

Navetasta talliksi

Nykyisin on hyvin yleistä, että ostetaan vanhoja maatiloja tarkoituksenaan muuttaa ne ratsastustiloiksi. Vanhoista, olemassa olevista rakennuksista saattaa saada korjaamalla käyttökelpoisia tiloja, mutta ne saattavat sisältää myös varsin suuria riskejä, jotka kannattaa pyrkiä analysoimaan ennen kuin kauppa kiinteistöstä tehdään. Tässä artikkelissa käyn läpi yleisimpiä vanhoissa rakennuksissa olevia riskejä.

Ennen kuin tarkempia tutkimuksia kannattaa aloittaa, kannattaa tehdä yleissilmäys korjattavaksi aiotusta rakennuksesta, sen ryhdistä. Eli katsotaan rakennusta kauempaa ja tutkitaan ovatko rakennuksen seinien ja kattojen vaaka- ja pystysuorat linjat sekä kulmat suorat niin, että rakennus näyttää ryhdikkäältä ja hyvältä.

Kaikki notkot tai pullistumat katoissa tai seinissä kertovat, että jotakin on vialla ja niihin kannattaa perehtyä asiantuntijan kanssa, jotta vaurioiden laajuus ja vakavuus saadaan selville. Jos rakennukset ovat pahasti notkolleen tai pullolleen, on olemassa suuri riski siitä, että korjaus- ja muutokustannukset nousevat varsin suuriksi, jopa suuremmiksi kuin uuden vastaavan rakentaminen.

Katso ensimmäiseksi rakennuksen ryhtiä, ovatko katto- ja seinälinjat suorat. Tätä rakennusta ei ole enää kannattavaa korjata.





Komea kartanomainen vanha navetta. Mutta...



... lähempi tarkastelu paljastaa luonnonkiviseinän vauriot, jotka ovat korjattavissa, mutta saattavat aiheuttaa suuriakin kustannuksia.

Mitat ja mitoitus

Tutki heti alussa ovatko sisätilat jaollisia noin kolmella metrillä, sillä ison hevosen (säkäkorkeus 160 cm) karsinan tulee olla 9 neliötä ja noin 3 x 3 metriä. Ota huomioon, sopivatko kantavat rakenteet tähän kolmen metrin ruudutukseen. Näin ei monesti ole, vaan kantavia tolppia (pystytolppia) on tilassa sijoitettu niin, etteivät ne sovellu ruutujakoon ja niiden siirtäminen saattaa olla hyvinkin työläs ja kallis toimenpide.

Korkeutensa puolesta vanhat rakennukset on tehty usein siten, ettei uusien mitoitusmääräysten mukaista korkeutta saavuteta (säkäkorkeus x 1,5 ja vähintään 2,2 m). Vaihtoehtoja on tällöin kaksi; joko madalletaan lat tiaa tai nostetaan välipohjaa. Molem-

mat vaihtoehdot kannattaa kartoittaa ja selvittää, kumpi olisi helpompi ja edullisempi toteuttaa.

Yläpohja eli katto

Tutki puurakenteita ja –kannattajia. Ovatko ne terveitä vai ovatko ne päässeet lahoamaan? Tiedustele myyjäosapuolelta onko katto joskus vuotanut, sillä vuotava katto on puurakenteiden surma. Professori Mehto on aikanaan sanonut, että kylmillään oleva puurakennus ja kattovuodot tuhoavat puurakennuksen jopa vuodessa! Myös vesikaton pinnoitteen kunto (peltikatto, tiilikatto, pärekatto, huopakatto) tutkitaan.

Vanhoissa yläpohjissa on kattorakenteissa usein havaittavissa vikaa,

jossa kattorakenne painaa ulkoseiniä ulospäin, jolloin syntyy pullistumia niin kivi- kuin puuseinässäkin ja ne ovat erittäin hankalia korjata. Ulkoseinistä tutkitaan onko niissä havaittavissa rapautumia, pullistumia ja sadeveden vuotovesien aiheuttamia pakkasvaurioita.

Ikkunajaoista tarkistetaan soveltuvuus noin 3 metrin moduulimitoitukseen. Myös ikkunoiden kunto tutkitaan. Ulkoseiniin ei yleensä kannata tehdä lisäeristystä, jos se ei muiden korjaustöiden vuoksi ole välttämättöntä. Sisäpinta tutkitaan ja mietitään, tehdäänkö lisäeristys ja levytys vai korjataan vanha kivi- tai puurakenteinen seinä.



Tässä on hyväkuntoinen, ryhdikäs ja kunnostettu vanha tallirakennus. Kuva Kytäjän kartanolta.



Vuotava vesikatto lahottaa ja tuhoaa nopeasti puurakenteisen rakennuksen.



Tämänkaltainen halkeama on yleinen vaurio vanhassa "sementtitiiliseinässä". Perustus ja ulkoseinät ovat liikkuneet ja raudoittamaton seinä haljennut. Sokkelin viereen kasvanut koivu on yksi vaurion aiheuttajista. "Lumi tulee tupaan".

Alapohja eli lattia

Vanhoissa navettarakennuksissa on usein vanhat syöttökaukalot, jotka joudutaan purkamaan. Voi myös olla, että lattiarakenne on muodostunut useasta kerroksesta vuosien mittaan tehtyjen lattiakorjausten ja -kunnostusten vuoksi. Mikäli huonekorkeus ei riitä, on lattian purkaminen ja uudelleen valaminen yksi vaihtoehto. Toinen vaihtoehtohan on välipohjan korottaminen.

Vanha betonilattia irtoaa yleensä hyvin piikkaamalla, koska sitä ei ole raudoitettu. Riskinä alapohjan maldaltamiselle on kuitenkin se, että sen alta löytyy kallio tai suuria kiviä, joiden louhiminen puolestaan aiheuttaa hankalan tilanteen ja lisäkustannuksia. Mikäli alapohja päätetään uusiksi, kannattaa sen alle tehdä lisälämmöneristys ja vetää samalla tarvittavat viemäri- ja vesijohtoputket.

Välipohja

Usein vanhoissa rakennuksissa on puinen välipohja, joka monta kertaa on pahasti lahonnut koska etenkin navettatiloissa on ollut hyvin kosteaa ja lämmintä. Välipohjan korottaminen on siis toinen vaihtoehto nostaa huonekorkeutta, mikäli ullakotilan rakenteet antavat siihen mahdollisuuden.

Jos vanha lattiarakenne on sileä ja tasainen, on välipohjan korottaminen ja kunnostaminen varteenotettava vaihtoehto. Se vaatii kuitenkin rakennesuunnittelijan tai muun rakennusalan ammattilaisen mukanaoloa.

Välipohjan uusimisen yhteydessä on järkevää tehdä siihen kunnollinen lisälämmöneristys. Myös välipohjan lattiakantavuus tutkitaan, mikäli tiloissa aiotaan liikkua raskaammalla ka-

lustolla tai tilaan sijoitetaan painavia tavaroita (säilöheinäpaalit, kuivikkeet, jne.), jotta välipohjan notkahtaminen tai sortuminen estetään. Kantavuuslaskelman voi tehdä pätevä rakennesuunnittelija.

Lvi- ja sähkötekniikka

Vanhoissa rakennuksissa sähkötekniikka sekä putket ja viemärit joudutaan – ja kannattaa – uusiksi. Vanhat sähköjärjestelmät ja -laitteet saattavat olla hyvinkin vaaraa aiheuttavia (niin ihmisille kuin eläimillekin) tulipalon vaaraa unohtamatta. Nykymääräysten mukaan sähkölaitteiden tulee myös olla maadoitettuja ja ne on sijoitettava turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

Vanhat putket ovat yleensä huonokuntoisia galvanoituja putkia ja viemärit valurautaisia. Viemärit on saatettu tehdä jopa niin, että betonilattiaan on tehty pelkkä reikä, josta vedet johdetaan pois. Kylmiä ilmoja ajatellen talli kannattaa varustaa joko säteilylämmittimin tai paloturvallisilla puhaltimilla, jotka kierrättävät ja samalla lämmittävät tallin ilmaa.

Lantala

Vanhoissa navetoissa olevan lantalan saa usein kunnostettua. Avonainen katetaan ja sen pohjan vedenpitävyys tarkistetaan. Muussa tapauksessa joudutaan rakentamaan uudislantala. Vanhan lantalan laajennus saattaa myös olla mahdollista, jotta uudet määräykset (12 kuutiota/hevonen ja 8 kuutiota/poni vuositason ilman laidunkauden vähennyistä) tulevat täytettyä.

Rakennuslupa-asiat

Tiedustele kunnan rakennus-tarkastajalta, vaatiiko vanhan navetan muuttaminen hevos-talliksi rakennusluvan. Luvan vaatii ainakin kaikkien muiden rakennusten kuin navetan muuttaminen talliksi. Kaikki julkisivumuutokset kuten ikkuna-aukot, oviaukot, värityksen muutos, lantalan ja muut ulkomuotoon tai -näköön vaikuttavat muutokset vaativat aina rakennusluvan. •

Tallitohtori
timo.halonen@cgh.pp.fi

Hevostilojen rakentaminen ja ylläpito vaativat monia erityis- menetelmiä, joita ei asiaan perehtymätön voi tietää. Tällä palstalla annetaan vinkejä ja ohjeita tallien ja ratsastus- keskusten käyttöön. Kysymyksiä ja omia vinkejä voi laittaa sähköpostiosoitteeseen timo.halonen@cgh.pp.fi



Betoninen umpi- sokkeli manee- sissa estää lumen yms. tunkeutumisen rakennuksen sisälle. Kuvan sokkeli on tehty elementeistä ja kiinnitetty pilari- anturoihin.



Isot valokate- ja valoikkunaratkaisut lisäävät maneesin valoisuutta. Materiaalin tulee olla n. 80 % valoa läpäisevää, jotta teräviltä valon ja varjojen rajoilta vältytään maneesin lattiassa (hevokset saattavat säikkyä teräviä valon ja varjojen rajoja). Katon valokatteen on oltava samaa profiilia peltikatteen kanssa, jotta saumoista saadaan tiiviit.



Maneesin liukuoven alareunan riittävä korkeus maan pinnasta takaa oven hyvän liikkuvuuden myös talven lumikeleillä.

