



HÅKANSBÖLEN KARTANOALUEEN TALOUSRAKENNUKSET

2. KORJAUSRAKENNUSVAIHE

KARTANONTIE 1, 01200 VANTAA

TARVESELVITYS, PERUSKORJAUS

28.5.2019



Tarvetietokortti

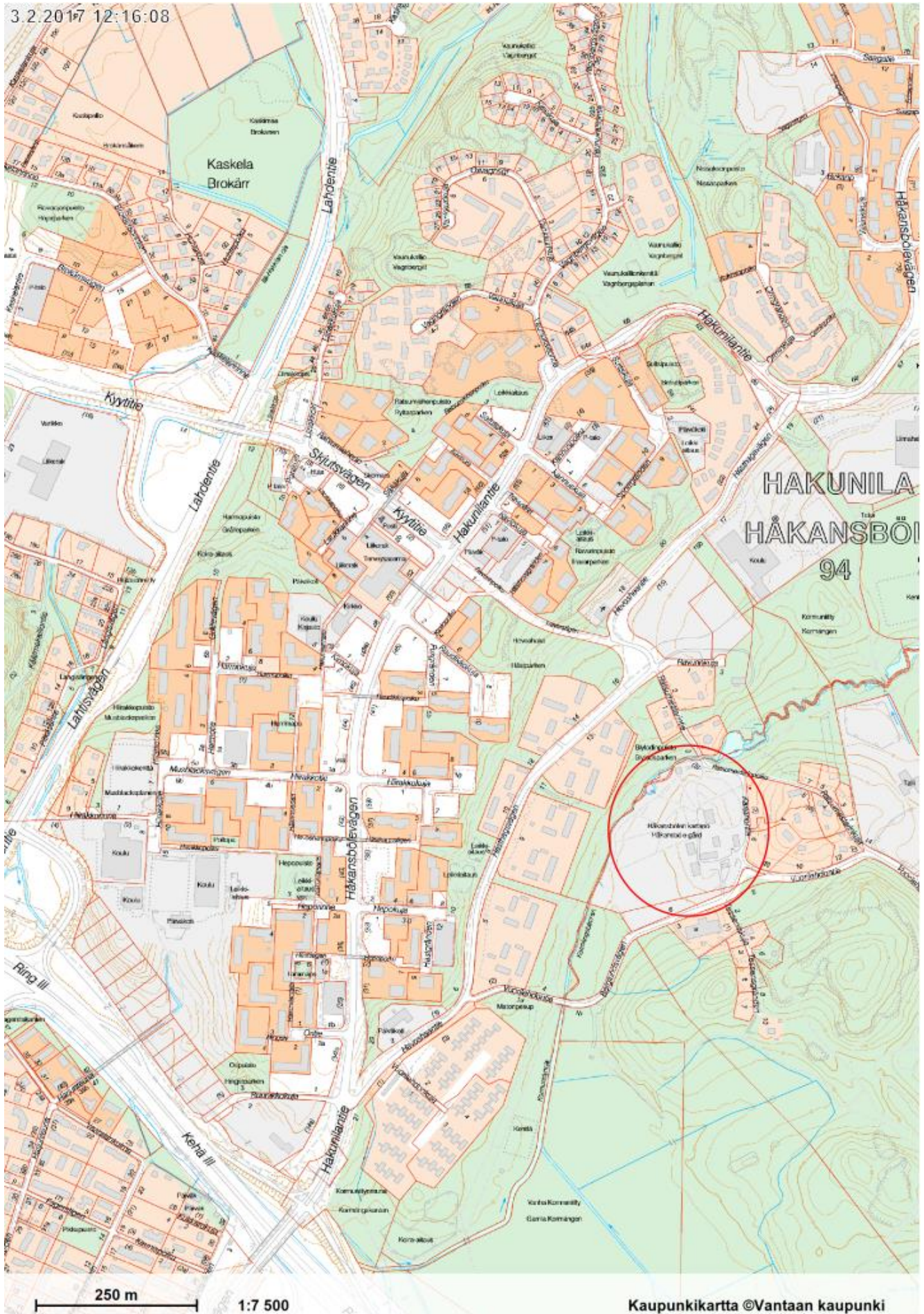


Vantaa

Tarvetietokortti

Vuosi 2019

Kohteen nimi: Häkansbölen kartanoalueen talousrakennuksien korjaustyöt (sis. päärakennuksen tiedot)					
Tarpeen kuvaus: Peruskorjaus					
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Pehtorin talon korjaus kartanoalueen 1. rakennusvaiheessa, Häkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus kartanoalueen 3. rakennusvaiheessa.					
Tarpeen perustelut: Rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon kannalta tarpeelliset korjaustoimenpiteet ja muutokset.					
Investoinnin tarkoitus: Kartanoalueen ja sen rakennusten kunnostus- ja muutostyöt.					
Käyttäjähallintokunta: Sivistysvirasto					
Kaupunginosa: Ojanko (92)		Kiinteistötunnus: 92-403-5-113		Tontin pinta-ala: 5,8974 ha	
Osoite ja tontti: Kartanontie 1/ Vuorilehdontie 6, 01200 Vantaa		Kaavatiedot: Asemakaava, Y/s – Yleisten rakennusten korttelialueella		Rakennusoikeus: Jäljellä oleva rakennusoikeus 450 k-m ²	
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	arvio/facta / Vampatti brm²	htm²	Investointikustannus		
			€	€ / brm²	€ / htm²
Rak 2, päärakennus (27123)	-/658/658	599	3, 95	6585	
Rak18, pyykkitupa (27131)	97/220/220	95	0,545	5737	
Rak4, iso talli (27125)	260/195/195?		0,595	2288	
Rak5, Pikku talli (27126)	230/74/74		0,33	1435	
Rak3, Aitta (27124)	150/261/261+		0,29	1933	
Rak10, autotalli (27128)	126/232/232?		0,144	1143	
Rak6, kalustoliiteri (27127)	160/75/75		0,077	481	
RAK20, pumppuhuone (ei tunnusta)	9		7000 €	777	
talousrakennukset yhteensä	1032		2,0 M€		
Väistötilan tarve: Väistötiloja ei tarvita					
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Investointivaraus vuosille 2019-2020 on 2,08 milj. € (alv. 0%)					
Hankkeen toteutusaikataulu: Toteutus vuoden 2020 loppuun mennessä.					
Ylläpitokustannukset: Talousrakennusten osalta noin 50 000 e/a (4,83 e/htm ²)					
Toimintakustannukset hallintokunnalle: Pyykkitupa 22 000 €/v, muita rakennuksia ei arvioitu.					
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: Pesutuvan osalta 15 000 e					
Vuokravaikutus-arvio käyttäjäkunnalle (pääomavuokra+ylläpitovuokra): Talousrakennukset					
Laskennallinen vuokravaikutus yhteensä			9,55 € / brm ² / kk		
Laskennallinen vuokravaikutus	10 000 € / kk		120 000 € / v		
Laatija(t): Aulikki Korhonen, Ifa Kytösaho			Päivämäärä: 28.5.2019		



Kuva 1. Håkansbölen kartanoalueen sijainti, ote opaskartasta.

SISÄLLYSLUETTELO

Tarvetietokortti	2
1. HANKKEEN PERUSTIEDOT	5
2. HANKKEESTA TEHDYT AIEMMAT PÄÄTÖKSET	5
3. PERUSTELUT TARPEELLE	6
3.1 Rakennusten kunto	7
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA ARKKITEHTONISET TAVOITTEET	7
4.1 Toiminnalliset tavoitteet	7
4.2 Tilalliset muutokset	8
4.3 Suojelutavoitteet	8
4.4 Työturvallisuus	9
5. TEKNISET TAVOITTEET	9
6. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET	9
7. TONTTI, ASEMAKAAVA JA MAISEMAN YLEISUUNNITELMA	9
7.1 Tontti, alue ja rakennukset	9
7.2 Asemakaavatilanne	10
8. VÄISTÖTILATARVE	11
9. KUSTANNUKSET	11
9.1 Kustannusennuste	11
9.2 Korjattavat rakennukset ja tärkeimmät toimenpiteet	11
10. RAHOITUS JA AIKATAULU	12
10.1 Rahoitus investointiohjelmassa	12
10.2 Aikataulu	12
11. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	12
11.1 Rakennusten käyttö, vuokraus ja vuokravaikutus	12
11.2 Ylläpitokustannukset (sis. siivous, huolto, puiston ylläpito?)	13
11.3 Toimintakustannukset hallintokunnalle	13
11.4 Toiminnan käynnistämisen kustannukset?	13
12. RISKIT	14
13. TEHDYT SELVITYKSET JA TUTKIMUKSET	14
13.1 Kohteesta tehdyt suunnitelmat, tutkimukset ja rakennushistorialliset selvitykset	14
13.2 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset	14
14. TARVITTAVIA TUTKIMUKSIA HANKESUUNNITTELUVAIHEESEEN	14
15. VASTUUHENKILÖT / TYÖRYHMÄ	15

Liitteet:

- Liite 1: Asemakaavaote
- Liite 2: Asemakaavamääräykset
- Liite 3: Kustannusennuste
- Liite 4: Kustannusesittely rakennuksittain

Oheisasiakirjat: (nähtävänä Vantaan tilakeskuksessa):

- Liittyvä asiakirja 5: Päärakennus, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: tarveselvitys-hankesuunnitelma 6.6.2007
- Liittyvä asiakirja 6: Rakennustapaselostus, 7.11.2018
- Liittyvä asiakirja 7: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-osio 2018
- Liittyvä asiakirja 8: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-liite 1 lämpökaivot, johtokartta
- Liittyvä asiakirja 9: Håkansbölen kartano KONTTI WC:n putkireitti
- Liittyvä asiakirja 10: Håkansböle kartanoalue TS, sähköliite 8.2.2018
- Liittyvä asiakirja 11: Purettavien rakenteiden dokumentointiohje
- Liittyvä asiakirja 12: Maankaivuutöiden arkeologinen valvonta

1. HANKKEEN PERUSTIEDOT

Kohteen nimi:	Håkansbölen kartanoalueen talousrakennusten korjaustyöt, kartanoalueen 2. rakennusvaihe
Kohteen osoite:	Kartanontie 1 / Vuorilehdontie 6, 01200 Vantaa
Hanketyyppi:	Perusparannus

Alueen ja sen rakennukset omistaa Vantaan kaupungin tilakeskus. Kulttuuripalvelut on vuokrannut päärakennuksen, Bygstuganin ja aitan. Tallipihan ympäristössä olevat talousrakennukset ovat yksityisten ihmisten vuokraamia.

HANKKEEN TAUSTAA

Kartanoalue rakennuksineen siirtyi Sanmarkin suvulta Vantaan kaupungin omistukseen vuonna 2005 tehdyllä kaupalla. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kartanon ostoa puolsivat ennen kaikkea kulttuurihistorialliset syyt.

Alueelle on myönnetty investointirahoitusta vuosille 2017-2020 alueen historiallisten rakennusten korjaamiseksi ja niiden saamiseksi kaupunkilaisten käyttöön.

Rakentamisen 1. vaiheessa korjattiin niin sanottu Pehtorin talo (Gula huset) kahvilaksi. Kahvila on kesäkahvila, jossa järjestetään lisäksi ympäri vuoden tilaustapahtumia. Korjaus on alkanut kesällä 2017 ja korjaus valmistui kesäkuun alussa 2018. Tiloissa toimii kesäkuussa 2017 avattu kahvila.

Rakentamisen 2. vaiheessa alueen muista rakennuksista osa korjataan kuntalaisten käyttöön ja osa kunnostetaan siten, että niissä olevien vaurioiden eteneminen estetään ja rakennusten säilyminen on mahdollista.

Rakentamisen 3. vaiheessa korjataan päärakennus. Päärakennuksen on ajateltu tulevaisuudessa toimivan kulttuuri- ja kokouskäytössä sekä museona. Suunnittelun lähtökohtana on, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutos tehdään rakennuksen ehdoilla sen suojeluarvoja säilyttäen.

Rakennusvalvonta edellyttää että, korjauksen yhteydessä koko alueesta ja sen kaikista rakennuksista laaditaan pitkän tähtäimen kehittämis- ja ylläpitosuunnitelma.

TARVESELVITYKSEN / HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tässä tarveselvityksessä hahmotetaan Håkansbölen kartanoalueen päärakennuksen, pyykkituvan ja talousrakennusten korjaus.

Tarveselvitys on laadittu Vantaan kaupungin tilakeskuksen, Vantaan kaupunginmuseon ja kulttuuripalveluiden yhteistyönä. Tarveselvityksen laatimisessa on kuultu rakennusvalvonnan asiantuntijoita. Tarveselvityksen osana on Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n päärakennuksesta laatima tarveselvitys-hankesuunnitelma 6.6.2007, jota ei hyväksytetä erikseen, vaan se muodostaa osan 3. vaiheen toimenpiteistä.

2. HANKKEESTA TEHDYT AIEMMAT PÄÄTÖKSET

Aluetta koskevat aikaisemmat päätökset ovat seuraavat:

- Håkansbölen kartanoalueen tuleva käyttö, Khs 29.10.2007 § 33
- Pehtorin talon teknisen korjauksen tarveselvitys-hankesuunnitelma., päätös Akj 10.3.2017 § 20 /2017.



Kuva 2. Asemapiirrosyhdistelmä kartanoalueen rakennuksista ja puistosta koottu Näkymä Oy:n istutus-suunnitelmapiirroksista 12.12.2007. Piirroksen lisäty rakennusten numerointi, joka vastaa Thelec Oy:n rekisteritietojen (Facta, Vampatti) sekä asemapiirroksen (15.6.2008) numerointia.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

Arvokkaan alueen rakennukset ovat huonossa kunnossa ja edellyttävät nopeita toimenpiteitä, jotta niiden rakennushistoriallinen ja kulttuurinen arvo saadaan säilytettyä.

Päärakennukseen on tehtävä esteettömyyttä parantavia muutoksia, jotta se saadaan yleisökäyttöön.

3.1 Rakennusten kunto

Päärakennus. Kartanoalueen päärakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet on korjattu vuonna 2009. Päärakennuksen julkisivut on maalattu vuonna 2010 ja maalaustöitä korjattu uudelleen vuonna 2015. Vesikatto on korjattu vuonna 2007. Sisätilojen pinnat ovat hyvin huonossa kunnossa. Sisätilojen sähkökalusteita ei voi turvallisuussyistä käyttää ja tiloihin on toteutettu väliaikainen sähköistys varsin karkein detaljein. Rakennuksen viemäreitä ei voi enää käyttää niiden huonon kunnan takia.

Kartanon päärakennus: ks. lisäksi tämän tarveselvityksen liitteenä oleva Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n tekemä hankesuunnitelma 6.6.2007.

Pyykkitupa. Puron rannassa sijaitseva pyykitupa on huonossa kunnossa. Rakennus on muutettu asuinkäyttöön vuonna 1972. Rakennuksen ala- ja yläpohjarakenteet tulee uusiksi kokonaan kannatinpalkkeja lukuun ottamatta.

Rakennus on liitetty kunnalliseen viemärijärjestelmään ja vesijohtoverkostoon. Vesi- ja viemärijohdot sekä lämmönvesivaraaja uusitaan kokonaisuudessaan kalusteineen ja varusteineen.

Iso talli. Tallin alapohja on osin huonokuntoinen lankkulattia. Seinät ovat hirsirakenteiset, alimmat hirsikerrat lahovaurioiset. Julkisivujen lautaverhous kaipaa osin uusimista. Ikkunat ovat huonokuntoiset ja ulko-ovien paneloinnit osin lahovaurioituneita. Katemateriaalina profiloitu peltikate, joka tulee vaihtaa alkuperäiseen huopakatteeseen seuraavan korjauksen yhteydessä. Sisäkatot laudasta, osin katkenneita lautoja.

Pikku talli. Pikku-tallin alapohja on osin huonokuntoinen lankkulattia, osin maalattia. Ikkunat ovat huonokuntoiset. Ulkoseinien laudoitus alaosaan lahoa. Katemateriaalina profiloitu peltikate, joka tulee vaihtaa alkuperäiseen huopakatteeseen seuraavan korjauksen yhteydessä.

Aitta. Perustusmuuri osin romahtanut ja kaipaa korjausta. Alimmat hirsikerrat lahovaurioisia, följareissa myös lahovaurioita. Ikkunapuitteiden alaosissa lahoa. Tiilikatteessa kasvaa sammalta.

Autotalli. Autotalliin ensimmäisen kerroksen lattialla valuu keväisin vettä. Maanpinnan vedenohjausta korjattava. Julkisivun nurkkalaudoitusten maalaus kaipaa uusimista.

Kalustoliiteri. Rakennus kaipaa huoltomaalausta.

Pumppuhuone. Pumppuhuone on päältä katsoen tyydyttävässä kunnossa.

Leikkimökki. Leikkimökki kaipaa huoltomaalausta.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA ARKKITEHTONISET TAVOITTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet

Rakennusten korjaus- ja muutostöiden tavoitteeksi on sovittu rakennusten rakennushistoriallisen arvon palauttaminen ja alueen muuttaminen Hakunilan kaupunginosaa elävöittäväksi toiminnalliseksi keskukseksi.

Tavoitteena on mahdollisimman elävä kokonaisuus, jossa eri rakennukset ja niiden toiminnot tukisivat toisiaan ja jossa olisi toimintaa eri ikäisille ja eri tyyppisille Hakunilan asukkaille. Toi-

minta tukeutuisi neljään rakennukseen ja alueen puistoon. Päärakennuksessa on 1. ja 2. kerroksessa kotimuseo, ja 1. kerroksessa pienimuotoisia kulttuuri- ja edustustilaisuuksia (enintään 30 henkeä). Pehtorin talossa on kesäkahvila ja ympäri vuoden eri kokoisia tilaustapahtumia ja -juhlia. Iso Talli korjataan tapahtumatilaksi, jota voivat vuokarata käyttöönsä alueen yhdistykset ja Pehtorin kahvilayrittäjä. Pyykkitupa muutetaan lasten taidekasvatustilaksi. Pikku talliin toteutetaan varastotilaa kaupunginmuseon esineistölle sekä kahvilayrittäjälle varastotiloja. Aitta säilyy kaupunginmuseon käytössä varastona ja aittamuseona. Alueen puistossa ja tallipihalla on mahdollista järjestää eri kokoisia ulkotapahtumia, jotka voivat jatkua myös Ison Tallin sisäpuolelle ja Pehtorin taloon.

4.2 Tilalliset muutokset

Päärakennuksen tilalliset muutokset ovat pieniä ja keskittyvät keittiön portaan muutoksiin: portaan yhteyteen rakennetaan nostin ja esteetön wc.

Suurimmat muutokset ovat Pyykkituvassa, josta alapohjan lahovaurioiden takia joudutaan purkamaan sisäpuoliset rakenteet.

4.3 Suojelutavoitteet

Tulevissa korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen takaaminen. Tämä tavoite huomioidaan niin uusien toimintojen kuin yksittäisten rakennusten korjaustöiden suunnittelussa.

Kartanoalue on kokonaisuudessaan erittäin merkittävä kulttuuriympäristö. Sen osatekijöitä on itse päärakennuksen lisäksi pihapiirin ja lähiympäristön talousrakennukset ja koko kartanopuiston alue. Näkyvän ympäristön lisäksi alue on muinaisjäännösalueetta, joten sen kulttuurihistorialliset arvot tulee myös huomioida kaikkeen maahan kajoamiseen liittyen. Hankkeen suunnittelussa on huomioitava kartanoalueen kokonaisuuden säilyminen siten, että suunnittelun kohdentamisessa on priorisoitava rakennusten säilymisen kannalta oleelliset työt. Puistoon kohdistuvista muutostöistä tulee saada kartanohistoriaan perehtyneen maisema-arkkitehdin arvio.

Alueelle on valmistunut vuonna 2012 asemakaava, jossa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot hyvin. Asemakaavan selostukseen on liitetty kaavamääräyksiä täydentäviä rakennustapaohjeita, jotka tulee huomioida korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa.

Projektiin palkattavien suunnittelijoiden ja tekijöiden tulee osoittaa asiantuntemusta vastaavalaisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden korjaus- ja muutostöistä. Suunnittelu tulee tehdä kokonaisuutena siten, että se tukee kartanoalueen yhteneväisyyttä. Projektiin ryhtyvän tulee tutustua alueelta tehtyihin alue- ja rakennushistoriaselvityksiin.

Muutosten määrä ja laajuus on minimoitava. Korjaustöiden lähtökohtana tulee olla vanhan materiaalin vaaliminen nk. restauroiva korjaustapa. Entisöivää, eli konservoivaa korjaustapaa sovelletaan ainakin osissa kartanorakennuksen sisätiloja. Uusimisen sijasta ensisijaiseksi korjaustavaksi on vanhan rakennusosan kunnostus (tukeminen, vahvistaminen, paikkaaminen). Kokonaan korjauskelvottomaksi osoittautuvat rakennusosat uusitaan samaa materiaalia ja työtapaa käyttäen. Rakennusten rakennusfysikaalisia ominaisuuksia ei tule muuttaa, vaan esimerkiksi ilmanvaihtokysymykset tulee ratkaista rakennuksille ominaiseen tapaan. Vieraita, rakennusten hengittävyyttä huonontavia materiaaleja ja pinnoitteita ei tule käyttää.

Kokonaan uudet, vanhaan ympäristöön kuulumattomat elementit, kuten luiskat, nostimet ym. tekniset laitteet on toteutettava siten, että ne haittaavat ympäristöä mahdollisimman vähän ja ovat mahdollisesti myöhemmin poistettavissa ilman merkittäviä rakenteellisia vaurioita.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt tulee dokumentoida tarkasti museon erillisen ohjeistuksen mukaisesti (ks. liittyvä asiakirja 11). On mahdollista, että rakennuksen seinä- ja välipohjarakenteista löytyy historiallista aineistoa (esim. tapettikerroksia, esineistöä jne.), jotka pitää saattaa museon arvioitavaksi ennen mahdollisia rakenteiden purkutöitä tai hävittämistä. Maankaivutöitä tehtäessä on konsultoitava kaupungin arkeologia ja varauduttava mahdolliseen työnaikaiseen valvontaan (ks. liittyvä asiakirja 12).

4.4 Työturvallisuus

Hankkeesta laaditaan Havat-riskikartta, kun tarvittavat toimenpiteet on kartoitettu.

5. TEKNISET TAVOITTEET

Liittyvä asiakirja 6 Rakennustapaselostus.

6. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET

RAKENNETEKNISET KORJAUKSET

Kartanon päärakennus: Katso tämän tarveselvityksen liitteenä oleva TS-HS
Talousrakennukset ja Pyykkitupa: Liittyvä asiakirja 6: Rakennustapaselostus

LVI-TEKNIikka

Liittyvä asiakirja 7: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-osio 2018
Liittyvä asiakirja 8: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-liite 1 lämpökaivot, johtokartta
Liittyvä asiakirja 9: Håkansbölen kartano KONTTI WC:n putkireitti

SÄHKÖTEKNIikka

Liittyvä asiakirja 10: Håkansböle kartanoalue TS, sähköliite 8.2.2018

7. TONTTI, ASEMAKAAVA JA MAISEMAN YLEISUUNNITELMA

7.1 Tontti, alue ja rakennukset

Rakennuskohteen nimi ja osoite:

Håkansbölen kartano, Kartanontie 1/ Vuorilehdontie 6, 01200 Vantaa
Kiinteistötunnus: 92-403-5-113
RN:o: 5:113
Tilan pinta-ala 5,8456 ha
Sijainti: Kaupunginosa 92, Ojanko

Håkansbölen kartano ja siihen liittyvät talousrakennukset sijaitsevat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla paikalla. Kartanon ympäristö rakennuksineen ja puistoineen on säilynyt eheänä.

Kartanon alue jakautuu kartanon piha-alueeseen, talli- ja talouspihaan sekä kartanopuistoon. Päärakennuksen lisäksi kartanoalueella on Pehtorin talo, Pyykkitupa (Bygstugan), kaksi tallia, autotalli, liiteri, aitta ja pumppuhuone. Pihalla on 1900-luvun alussa rakennettu leikkimökki sekä koiran koppi.

Kartanopuisto on syntynyt useassa vaiheessa eri omistajien aikana. Håkansbölen tilaa on viljelty 1500-luvulta lähtien. Perimätiedon mukaan kartanonomistaja Johan Sederholm antoi istuttaa puutarhan 1780-luvulla silloisen päärakennuksen ympärille. Päärakennuksen edustan suuret

vaahterat ovat mahdollisesti peräisin tältä ajalta. Puistoa on laajennettu kahteen otteeseen 1800-luvulla ja viimeisen kerran 1950-luvulla. Vuosien 2008–2010 kartanopuisto restauroitiin 1900-luvun alun asuun. Keskeisimmät toimenpiteet olivat polkuverkoston rekonstruointi, vanhojen puiden hoito ja uusien istutuksien tekeminen. Samalla puistoon asennettiin uusia kalusteita ja varusteita.

7.2 Asemakaavatilanne

Vuonna 2012 hyväksytyn Håkansbölen kartanoalueutta koskevan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on varmistaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanoalue ympäristöineen säilyy ja täydentyy vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen sekä maisemaan sopeutuen.

Kartanoalueen rakennukset on suojeltu asemakaavassa (sr -merkintä) ja jokaiselle rakennukselle on määritelty yksilöidyt suojelumääräykset, joita täydentävät kaavaslostuksessa olevat rakennustapaohjeet. Myös piha-alueet on suojeltu (-/s -merkintä).

Rakennettu ympäristö

Kartano talousrakennuksineen ja pihapiireineen muodostavat alueen ytimen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Håkansbölen kartanoalue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 1.1.2010), joissa rakennukset, rakenteet ja ympäristö pyritään säilyttämään mahdollisimman hyvin. Håkansbölen kartano puutarhoineen ja sivurakennuksineen on Vantaan kulttuurimaisemaselvityksen 2005 mukaan erillinen hieno ja sisäisesti eheä kokonaisuus. Alue on myös Vantaan yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Håkansbölen kartanoalueen merkitys on siis sekä valtakunnallinen että paikallinen.

Arkeologia

Kartanon mäellä on ollut vanha kyläpaikka. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin mahdollisten historiallisten muinaisjäänteiden takia.

Håkansbölen kartanon korttelialue

Håkansbölen kartano puistoinen on Y/s – Yleisten rakennusten korttelialueella, ks. liite 1. Kartanon toiminta ja puisto liittyvät yhteen ja niiden tulee olla yleisölle avoimia. Restauroitu kartanopuisto ei kestä kulutusta aiheuttavia suuria yleisötapahtumia. Yleisötapahtumien rajoitettu henkilömäärä on kesäkaudella max 1500 henkilöä ja talvikaudella max 500 henkilöä. Kesällä isoja tapahtumia voidaan järjestää korkeintaan kahden viikon välein ja talvella kerran kuukaudessa. Yleisötilaisuuksien toiminta tulee keskittää tallipihalle. Kartanon alueella sallitaan neljässä rakennuksessa myös asumista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Palvelut

Kartanon päärakennus on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Päärakennuksen kodinomaisuuden säilyttämiseksi sen käyttö on rajoitettu. Kartanon yhteyteen voidaan sijoittaa myös koulutustiloja.

Museopalvelut: Alue sinällään toimii ulkomuseona, kartanon päärakennusta voidaan esitellä tilauksesta ja muissa rakennuksissa voi olla museota tukevaa toimintaa (varasto, kahvila jne.). Kartanon puisto- ja piha-alueet sekä laajemmat ympäröivät virkistysalueet ovat käytettävissä kuntalaisten virkistysalueina

Liikenne

Alueen nykyinen katuverkko kattaa alueen tarpeet ja muuttaa vain vähän nykyistä ympäristöä. Kartanoalueen massatapahtumien yhteydessä pysäköinti voidaan järjestää urheilupuiston alueella. Mahdollisten kasvihuoneiden pysäköintialue palvelee tarvittaessa myös kartanon aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Uudisrakennushankkeiden ja isompien maaperään kajoavien töiden ollessa suunnitteilla tulee kaupunginmuseon arkeologisiin ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Kaavamääräykset

Kartanoalueen alla kulkevan satamaradan kohdalla ei saa toteuttaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka edellyttävät tunneliin vaikuttavia kaivutöitä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Kaavamääräyksiä täydentävät ohjeet

Kartanon säilyneet rakennukset ovat perusmuodoiltaan selkeitä ja ilmeeltään yksinkertaisella tavalla perinteisiä. Ne ovat päärakennuksen ja puiston ohella oleellinen osa kartanokokonaisuutta. Rakennuksissa tehtävien toimenpiteiden tulee olla luonteeltaan säilyttäviä tai palauttavia.

- Uusittaessa täydentäviä rakennusosia kuten ikkunoita tai ovia tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen.
- Talousrakennusten punamullattu väritys valkoisine jäsentelyineen tulee säilyttää.
- Rakennusten tyyliin sopimattomat profiilipeltikatteet tulee uusii sopivilla perinteisillä materiaaleilla (kolmiorimahuopakate). Tarvittavat vesikaton varusteet tulee sopeuttaa rakennuksen ilmeeseen. Talousrakennuksissa syöksytorvet eivät ole sallittuja.
- Rakennuksissa on harja- tai aumakatto, joka tulee säilyttää.

8. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilan tarvetta.

9. KUSTANNUKSET

9.1 Kustannusennuste

Alueen rakennusten II korjausvaiheen kustannukset ovat 2 000 000 euroa. Investointivaraus vuodelle 2020 on 1,9 milj. euroa.

9.2 Korjattavat rakennukset ja tärkeimmät toimenpiteet

Investointivaraus ei riitä kattamaan korjauksista syntyviä kuluja. Siksi hankkeen työryhmä esittää, että huonoimmassa kunnossa olevien Pyykkituvan ja talousrakennusten korjaustoimet tehdään ensimmäiseksi ja päärakennuksen sisätilojen korjausten loppuun saattamiseksi haetaan jatkorahoitusta. Kaikkien edellä mainittujen rakennusten suunnittelu kuitenkin kilpailutettaisiin samalla kertaa ja suunnittelu tehtäisiin yhtenä kokonaisuutena siten että päärakennusta varten tehdään erilliset asiakirjat.

Päärakennuksen korjaaminen edellyttää arviolta 4 M€ investointirahoitusta.

10. RAHOITUS JA AIKATAULU

10.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Investointiohjelmassa vuosille 2019 - 2028 on investointivaraus Håkansbölen kartanoalueen talousrakennusten korjaamiselle yhteensä 2,08 miljoonaa euroa on vuosille 2019 - 2020.

Kohteen korjausten kustannusennuste on liitteenä (liite 3).

10.2 Aikataulu

Investointiohjelmassa Håkansbölen kartanoalueen II rakennusvaiheen toteutus on ajoitettu vuodelle 2020.

11. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

11.1 Rakennusten käyttö, vuokraus ja vuokravaikutus

Vantaan kaupungin tilakeskus toteuttaa kohteen ja vuokraa tilat käyttäjille.

Nykyiset käyttötarkoitukset. Tällä hetkellä sivistystoimen kulttuuripalvelujen alainen kaupungin museo on vuokrannut päärakennuksen (Rak 2), aitan (Rak 3) ja pyykkituvan (Rak 18) sisäisellä vuokrasopimuksella.

Ison tallin (Rak 4) eteläinen pääty ja muut alueen rakennukset on vuokrattu yksityisille.

Pehtoorin talo (Rak 1) on korjattu kartanoalueen ensimmäisessä korjausvaiheessa ja vuokrattu kahvilayrittäjälle.

Kalustoliiteri (Rak 6) ja autotalli (Rak 10) on vuokrattu yksityisille henkilöille ja tarkoitus on, että vuokrasopimuksia jatketaan. Tehdyillä korjauksilla ei ole vuokravaikutusta, koska ne ovat ylläpitokorjauksia.

Esitetyt käyttötarkoitukset. Iso Talli (Rak 4) korjataan tapahtumatilaksi, jota yhdistykset ja Pehtorin kahvilayrittäjä voivat vuokrata käyttöönsä tapahtumakohtaisesti. Ison Tallin varauskirjan hoito ostettaisiin palveluna esimerkiksi kahvilayrittäjältä.

Pikku Tallin (Rak 5) päädyn kalustevarasto vuokrataan Pehtorin talon kahvilayrittäjälle.

Väliaikainen yleisö-wc tulee yhdistysten ja kahvilayrittäjän tilaisuuksien käyttöön. Avainten hallinta ja luovutus esitetään liitettäväksi kahvilayrittäjän palveluksi. Wc:t ovat ilmaiset, mutta avainten luovutuksesta esitetään perittäväksi kulukorvaus ja mahdollisesti panttimaksu.

Korjausten laskennalliset vuokravaikutukset ja esitetyt käyttäjätahot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 1. Rakennusten käyttäjät ja kunnostustoimien arvioidut vuokratilakustannusvaikutukset ilman ylläpitokustannuksia. (Sivi = sivistystoimi).

Rakennus	käyttäjä	kustannusarvio	KL 100	pääomavuokra/a
Rak 2, päärakennus (27123)	Sivi / Kulttuuripalvelut: Vantaan kaupunginmuseo: museo ja kaupungin edustustila	3 948 000		236 880
Talousrakennukset	käyttäjä	kustannusarvio	KL 100	pääomavuokra/a
Rak18, pyykkitupa (27131)	Sivi/Kulttuuripalvelut: Lasten taidetila (Edelleen vuokrausta mm. Kartanon kummit ry, yms.)	545 000		32 700
Rak4, iso talli (27125)	Sivi / Kulttuuripalvelut Juhlatila	595 000		35 700
Rak5, Pikku talli (27126)	Sivi / Kulttuuripalvelut: kaupunginmuseon varasto, kahvilayrittäjän varasto ja roskakatos	330 000		19 800
Rak3, Tapahtuma-aitta (27124)	Sivi / Kulttuuripalvelut: kaupunginmuseo	290 000		17 400
Rak10, autotalli (27128)	yksityinen	144 000		8 640
Rak6, kalustoliiteri (27127)	yksityinen	12 000		720
RAK20, pumppuhuone		7 000		420
WC-vuokratontin rakennustyöt	Juhlatila (ison talli)	77 000		4 620
Yhteensä		2 000 000		120 000

Hallintokunnilta perittävät vuokrat päätetään erikseen. Vuoden 2020 alusta sivistystoimen kulttuuripalvelut siirtynevät tulevan kaupunkikulttuurin toimialalle.

11.2 Ylläpitokustannukset (sis. siivous, huolto, puiston ylläpito)

Tilakeskus on tähän asti hoitanut alueen ylläpidon, rakennusten korjaukset ja siivouksen. Nämä toiminnot jäävät edelleen tilakeskukselle.

Ylläpitokustannukset ovat talousrakennusten osalta arviolta 50 000 euroa / vuosi ja päärakennuksen osalta 80 000 euroa / vuosi, kun ylläpitokustannustasoksi arvioidaan 4,83 e/htm².

11.3 Toimintakustannukset hallintokunnalle

Arvio toimintakustannuksista:

- Päärakennuksen museotyöntekijä, palkkakustannukset vuosittain noin 40 000 euroa sivukuluineen.
- Pyykkituvan muuttaminen lasten taidetilaksi, palkkakustannukset vuosittain noin 22 000 sivukuluineen.

11.4 Toiminnan käynnistämisen kustannukset

Päärakennuksen esineistön konservointi 75 000 euroa

- (sis. projektikonservaattorin palkkakustannuksen, ostopalvelu- ja materiaalikuluja sekä museoesineiden ja huonekalujen muutto/kuljetuskulut)

Lasten taidetilan kalustus ja varustus, kustannusarvio 15 000 euroa.

12. RISKIT

Perusparannuksen kustannusriski kasvaa, jos kiireelliseksi määriteltäviä korjaustoimenpiteitä ei tehdä nopealla aikataululla.

Tarveselvitysvaiheessa ei havaittu hankkeeseen sisältyvän normaalirakentamisesta poikkeavia riskejä.

Mikäli pesutuparakennuksen purkutöiden yhteydessä löytyy säilytettäviä pintarakenteita, tulee asiassa olla heti yhteydessä museon rakennustutkijaan ja selvittää säilyttävät korjaustavat ja dokumentointitarpeet.

13. TEHDYT SELVITYKSET JA TUTKIMUKSET

13.1 Kohteesta tehdyt suunnitelmat, tutkimukset ja rakennushistorialliset selvitykset

- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: tarveselvitys-hankesuunnitelma 6.6.2007 (tämän tarveselvityksen liitteenä)
- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: Håkansbölen kartanoalue: historiaa, rakennuskannan inventointi ja maankäytön vaihtoehtoja 27.4.2009
- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: Håkansbölen kartano, päärakennuksen rakennushistoriaselvitys 2007
- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: Håkansbölen kartano, sisätilojen restaurointitutkielma

13.2 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset

Kohteesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Päärakennus:

- Pintarakenteiden ja kiintokalusteiden mikrobivauritutkimus/ Novorite 15.06.2006
- Sadevesiviemäreiden sisäpuolinen tv-kuvaus/ Tekmanni Service 30.08.2006
- Hormitutkimus/ Tekmanni Service 01.02.2007
- Väriselvitys 11.04.2007 ja ulkoseinien väritutkimusraportti 14.05.2007/ Helsingin Restaurointiateljä Oy
- Digitaalinen mittaus/ Intergeo Fennica Oy

Pyykkitupa:

- Kuntoarvio Start, Raksystems, 29.7.2011
- Rakennetutkimus, alapohja, ulkoseinärakenteet, Raksystems 23.8.2011

14. TARVITTAVIA TUTKIMUKSIA HANKESUUNNITTELUVAIHEESEEN

Päärakennus

- Ikkunoiden kuntoarvio ja toimenpide-ehdotus.
- Alapohjan ja alustatilan kosteus- ja rakennetekninen tutkimus (saunatilat kellarissa)
- Rakennusta ympäröivän maanpinnan pintakallistusten tutkimus ja toimenpide-ehdotukset.
- Hormien kuntotutkimus.
- Lämpimien tilojen mikrobivauriotutkimus vesivaurioituneilta alueilta seinistä ja lattioista. (Sisäseinien kosteusvauriot, jotka syntyneet ennen katon korjaamista)
- Koekuopat perustusten selvittämiseksi

Pyykkitupa (Bygstugan)

- Vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimus ja toimenpide-ehdotukset
- Takan hormin kuntotutkimus

- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi
- Pintarakenteiden avauksia alkuperäisten kerrosten selvittämiseksi

Iso Talli

- Vesikaton kuntoarvio ja toimenpide-ehdotukset
- Kattokannattajien kuntotutkimus sekä vaihdettavien / korjattavien kattokannattajien määrä
- Perustamistavan ja perustusten syvyyden selvittäminen kartanopihan puolella ja rakennuksen lyhyillä sivuilla. (Tavoitteena toteuttaa pihan puolelle esteetön sisäänkäynti, lattia nyt vino ja korkoja joudutaan säätämään.)
- Ulkoseinien lahovaurioiden kartoitus
- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Pikku Talli

- Kuntoarvio ikkunoista, ovista, ulkopinnoista ja vesikatosta.
- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Aitta

- Vesikaton, ulkoseinien, ikkunoiden, ovien, alapohjan ja uunin kuntoarvio ja toimenpide-ehdotukset. Kattovesien poisjohtaminen, pintakallistukset.
- koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Autotalli

- Vesikaton, ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden kuntoarvio ja toimenpide-ehdotukset. Vesikatteen aluskatteen kiinnitys tarkistetaan.
- Alapohjan, sokkelin ja 1. kerroksen maanvastaisen seinän kuntotutkimus ja toimenpide-ehdotukset
- Pohjaveden korkeus selvitetään
- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Liiteri

- Kuntoarvio ulkopinnoista ja vesikatosta.

Pumppuhuone

- Kuntoarvio ulkopinnoista ja vesikatosta. (Vesikatto peltiä, voidaan myöhemmin korvata huovalla.)

Muuta:

- Päärakennusta ja Pehtorin taloa lukuun ottamatta alueen kaikkien rakennusten rakennusmittaus.

15. VASTUUHENKILÖT / TYÖRYHMÄ

Tarveselvitysvaiheen työryhmä on koostunut sivistystoimen ja tilakeskuksen asiantuntijoista.

Sivistystoimi:

- Annukka Larkio, kulttuurijohtaja, Kulttuuripalvelut
- Reeli Karimäki, lastenkulttuurin ja kulttuurituotannon päällikkö, Kulttuuripalvelut
- Marjo Poutanen, museon päällikkö, Vantaan kaupunginmuseo
- Susanna Paavola, rakennustutkija, Vantaan kaupunginmuseo

Tilakeskus:

- Katri Olli, rakenneasiantuntija (syksy 2018 saakka)
- Yrjö Jaakkola, sähköasiantuntija
- Per Andersson, LVI-asiantuntija

- Tuula Raulo, kustannusinsinööri
- Aulikki Korhonen, rakennuttaja-arkkitehti (kevät 2018 saakka)
- Ifa Kytösaho, hankesuunnittelupäällikkö