



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALON KORJAUSTAPAHOHJE

JULKISIVUN KORJAUSTA KOSKEVA KORJAUSKORTTI



JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALOJEN KORJAUSTAPAOHJE - JULKISIVUT

Tämä korjauskortti koskee jälleerakennuskauden pientalojen julkisivuja. Muut korjaustapaohjeen kortit ovat: Ikkunat; ulko-ovet; sokkeli ja kellarin seinät; vesikatto; sadevesikourut, syöksytorvet ja tikkaat; kiuksit, terassit ja parvekkeet; maalaus- ja väritysohje sekä pihat. Korjauksen yleiset periaatteet löytyvät www-osoitteesta: [www.hel.ksv/julkaisut/jalleerakennuskauden pientalojen korjaustapaohje/korjauksenyleiset periaatteet](http://www.hel.ksv/julkaisut/jalleerakennuskauden_pientalojen_korjaustapaohje/korjauksenyleiset_periaatteet)

KORJAUSTAPAOHJE

Ominaispiirteet

Huolto ja pintakorjaukset

Korjaus

Uusiminen ja lisäeristäminen

KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN LUVANVARAISUUS, VALVONTA JA OHJAUS

Ohjaus ja neuvonta

Luvanvaraisuus

Yhteystiedot

KIRJALLISUUS JA LISÄTIEDOT

Korjaustapaohjeen tavoitteena on selkeyttää periaatteita, joiden mukaan asemakaavoissa suojeltuja jälleenrakennuskauden pientaloja tulee korjata.

Tässä korjaustapaohjeessa käsitellään pientaloja, jotka ovat valmistuneet vuosien 1940-1960 välisenä aikana. Näissä taloissa on yleensä puinen rankorakenne ja purutäyte lämmöneristeenä sekä välipohjarakenteina puu ja betoni. Näille taloille ovat ominaisia vaatimattomat, käytännön tarpeista syntyneet ratkaisut ja yksityiskohdat. Ohjeessa esitetään taloille tyyppilliset ulkovaipan rakenteet sekä niiden säilyttävän ylläpidon ja korjauksen tavat. Erityistä huomiota kiinnitetään energian säästöä tukeviin korjaustoimenpiteisiin sekä tekijöihin, joilla on vaikutusta laajemmin kaupunkikuvan tai suojeltujen rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämisen kannalta. Tämä ohje ei ota kantaa taloteknisiin korjauksiin eikä puutu rakennusten sisätiloihin. Korjaustapaohjetta laadittaessa esimerkialueena on ollut Torpparinmäen itäosa, jolle on hyväksytty asemakaava vuonna 2008 (nro 11625).

Korjauksen periaatteet esitetään korjauskorttien muodossa. Tärkeimmistä rakennusosista, kuten julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, sokkeli, vesikatto, räystäät, sadevesikourut, syöksytorvet, terassit ja kuistit, on oma korjauskorttinsa, jonka avulla kerrotaan rakennusosan korjausperiaatteet. Näiden lisäksi pintakäsittelyistä on korjauskortti Maalaus- ja väritysohjeet, sekä pihasta oma korjauskorttinsa. Ohjetta käytettäessä tulee muistaa, että korjauskortti ei korvaa tarkempaa korjaussuunnittelua, vaan on aina ohjeellinen. Korjauskortit soveltuvat ohjeeksi kaikille, jotka ovat kiinnostuneita vanhan talonsa korjauksesta sen ominaispiirteitä kunnioittaen.

Nämä korjausohjeet on hyväksytty rakennuslautakunnassa 4.3.2014. Hyväksyntä perustuu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:n määräyksiin.



TORPPARINMÄEN ITÄOSA
HAVAINNEKUVA
30.11.2006, 7.2.2008 / 11625



JULKISIVUT



Julkisivuverhouksena jälleenrakennuskauden taloissa on lähes poikkeuksetta peittomaalattu lauta, tavallisimmin joko sahapintaisena, peiterimoilla varustettuna pystylaudoituksena tai höylättyinä vaakapaneelina. Vaakalaudoitettu julkisivulaudoitus on asennettu usein taidokkaasti ilman nurkka- listoja rakennuksen kulmissa jiiiriin. Monet sodanjälkeisen ajan omakotitalot saivat rapatun verhouksen - näin on myös esimerkkialueella. Lautaseinän päälle rappaukset tehtiin kalkkisementtilaastista yleensä karkeapintaisina roiskerappauksina, jotka maalattiin päälle kalkkisementti- tai kalkkimaalilla. Talojen seinässä oli useimmiten 2X4 tuuman lankuista tehty runko. Sen sisäpuolella olivat pahvi tai paperi, vaakalauta sekä pinkopahvi tai vastaava, joka oli tapetoitu. Rungon ulkopuolelle tulivat paperi, vinolauta, usein myös Toja-levy (kuitusementtilevy), kanaverkko ja rappaus. Rungon välitilassa oli puru tms. eriste, ja rappaus oli paksu, usein 3-kerroksinen. Rakenne ei täytä 2000-luvun energia- taloudellisia tavoitteita, mutta se oli edullinen, toimiva ja varsin pitkäikäiseksi osoittautunut ratkaisu. Talojen seinät vuotivat lämpöä siinä määrin, että rappaus ei päässyt kastumaan, eikä pakkaus- vaurioita näin ollen päässyt syntymään. Rappaus voi pintakäsittelyltään olla sileää, siinä voi esiintyä kuviointia, esimerkiksi viivoja, tai se voi olla roiskerapattu. Yhtenä 1950-luvun omakotitalon vuoraus- materiaalina esiintyy puuverhouksen ja rappauksen lisäksi Minerit-levytys. Levytetyn julkisivun alta saattaa löytyä alkuperäinen puuverhous, joka on tällöin mahdollista ottaa esiin. Esimerkkialueella Torpparinmäessä on joitakin taloja, jotka jo alun perinkin ovat olleet levyllä päällystettyjä ja joiden julkisivut ovat edelleen hyväkuntoisia.



Puuverhous on peittomaalattua lautaa, sahapintaisena ja pystypeiterimoin.

Huolto- ja pintakorjaukset

Ulkovuorauksen elinkaarta voidaan olennaisesti pidentää, jos huolto- ja korjaustoimenpiteet toteutetaan säännöllisesti käyttäen oikein valittuja työtapoja ja materiaaleja. Yksi tärkeimpiä vuorausta ylläpitäviä toimenpiteitä on säännöllisin väliajoin suoritettu maalaus. Vanha maali tulee poistaa niiltä alueilta, joilta se irtoaa, vaikka sen poistaminen olisi työlästä.

Julkisivun hyvään huoltoon kuuluu myös sokkelin lähellä olevan kasvillisuuden (lehdet, oksat ja juuristo) kosteusvaikutuksen minimoiminen ja eloperäisen aineksen poistaminen julkisivupinnoilta. Kaikkia ulkovuorousta suojaavia ja kunnossa pitäviä rakennusosia,

kuten pellitykset, vesikourut, syöksytorvet ja räystäsrakenteet, tulee säännöllisesti huoltaa ja kunnostaa. Räystäskourut tulee syksyisin puhdistaa roskista ja lehdistä.

Korjaaminen

Julkisivun ulkonäön muuttaminen on luvanvarainen toimenpide.

Puuverhoiluissa taloissa vuorilaudoituksen suunnan vaihtaminen tai julkisivun levyttäminen ei ole suositeltavaa. Jos rakennus on julkisivujen osalta asemakaavassa suojeltu, on lähtökohtana rakennuksen alkuperäisen ilmeen säilyttäminen tai palauttaminen. Vanhan vuorauksen korjaaminen on aina ensisijainen ja suositeltava toimenpide. 1950-luvulla julkisivuihin osattiin yleensä valita kunnollista ja hyvälaatuista lautaa. Laadultaan hyvä ja tiivis puumateriaali menetetään uusittaessa. Täsmälleen samanlaista lautaa kuin taloissa on alun perin käytetty on vaikea enää saada. Julkisivun korjaamista puoltavat siis muutkin kuin pelkät ulkonäköseikat. Vähäinkin muutos verhoilun yksityiskohdissa voi muuttaa talon ulkonäköä ja ominaispiirteitä oleellisesti. Yhtenäisesti rakennetuilla alueilla julkisivuverhoilun yhtenäisyydellä on myös laajempaa kaupunkikuvallista tai ympäristömerkitystä. Jopa siinä tapauksessa että vanha julkisivu on jo päässyt huonoon kuntoon säännöllisen huollon puutteen, virheellisen maalauskesittelyn tai muun laiminlyönnin



Jiiriin asetettu nurkka ilman nurkkalistoja on yksi jälleenrakennuskauden talon huoliteltuja yksityiskohtia, joka tulee korjauksessa säilyttää. Julkisivun pintaa on tärkeää hoitaa ja huoltaa säännöllisesti riippumatta ulkovuorauksen tyyppistä.



Neljä erilaista rappauspintaa: vinoneliö-kuviointi, sileä, jossa viivoja; hyvin karkea ja pieni raekoko. Alkuperäinen raekoko ja kuviointi tulee säilyttää.

takia, saattaa alkuperäinen puuverhous olla korjauskelpoinen ja kannattaa useimmissa tapauksissa korjata.

Tiilipintaista taloa ole syytä rapata eikä rapatun talon pintakäsittelyä muuttaa toiseksi. **Rappauspintojen korjaustoimenpiteitä** ovat paikkaus ja osittainen uusiminen. Rappausten osittainen huonokuntoisuus ei välttämättä tarkoita koko rappausten uusimista vaan usein paikkarappaus riittää. Kullekin talolle ominainen rappauspinnan käsittely- ja rappaustapa tulee korjauksessa säilyttää. Alkuperäisen ilmeen säilyttämiseksi roiskerappausten rappauspinnan rosoisuus ja alkuperäisessä rappauksessa käytettyjen kivien koko ja määrä tulee tutkia tarkkaan ennen rappaukseen ryhtymistä.

Paikkarappausten uloin rappauspinta voidaan sävyttää olemassa olevan julkisivun sävyiseksi, jos väriero vanhaan julkisivupintaan verrattuna näyttää häiritsevän kirjavalta. Eri julkisivuissa voidaan kuitenkin sällia sävyeroja esimerkiksi ilman suunnista johtuen. Eteläjulkisivut haalistuvat auringon paah-teesta johtuen muita julkisivuja nopeammin. 1950-luvun rappauspintojen korjausta on käsitelty esimerkiksi Maunulan 1950-luvun eteläosan korjaustapaohjeessa (*Maunulan arkitai-de*, KSV 2012).

Esimerkkialueella Torpparinmäessä on säilynyt vielä muutamia rakentamisajalta peräisin olevia alkuperäisiä Minerit-levyillä levytettyjä taloja. **Levytettyjen julkisivujen** yleisin ongelma on liikaantuminen. Tavallisia korjaus- ja ylläpitotoimia ovat esimerkiksi uudelleen maalaus tai kevyt pesu. Toimenpiteet tulee tehdä niin, etteivät levyt vaurioitu ja rikkoonu.

Minerit-levyisiä julkisivuja korjattaessa tulee muistaa, että ehjistä asbestilevyistä ei ole haittaa terveydelle, mutta rikkoutuneista asbestia sisältävistä materiaaleista voi irrota haitallista asbestikuitua. Asbestia sisältävien rakenteiden korjaustöissä tulee huolehtia työalueiden asianmukaisesta eristämisestä sekä jälkisiivouksesta. Asbestia sisältävien rakenteiden purku- ja korjaustöistä saavat huolehtia vain siihen luvan saaneet yritykset.



Terastirapattu puurunkoinen rakennus on säilynyt alkuperäisassaan.

Uusiminen ja lisäeristäminen

Julkisivun ulkonäön muuttaminen suojeleissa rakennuksissa vaatii rakennusvalvontaviraston luvan.

Ylivoimaisesti suurin osa vanhan puuvuorauksen uusimistarpeesta johtuu siitä, ettei sitä ole säännöllisesti huollettu tai että pintakäsittely on tehty virheellisesti. Kyseessä voi olla väärän tyyppinen maali tai muu virheellinen pintakäsittely. Myös pohjakäsittely voi olla tehty virheellisin menetelmin. Seurauksena voi pahimmillaan olla koko julkisivun lahoaminen. Huomattava osa julkisivun uusimistarpeesta voitaisiinkin välttää oikein valitulla maalilla ja oikeilla pinnan käsittelytavoilla. Huonokuntoisenkin vuorauksen korjaus on silti monesti uusimista järkevämpää. Uudesta vuorauksesta ei saada koskaan täysin alkuperäisen vuorauksen kaltaista tai näköistä.

Mikäli julkisivun uusiminen on jostain syystä pakko tehdä, tulee se toteuttaa talon alkuperäisen ulkivuorauksen mallin mukaisesti. Puuverhoilluissa taloissa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että ulkoverhouksen laudan muoto ja profiointi vastaavat täsmälleen alkuperäistä. Väärin valittu lautatyyppi muuttaa rakennuksen ulkomuodon puhumattakaan menetyksestä, joka aiheutuu rakennuksen kulttuurihistorialliselle arvolle.

Mikäli rappaus joudutaan pudottamaan alas, tulee uusi rappaus toteuttaa samalla mallilla kuin entinenkin. Vanhasta rappauksesta tulee ottaa tarkka malli ennen sen uusimista.

Rakennuksen eristeitä ei ole syytä vaihtaa, elleivät ne ole kastuneet tai muutoin puutteelliset tai vaurioituneet. Helpoimmin ja halvimmalla voi talon lämmöneristystä parantaa lisäämäl-



Ulkopuolelle lisätyn lämmöneristykseen seurauksena ikkunat ovat joutuneet upoksiin. Rakennus on menettänyt korjauksessa merkittävästi ominaispiirteitään. Julkisivulaudoituksen maalauskäsittely hilseilee jo.

lä asunnon sisäpuolelle eristeeksi esimerkiksi huokoisen puukuitulevyn. Lisäeristykseen ja alkuperäisen eristeen yhteensopi- vuus tulee varmistaa.

Mikäli julkisivun ulkopuolelle lisätään lämmöneristettä, tulee huolehtia siitä, että julkisivussa säilyvät rakentamisajankohdan tyyppilliset yksityiskohdat, kuten ulkovuorauksen lautojen sahauspinta, leveys ja suunta, ponttauksen malli ja rimoituksen käyttö. Julkisivumitan kasvattamisessa ulospäin tulee suojelutaloissa olla varovainen eikä sitä suositella. Suositeltava vaihteluväli on enimmillään n. 5–7 cm. Jo tähän mittaan sisältyy suuria teknisiä ongelmia. Pienenkin lisälämmöneristykseen seurauksena saatetaan menettää vanhan julkisivun ominaispiirteet. Käytännössä ulkopuolinen lisälämmöneristäminen merkitsee aina vanhan julkisivun vuorauksen uusimista.



Alkuperäinen Minerit-verhous on hyvin säilynyt. Ikkunat ovat alkuperäiset 1950-luvun puuikkunat. Katon tiilikuvioitu peltikate tulee kuitenkin vaihtaa normaaliin peltikatteeseen seuraavan korjauksen yhteydessä.

KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN LUVANVARAISUUS, OHJAUS JA NEUVONTA

Ohjaus ja neuvonta

Korjauksia suunniteltaessa on syytä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaviranomaisiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa toimenpiteiden luvanvaraisuuden selvittämiseksi. Ennakkopainotteisen lupakäsittelyn tavoitteena on se, että hankkeen kannalta olennaiset kysymykset tulevat käydyksi läpi riittävän ajoissa.

Rakennusvalvontavirasto julkaisee rakennuksen korjaamista koskevia ohjeita ja rakentamistapaohjeita. Tällaisia julkisivukorjauksiin ja -muutoksiin liittyviä ohjeita ovat esimerkiksi rakennusvalvonnan ikkunamenettelytapaohje ja Etu-Töölön korjaustapaohje. Asiakasohjeita on myös ikkunakorjauksista, maalämpökaivojen poraamisesta ja ilmalämpöpumpun sijoittamisesta. Ohjeet löytyvät rakennusvalvontaviraston internetsivuilta osoitteesta: <http://www.rakvv.hel.fi/asiakasohjeet>

Luvanvaraisuus

Mikäli rakennus on suojeltu asemakaavalla, tulee julkisivuihin kohdistuviin muutostöihin hakea lupa rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolta. Sr-2 -merkinnällä suojelluissa rakennuksissa asemakaava ei salli rakennuksen alkuperäisen ulkonäön, kuten rappauksen tyylin, värityksen, ikkunadetaljien tai vesikaton katemateriaalin muuttamista. Toimenpiteissä, joihin ei tarvita lupaa, kiinteistönomistaja huolehtii, ettei rakennuksen arvoja tai kaupunkikuvaa turmella. Tietoa eri toimenpiteiden luvanvaraisuudesta saa rakennusvalvontavirastosta ja viraston internetsivuilta.

Maalämpöpumppu ja -kaivo vaativat toimenpideluvan. Maalämpöputkiston sisääntuloreitti sokkelissa, kuten myös rakennuksen julkisivuun asennettavat uudet mittarikotelot, tulisi sijoittaa pihan puolelle. Aurinkokeräimien sijoittelu rakennuksen ei vaadi rakennuslupaa. Alueet ja kohteet ovat hyvin erilaisia, eikä aurinkokeräimien sijoittamisesta katolle voida siten antaa mitään yleispätevää ohjetta. Niillä jälleenrakennuskauden alueilla, jotka perustuvat yhtenäiseen talotyyppiin ja yhtenäiseen kattomaisemaan, kadunpuoleisilla katonlapeilla on kaupunkikuvassa erityisen tärkeä ja näkyvä rooli. Etenkin niillä alueilla, joiden kadunpuoleiset katonlapeet avautuvat etelään, aurinkokeräimien sijoittamista katonlapeisiin kadun puolella tulisi välttää ja niille tulisi ensisijassa etsiä sijoituspaikka muualta tontilta tai piharakennuksen katolta. Vaihtoehtona kattosijoitukselle aurinkokeräimiä on mahdollista asentaa myös seinäkiinnityksinä esimerkiksi rakennusten päettyyn. Kaikissa tapauksissa keräimien vaikutus ja näkyvyys kaupunkikuvassa tulisi minimoida.

Laki ja asetus rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä on tullut voimaan 1.9.2013. Lain ja asetuksen määräykset eivät koske asemakaavalla suojeltuja rakennuksia.

KIRJALLISUUS

- Åke W. Särkinen, *Jälleenrakennusajan pientalo*. Rakennustieto, 2005.
- Olavi Haimi, *Rintamamiehet rakentajina Helsingissä – Vuoden 1945 maanhankintalain toteutuminen Helsingin kaupungissa*. Painojussit oy, 2010.
- Toim. Walter Mandelin, *Jokamies rakentajana – Huvila- ja omakotirakentajan opas*. WSOY, 1957.
- Panu Kaila: *Talotohtori* (WSOY 2010), *Maalari maalasi taloa* (Multikustannus 2009), *Talo kautta aikojen* (Rakentajain kustannus 1987)
- Katri Luostarinen, *Puutarha ja maisema*. Helsinki 1951.
- Pirjo Valovirta, toim., *Kanta-Helsingin omakotiyhdistys ry:n maalausopas*, Helsinki 1989.
- Rakennusperinteen ystävät ry.; *Toiveikkouden aika - sodanjälkeistä rakentamista*. Turku, Tuuma 4/2008.

LISÄTIEDOT

- Rakennusvalvontaviraston asiakasohjeet (www.rakvv.hel.fi)
- Museoviraston korjauskortisto (www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennusperinto/restaurointi/korjauskortit)
- Helsingin kaupunginmuseon internet-sivut
- Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2010 (www.rakvv.hel.fi)
- Kansallinen ilmasto- ja energiastrategia 2008 (www.tem.fi)
- Korjausrakentamisen strategia 2007–2017 (www.ymparisto.fi)
- Suomen rakentamismääräyskokoelma (www.ym.fi)
- Korjaus- ja energia-avustukset (www.ara.fi)
- Korjausrakentamisen viranomaisohjaus (www.korvo.fi)
- Julkisivuväritysohje (www.rakvv.hel.fi)
- Ikkunakorjauksen menettelytapaohje (www.rakvv.hel.fi)
- Maunulan 1950-luvun arkitaide. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2012:7

Yhteystiedot

Rakennusvalvontavirasto,
puhelin 310 2611, Siltasaarekatu 13
<http://www.rakvv.hel.fi/>

- korjausrakentamisen neuvonta, ohjaus ja luvanvaraisuus; ohjeet ja rakentamistapaohjeet; palvelupiste Tellinki
- Energiatehokas Helsinki –sivut: www.hel.fi/energiatehokas

Kaupunkisuunnitteluvirasto, puhelin 310 1673, Kansakoulukatu 3
<http://www.hel.fi/ksv/>

- asemakaavoitus, rakennussuojelu

Helsingin kaupunginmuseo, puhelin 310 1041, Sofiankatu 4
<http://www.hel2.fi/kaumuseo/>

- korjausrakentamiseen opastus, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot

