

CEIBRIT Case

# Ullakkorakentaminen helpottaa peruskorjausten rahoitusta

Satakallioon julkisivuremontin jälkeen  
23 uutta asuntoa





Valkoiset ja harmaat Cembrit Color Plus -julkisivulevyt viimeistelevät Helsingin Alppiharjussa sijaitsevan Asunto Oy Satakallion uudistuneen ilmeen perusteellisen ja myös energiatehokkuutta parantaneen julkisivuremontin sekä loppusuoralta olevan ullakkoasuntojen rakentamisen jälkeen. Ullakkorakentamisen tuotoilla asunto-osakeyhtiöt voivat pienentää remonteista asukkaille aiheutuvia kustannuksia.

Arkkitehti Toivo Korhosen suunnittelema Asunto Oy Satakallio kuuluu 1960-luvun nauha-arkkitehtuurin helmiin. Helsingin kaupunkikuvaneuvottelukunta ja rakennusvalvonta edellyttivät julkisivujen rakennushistoriallisesti arvokkaan ulkoasun säilyttämistä yhtiössä toteutetussa julkisivujen peruskorjauksessa.

Taloyhtiö päätyi korvaamaan heikkoon kuntoon päässeet vanhat mineriittilevyt Cembrit Color Plus -julkisivulevyillä. Nykyaikainen kuitusementtilevy on selvästi korkealaatuisempi kuin asbestipitoinen mineriittilevy. Se kestää erittäin hyvin Suomen vaihtelevissa sääoloissa vaatien vain vähän huoltoa, mikä on tärkeä osa valitun julkisivuratkaisun kokonaistaloudellisuutta.

## Fakta

Tuote:	Cembrit Color Plus
Rakennus:	As Oy Satakallio
Osoite:	Porvoonkatu 1,3,5, Helsinki
Arkkitehti:	Toivo Korhonen
Valmistusvuosi:	1962-1963

Ullakkohuoneistojen rakentaminen:	Forssan Osarakennus Oy
Valmistumisvuosi:	2020





Samalla kun rakennuksen ilme uudistui tasokkaammaksi kuin jo rakennuksen valmistuessa, myös julkisivurakenteiden lämmöneristystä ja ilmatiiveyttä parannettiin uutta rakennusta vastaaviksi. Rapistuneiden julkisivujen peruskorjauksen jälkeen telineitä peittäneiden huppujen alta paljastui ulkoiselta ilmeeltään, asumismukavuudeltaan ja energiatehokkuudeltaan korkeatasoinen arvotalo, josta asukkaat voivat olla ylpeitä.

Korjausten yhteydessä Asunto Oy Satakallio myi ullakoilta rakennusoikeudet asuntojen rakentamiseen Forssan Osarakennus Oy:lle, joka on ullakkorakentamiseen erikoistunut yritys.

”Satakallion ullakkohankkeeseemme kuuluu kolme kerrostaloa, joista jokaisessa on noin 400 m<sup>2</sup> ullakkoa. Rakennamme ullakoille yhteensä 23 asuntoa”, Forssan Osarakennus Oy:n hankinta- ja kehityspäällikkö **Raine Hakala** sanoo.

Kahden kerrostalon osalta ullakkoasunnot ovat jo valmiita ja yhdessä talossa työt ovat vielä käynnissä.

#### **Ullakkorakentamisesta tuottoja ja arvon nousua**

Ullakkoasuntojen rakentaminen tarjoaa asunto-osakeyhtiöille mahdollisuuden pienentää remonteista aiheutuvia kustannuksia. Satakalliossa on valmistuneen julkisivujen peruskorjauksen jälkeen käynnissä ilmanvaihdon lämmön talteenotto-remontti, joka rahoitetaan rakennusoikeuden myynnillä.

”Taloyhtiö saa ullakkorakentamisen yhteydessä myös uuden vesikaton ja yläpohjan lämmöneristysten. Rakennusoikeuden myynnistä saadun tuoton lisäksi ullakkorakentaminen nostaa taloyhtiön ja sen muidenkin asuntojen arvoa, kun kohteeseen tulee uusia asuntoja ja uusi yläpohja vesikattoineen”, Raine Hakala sanoo.



Ullakkorakentamisessa purettiin ensin pois vanhat ullakkokopit, vesikatto ja muut rakenteet yläpohjan kantavaan laattaan asti. Ullakolle jäivät vain hissien konehuoneet. Uudet asunnot ja vesikattorakenteet rakennettiin paikalla puurunkoisina.

”Asiakkaamme hyötyvät siitä, että olemme keskittyneet ullakkorakentamiseen yrityksen perustamisvuodesta 1993 lähtien. Satakallio on yrityksellemme 24. ullakkorakentamiskohde. Keskitymme yhteen kohteeseen kerrallaan emmekä juoksuta miehiä muilla työmailla. Suurin osa aliurakoitsijoistamme on ollut mukana toteuttamassa useita peräkkäisiä kohteita ja toimintatavat ovat hioutuneet sujuviksi.”

Raine Hakala korostaa, että ullakkorakentamisessa on paljon erityispiirteitä ja paikalla tehtävää käsityötä. Koska rakenteiden purkamisen yhteydessä paljastuu usein vanhoja hormoneja ja muita säilytettäviä rakenteita, myös suunnittelijoiden täytyy olla usein paikan päällä tekemässä luonnoksia ja tehdä suunnitelmia puhtaaksi sitä mukaa kuin työt etenevät. Myös sujuva yhteistyö viranomaisten kanssa on tärkeä osa ullakkorakentamista, jotta kaikki tarvittavat luvat hoidetaan ajoissa ja eri työvaiheet saadaan etenemään sujuvasti.

#### **Kuitusementtilevyt kestäviä ja lähes huoltovapaita**

”Rakennusmateriaalien valinnassa meille tärkeitä asioita ovat valmistus Suomessa, saatavuus ja vaatimustenmukaisuus sekä kilpailukykyinen hinta. Ullakkoasuntojen julkisivumateriaaliksi oli määritelty rakennusluvassa Cembitin valkoiset ja harmaat julkisivulevyt, joita käytettiin myös alempien kerrosten julkisivujen peruskorjauksessa”, Hakala sanoo.

Julkisivulevyt sopivat hyvin ullakkorakentamiseen myös keveytensä takia.

”Kuitusementtilevyjen kosteuden- ja säänkestävyys ja vähäinen huollon tarve ovat ilman muuta tärkeitä etuja kaikenlaisissa rakennuskohteissa. Levyjulkisivu on myös tuulettuvuutensa ansiosta kosteusteknisesti turvallinen rakenne”, Raine Hakala sanoo.



Cembit Color Plus -julkisivulevyistä osa tilattiin Cembitiltä valmiiksi mittoihin sahattuina ja osa työstettiin mittoihin työmaalla.

”Yhteistyö Cembitin kanssa on sujunut hyvin. Minulla on hyviä kokemuksia yhteistyöstä jo aiemmasta työpaikastani suuremman yrityksen hankintapäällikkönä, jolloin julkisivumateriaalien ostot Cembitiltä olivat vielä hieman eri kokoluokkaa. Hankinnat ulottuivat julkisivulevyistä rappaus- ja tuulensuojalevyihin, joissa kaikissa kuitusementtilevyjen kosteudenkestävyys on urakoitsijan vastuun sekä rakennusten omistajien ja käyttäjien kannalta merkittävä etu.”

#### **Ullakoista paljon hyödyntämättä**

Asunto Oy Satakallio oli valmistuessaan 1963 Suomen suurin asunto-osakeyhtiö ja on edelleen 765 huoneistollaan kärkipäässä. Raine Hakala pitää Asunto Oy Satakalliota mielenkiintoisena ja palkitsevana ullakkorakentamiskohteena, koska ullakkoasuntoja rakennetaan kolmeen rakenneratkaisuun samanlaiseen kerrostaloon.

”Työjärjestyksiä ja rakenneratkaisuja pystyttiin kehittämään hankkeen edetessä. Esimerkiksi viimeiseen taloon tehtiin ensin julkisivut ja vesikatot valmiiksi ja keskityttiin vasta sen jälkeen sisäpuolisiin töihin, jolloin telinevuokrista säästettiin pari kuukautta pois. Jo ensimmäisessä talossa saatiin aikataulu- ja kustannussäästöjä muokkaamalla ilmanvaihtokanavien reittejä ja purkujärjestystä.”

Helsingissä ja monissa muissa kaupungeissa on Raine Hakalan mukaan edelleen paljon hyödyntämättömiä mahdollisuuksia ullakkorakentamiseen.

”Ullakot ovat usein vähällä käytöllä, mutta ullakkotilojen soveltuvuus asuntorakentamiseen täytyy aina varmistaa kohdekohtaisesti. Yleensä keväisin yhtiökokousten jälkeen taloyhtiöt ja konsultit lähestyvät meitä kyselyillä tai tarjouspyynnöillä ja vastaamme niihin oman työkantamme huomioiden. Lähtökohtaisesti mukaan lähdemme siinä vaiheessa, kun taloyhtiö on hakenut rakennusluvan ullakkojen muuttamiseen asunnoiksi.”



# CEMBRIT

Cembrit  
P.O. Box 46  
Mineraalintie 1  
08681 Lohja

Tel. +358 19 287 61  
info@cembrit.fi  
www.cembrit.fi

Cembrit Oy kuuluu Cembrit Holding -konserniin, joka on Euroopan johtavia rakennustuotteiden valmistajia. Konsernin päätuotteita ovat kuitusementtipohjaiset julkisivu- ja kattomateriaalit. Jotta Cembritin tuotteiden käytettävyys olisi aina erinomaisella tasolla, on niiden tueksi kehitetty täydelliset kiinnikesarjat ja työkalut. Käytettävyys joka tilanteessa mahdollistaa arkkitehtonisten ratkaisujen löytämisen mihin tahansa julkisivu- tai kattorakentamisen kohteeseen – olipa rakennus tarkoitettu julkiseen, yksityiseen, teolliseen tai maataloudelliseen käyttöön. Cembritin tuotteiden valmistus on sekä teknisesti edistynyt että ammattitaitoisesti johdettua. Tuotteiden jakelu on järjestetty alueellisten tytäryhtiöiden ja laatuksiteerit täyttävien jälleenmyyjäverkostojen kautta. Asiantuntemus ja omistautuminen ovat aina osa Cembritin ratkaisuja, niin tuotteissa, tuotetuessa kuin kumppanuuksissa.