ja sitä halutaan oikeasti käyttää, Aalto sanoo. Hyvä henki on isännöitsijän mukaan kuitenkin kasvanut taloyhtiössä remontin edetessä.

- Vaikka aina on muutamia, jotka ovat eri mieltä projektin järkevyydestä, Aalto sanoo.

Apilanpellon asukkaita ja osakkaita on sitoutettu hankkeen toteuttamiseen hyvällä viestinnällä: väkeä on kuunneltu, toivomuksia on otettu huomioon ja tiedotteita on jaettu runsaasti. Jokaiselle asunnolle laadittiin remonttiaikataulu, ja asunnon oveen kiinnitettyyn aikatauluun merkittiin tietoja työn etenemisestä.

Putket urakoinut, Näsin Vesijohtoliike -konserniin kuuluva valkeakoskelainen Kolmosputki Oy toi pihamaalle projektitoimiston asukkaita varten. Toimistossa oli pieni kylpyhuonekalusteiden ja pinnoitusmateriaalien näyttely, ja siellä sai käydä juttelemassa kaikesta remonttiin liittyvästä, myös iltaisin.

- Putkiremontti on hirveän herkkä ala. Ihmisille ei saa sanoa, että ei käy, sanoo työpäällikkö **Ilari Siekkinen** remontin pääurakoitsijana toimineesta Näsin Vesijohtoliike/Kolmosputki Oy:stä.

- Täytyy keskustella asukkaiden kanssa, ja myös työn suorittajien täytyy kertoa, mitä tehdään. Sen aika on ohi, kun menttiin jonkun kotiin piikkaamaan puhumatta mitään, rööki suupielessä, eiliseltä haisten; rakennusala on siistiytynyt kovasti, sanoo **Timo Kummola** Kolmosputki Oy:stä.

Siistiytyminen näkyy myös asukkaiden kodin kunnioittamisena; Apilanpellonkin remontissa urakoitsijalla oli päivä- ja viikkotason siivousvelvoitteet.

- Remonttiin liittyvä tiedottaminen on jokapäiväistä, sitä on tehtävä paljon ja kattavasti, että edes yksi tiedote menisi perille. Ikävinkin työvaihe menee kohtuullisesti, kun tiedotetaan, sanoo Siekkinen, jonka kirjoittama Putkiremontti, Asukkaan selviytymisopas -niminen kirja on tullut tänä

vuonna markkinoille Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemana.

Siekkisen kirja oli mukana putkiremontista kertovassa aloituspaketissa, joka toimitettiin jokaiseen Apilanpellon asuntoon ennen remontin käynnistymistä.

Siekkinen sanoo, että tiedotteiden lisäksi remonttiin liittyvät katselmuksset ovat hyvin tärkeitä asukastyytyväisyyden kannalta.

– Videoimme myös aloitus- eli purkukatselmuksen. Kun parketin naarmut näkyvät videolla, ei tarvitse remontin jälkeen kinata, Siekkinen naurahtaa.

Remontin päätteeksi urakoitsija tekee jokaisesta huoneistosta huonekortin.

– Siinä on joka nippeli ylhäällä, ja piirroksset ovat toteutuksen mukaisia. Huonekortti voidaan laittaa vaikka isännöitsijätodistuksen liitteeksi.

Asunto Oy Apilanpellon putkiremontti

Pääsuunnittelu: Hämeen rakennussuunnittelu Oy

Lvi-suunnittelu: Jouko Lempinen Demo Invest Oy

Pääurakoitsija, rakenne- ja lvi-työt: Näsin Vesijohtoliike Oy/Kolmosputki

Viemäripinnoitus: Uudenmaan putkipinnoitus Oy

Sähkösuunnittelu: Jukka Nieminen, sähköinsinööri-toimisto Juni

Sähkösaneeraus: TK-Sähkö Tarmo Koskinen Ky

Valvonta: Jussi Sares, Insinööri-toimisto LaRa Oy

[Kuvia kuvagalleriassa](#)