



Helsingin kaupunki  
**Kaupunkisuunnitteluvirasto**

# JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALON KORJAUSTAPAHOHJE

KUISTIEN, TERASSIEN JA PARVEKKEIDEN KORJAUSTA  
KOSKEVA KORJAUSKORTTI



# JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALOJEN KORJAUSTAPOHJE - KUISTIT, TERASSIT JA PARVEKKEET

Tämä korjauskortti koskee jälleerakennuskauden pientalojen kuisteja, terasseja ja parvekkeita. Muut korjaustapaohjeen kortit ovat: julkisivut; ikkunat; ulko-ovet; sokkelit ja kellarin seinät; vesikatot; sadevesikourut, syöksytorvet ja tikkaat; 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)

## KORJAUSTAPOHJE

Huolto

korjaus

Uusiminen

## 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 laajemman 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, ulkoovet, 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

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavasto, Iintinen toimisto  
Päivi Samaja / Marketta Takamäki



## KUISTIT, TERASSIT JA PARVEKKEET



Jälleenrakennuskauden pientalon olennainen osa on sisäänkäynnin kuisti, joka on usein sisältä paneloitu, eristämätön puolikylmä tila. Esimerkialueella Torpparinmäessä kuisti on yleensä melko vaatimaton kooltaan. Kylmiä kuisteja on ajan kuluessa muutettu lämmitetyiksi eteistiloiksi. Rapattuissa, yksilöllisemmin suunnitelluissa taloissa esiintyy laajojakin osittain sisäänvedettyjä, katettuja terasseja

**Terassi** on yleensä suorakaiteen muotoinen ja siihen liittyy suorat sisääntuloportaat. Kulkusuunnan reuna voi olla myös kaareva. Terassit ovat yleensä betonirakenteisia, pintana on esimerkiksi liuskekivi. Kattorakennetta, joka ulottuu yli terassin, kannattavat pohjamuodoltaan neliskulmaiset tiilimuuratut pilarit. Pilarien väliin on saatettu asentaa metallirakenteinen ilmava ja kevyt **kaiderakenne**, mikäli korkeusero maanpintaan on enemmän kuin puoli metriä. Portaiden ja terassien metallikaiteiden mallissa esiintyy eri talojen välillä yksilöllistä vaihtelua, v-malli on yleinen. Kaiderakenne on koottu metalliputkista hitsaten. Väritys on joko valkoinen, musta tai tumman ruskea.

**Puuverhoiltujen rakennusten** yhteydessä tavattavien terassien pystyrakenteet ovat muun julkisivun tavoin puuta. Puukaiteet ovat yleensä V-mallia. Lattia- ja perustusrakenteet ovat betonia. Lattiarakenteen ulkoreuna on verhoiltu pystypaneelilla. Kattorakennetta tukevat puupilarit. Näkösuojana

toimii puinen säleikkö, jossa pystyyn asennetut laudat ovat esimerkiksi 45 asteen kulmassa.

Kuistien **ulkoportaat** ovat yleensä paikalla valettua betonia, ulkosyrjiltään rapattuja ja toisinaan liuskekevillä päällystettyjä. Esimerkialueella suurin osa portaista on valettu betonista ja pinnat hierretty. Harvinaisempia ovat puuportaat. Portaiden alustila on jätetty usein avoimeksi tai portaan alustilasta on tehty esimerkiksi pihatyökälujen säilytystila. Alustila saattaa olla peitetty lautaverhouksella, jossa on käyntiovi.

Betoniportaiden **kaiteet** ovat perinteisesti hitsausliitoksin koottuja teräsrakenteita. Rakenteet ovat korroosiolle alttiina ja niiden elinkaari on lyhyt, mikäli huoltomaalausta ei suoriteta ajallaan. Kunnostettuna ja huollettuna ne sen sijaan kestävät pitkään. Kaiderakennetta ei yleensä ole tarpeellista vaihtaa ellei teräsmateriaali ole alkuaan ollut heikkolaatuista ns. mustaa terästä.

Kellaritiloihin ulkokautta johtavat portaat **tuki-**





Jälleenrakennuskauden taloissa esiintyviä parvekemalleja. Yleisin kaiteen malli on siro metallikaide.

**muureineen** on valettu betonista. Porraskelmat ja nousut ovat hierrettyä betonia tai myöhemmin pinnoitettu tehdasvalmisteisilla betonilaatoilla tai sirotekivipinnoitteilla. Tukimuuriin pintakäsittelyt ovat pääsääntöisesti samat kuin rakennuksen sokkelissa.

### Huolto

Terrassien rakenteet ovat säilyneet hyvin ja niissä ei pääsääntöisesti ole vaurioita. Kuten muidenkin rakennusosien osalta, huoltotoimenpiteet on suoritettava ajallaan vaurioiden syntyminen ehkäisemiseksi. Mikäli liuskekivi irtoaa tai halkeaa, tulee osat kiinnittää ensitilassa. Mikäli irronnut liuskekivi vaurioituu enemmän, korjaustyö laastilla vaikeutuu. Korjausmateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti irronneita liuskekiviä ja laastina ns. heikkoa saumalaastia, jonka värisävy on mahdollisimman lähellä alkuperäistä.

Tyypillisiä alkuperäisiä betonisia sisäänkäyntiportaita. Portaan kaiderakenne on koottu hitsaten metalliputkista. Kaidemalli on esimerkiksi suoraa metalliputkea, joka on taivutettu päästään. Rakenne muodostaa käsijohteen ja alemman putoamissesteen. Pystytolpat ovat samaa materiaalia kuin muu kaiderakenne. Kaiderakenne, jossa on kaarevan muotoinen metallitanko, on kiinnitetty suoriin metallitankoihin ja tämä on liitetty hitsaten alatuen ja käsijohteen väliin.

Metallikaiteiden vanha maalipinta hiotaan kevyesti pohjamaalin pintaan asti ja pinta puhdistetaan ruosteesta. Pohjamaalaus tulee tehdä aiempaan maaliin yhteensopivalla maalilla ja uuden pintamaalauksen tulee noudattaa kaiteen alkupeistä väriä. Maalaus- ja kunnostustyöt suoritetaan kuivana kevätkautena.

Kaikkien ulkokatosten paneelien huoltokäsittelyssä tulee olla varovainen valittaessa uutta pintakäsittelyä. Jo ennen huoltokäsittelyyn ryhtymistä, on hyvä selvittää millä pintakäsittelyaineella pinta on alun perin käsitelty ja onko pintakäsittelyssä alun perin käytetty väripigmenttejä. Tämän jälkeen valitaan sopivin pintakäsittely ja värisävy, joka on mahdollisimman lähellä olemassa olevaa/alkuperäistä sävyä. Terrassin alakatto on tämän aikakauden taloissa ollut yleensä lakattu.

## Korjaus

Terrassien korjauksessa tulee noudattaa alkuperäisyyttä ja huomioida turvallisuus.

Betonirakenteiden vaurioissa tulee varmistua vaurioiden syntymekanismista ja valita korjaustapa, joka takaa korjaukselle pitkäikäisyyden ja alkuperäisen mukaisen pinnan. Betonituotteiden kehitys on nopeaa ja yleispätevää ohjetta ei ole annettavissa. Perussääntö on, että paikkausmateriaalin tulee aina olla alkuperästä betonimateriaalia "heikompi". Sen ominaisuuksia ovat riittävä huokoisuus vedelle sekä riittävä tartuntakyky. Pintakäsittelyn tulee olla olemassa olevan pinnan kaltainen.

Puuportaatt tulevat elinkaarensa päähän nopeammin kuin betoniportaatt ja niiden uusimiseen alkuperäisen mukaisiksi tulee kiinnittää erityistä huomioita. Kiinnitykset, kaiteet ja askelkorkeus tulee tehdä alkuperäisten mittojen ja mallin mukaisesti käyttöturvallisuus huomioiden. Puumateriaali on valittava siten, että se on maalattavissa alkuperäisen väriseksi.

## Uusiminen

**Kuistit, terassit ja parvekkeet kuuluvat suojelumerkinnän alaisiin rakenteisiin. Niiden ulkonäköä ei tule muuttaa. Merkittävät muutokset ovat luvanvaraisia. Rakennuksen säilytettäviin yksityiskohtiin kuuluvat terrassien ja portaiden kaiteet ja muut ajalle ominaiset ja talolle yksilöllisyyttä tuovat yksityiskohdat. Nämä yksityiskohdat ovat osa asemakaavalla suojeltua julkisivua ja niiden poistaminen tai muuttaminen ei ole sallittua.**

Rakenteiden uusiminen tulee kyseeseen lähinnä parvekelaattojen ja kaiteiden kiinnitysten sekä parvekerakenteiden kohdalla. Jos parvekkeiden betonilaatat ovat rapautuneet ja puiset tasset mädäntyneet, korjaustoimiin tulee ryhtyä välittömästi. Betonissa laatoissa on tukirakenteena usein 2-3 ratakiskoa, jotka on asennettu ulkoseinärakenteen läpi ja tuettu rakennuksen välipohjalaattaan. Ratakisko on saattanut ruostua, mutta saattaa olla silti vielä rakenne- ja käyttökuorman kestävä. Sen sijaan jos betonilaatassa rakenneteräkset ovat tulleet jo esiin, todennäköisesti korrosio on vaurioittanut ne käyttökelvottomiksi.

Puurakenteisen parvekelaatan uusimisessa on pyrittävä selvittämään millainen alkuperäinen laatta on ollut. Mikäli tietoa ei ole saatavilla, tulee tasosta rakentaa mahdollisimman keveä ulkonäöltään, mutta rakenteellisesti kestävä. Puumateriaali tulee jo ennen asennustyötä maalata huolellisesti öljymaalilla tai muutoin käsitellä niin, että piiloon jäävät puupinnat on suojakäsittely kestävämmän sään rasituksia. Kaikissa parvekerakenteissa tulee myös tarkistaa kaiderakenteiden kiinnitykset seinä- ja laattarakenteisiin, jotta varmistutaan parvekkeiden turvallisuudesta. Mikäli alkuperäinen kaide on liian matala ja todetaan turvattomaksi, on kaiteeseen mahdollista lisätä rakennuksen tyyliin sopiva lisäosa.

Betoni- tai puurakenteisen laatan korjauksen suunnitteluun tulee kiinnittää ammattitaitoinen rakenne-suunnittelija.



Terassin porras ja siro metallinen kaide. Askelmissa on päällysteenä liuskekivi. Tiilipilarin korvaaminen puupilarilla ei ole suositeltavaa.



Mattosyvennyksen kumimatto tai upotettu metalliritilä on sisäänkäynnin huoliteltu yksityiskohta. Syvennyks on tehty laatan valutüiden 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. Maalämpöpumppuun 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 katonlappeet 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 päätyyn. 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.; *Toiveikkuiden aika – sodanjälkeistä rakentamista*. Turku, Tuuma 4/2008.

## LISÄTIEDOT

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

## Yhteystiedot

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

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

