

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA

HÅKANSBÖLEN KARTANO, PÄÄRAKENNUKSEN PERUSKORJAUS



Kuva 1: Vantaan kaupunginmuseum, Antti Yrjönen 11.05.2017

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat /
Toimitilajohtaminen / Hankevalmistelu
03.03.2023 Rakennuttaja-arkkitehti / Ann-Mari Ståhlberg



**Vantaa
Vanda**

Sisällysluettelo

1. HANKETIETOKORTTI	4
2. YHTEENVETO.....	5
3. HANKKEEN PERUSTEET	6
4. RAKENNUKSEN KUNTO	8
5. TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET.....	17
6. RAKENNUS.....	41
7. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	68
8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE	70
9. VÄISTÖTILATARVE	70
10. KUSTANNUKSET	71
11. RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU.....	71
12. TYÖTURVALLISUUSASIAT	72
13. RISKIT	72
14. HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ	74

Liitteet

Liite 1: Sijaintikartta

Liite 2: Ilmakuva

Liite 3: Asemakaavaote

Liite 4: Asemakaavamääräykset

Liite 5: Tonttikartta

Liite 6: Huonetilaohjelma ja -kaaviot

Liite 7: Tavoitehintalaskelma

Liite 8: Havat-riskikartta

Liite 9: LVI-liite 1

Oheismateriaali

Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille.

1. HANKETIETOKORTTI

VD/103/10.03.02.01/2023

Kohteen nimi: Håkansbölen kartano, päärakennus						
Tarpeen kuvaus: Mikrobivaurioituneiden pintojen ja rakenteiden poistaminen, pintamateriaalien konservointi tai uusiminen. LVSA- ja lämmöntuottojärjestelmien uusiminen. Esteettömyyden parantaminen sekä toimintaa parantavat vähäiset tilamuutokset. Ulkovuorauksen vaurioituneiden maalipintojen huoltomaalaus.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Kartanon puiston restaurointi 2008-11, Kolmivaiheinen hanke kartanon rakennusten korjaamiseksi 2017 (Pehtoorin talo 2018 sekä aitta, autotalli, liiteri, talli, pikkutalli, pyykkitupa 2020-22), Vantaan kulttuurilinjaukset 2021–2030, Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelman 2022-2031.						
Tarpeen perustelut: Kulttuuritilojen tarjonnan parantaminen, elinvoiman vahvistaminen sekä luontoa ja kulttuuri-perintöä koskevan tiedon saavutettavuuden edistäminen. Aineellisen kulttuuriperinnön säilyttäminen. Vantaan tunnettavuuden parantaminen paikallisesti ja valtakunnallisesti.						
Käyttäjätöimiala(t): Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala (KAKU)						
Kaupunginosa: 92 Ojanko	Kiinteistötunnus: 92-403-5-113			Tontin pinta-ala: 42 685 m²		
Osoite ja tontti: Kartanontie 1, 01200 Vantaa 92-102-1	Kaavatiedot: Asemakaava 001932			Rakennusoikeus: 450 m²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	-	-	-	-	-	-
Laajennus / lisärakennus	-	-	-	-	-	-
Muutos / peruskorjaus	695	600	509,5	3 500 000	5 036	5 833
Hankkeen tilapaikkamäärä						
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				€ / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei tarvetta väistötiloille.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 4 000 000 € (KL 109).						
Hankkeen toteutusaikataulu: Rakentaminen 08/2024-11/2025, valmistuminen 12 /2025.						
Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %): 34 776 €						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %): 302 000 €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %): 130 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle (hankkeen aiheuttama lisäys, alv 0%):						
Tuleva vuokra				36,17 € / htm² / kk		
Vuokravaikutus	21 700 € / kk			260 400 € / v		
Vuokravaikutus/tilapaikka	xxx € / kk					
Laatija(t): Harri Raita, Petri Kokkonen, Ann-Mari Ståhlberg				Päivämäärä: 03.03.2023		

2. YHTEENVETO

Hanke käsittää Håkansbölen kartananon päärakennuksen peruskorjauksen tarveselvitys-hankesuunnitelman osoitteessa Kartanontie 1, 01200 Vantaa.

Hankkeeseen sisältyvät kartanon sisätilat, julkisivun vaurioituneet maalipinnat sekä lvsä-töiden edellyttämät välttämättömät piha- ja puistoalueet.

Kartanon päärakennus on valmistunut 1908. Rakennuksessa on kaksi kerrosta, kylmä ullakkotila sekä osittain maanvarainen kellari. Kartano ja sitä ympäröivä puisto talousrakennuksineen on suojeltu asemakaavalla ja on kokonaisuutena valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ”Sotungin kylä ja Håkansböle”.

Kartanon päärakennus kunnostetaan yleisölle avoimeksi museoksi, pienimuotoiseksi kokoontumistilaksi sekä kaupungin pienimuotoiseksi edustustilaksi. Toiminta sovitetaan kohteeseen rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo huomioiden. Pääosa tiloista, rakennusosista ja pintarakenteista säilytetään tai ennallistetaan (konservointi). Tutkimuksin todetut mikrobivaurioituneet ja haitta-aineita sisältävät rakennusosat ja pinnat korvataan vanhaa vastaavilla uusilla osilla ja pinnoilla siinä laajuudessa kuin se on kohteen arvo huomioiden mahdollista. Peruskorjauksen tavoitteena on hyvä sisäilma, mutta rakennusta ei suositella jatkuvaan käyttöön eikä herkille käyttäjäryhmille.

Vanha öljylämmitysjärjestelmä puretaan ja korvataan maalämpöjärjestelmällä. Lämmönjakojärjestelmä putkistoineen, varusteineen ja lämmityspattereineen uusitaan. Käyttöön jäävät vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmät uusitaan. Ilmanvaihto järjestetään painovoimaisena. Teknisten järjestelmien sijainti ja työt sovitetaan kartanon tontille sen kulttuurihistorialliset, maisemalliset sekä luontoarvot huomioiden. Uusi LVSA-tekniikka rakennuksessa toteutetaan kartanon museaalinen arvo huomioiden.

Rakennukseen tehdään esteetön sisäänkäynti ja mahdollistetaan esteetön kulku ensimmäisen kerroksen yleisötiloihin. Kerrokseen sijoitetaan liikuntaesteisille mitoitettu wc-tila. Vähäiset toimintaa parantavat tilamuutokset (mm. siivouskeskus ja sosiaalityilat) tehdään rakennuksen sekundäärisissä tiloissa, kuten eteläpäädyn kuistilla ja kellarissa.

3. HANKKEEN PERUSTEET

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Kulttuurin tulevaisuuden palveluverkon tärkeinä painopisteinä ovat museoiden toiminnan ja palvelujen kehittäminen sekä julkinen taide, kulttuuritilojen monipuolinen tarjonta, elinvoimaa vahvistavat tapahtumat eri puolilla kaupunkia sekä kiinnostavat historia-, taide- ja kulttuurireitit. Kulttuurin palveluverkolla tuetaan Vantaan kulttuurilinjausten 2021–2030 tavoitteiden toteutumista muun muassa Vantaan tunnettavuutta tapahtumien kaupunkina. Kulttuuripalvelun palveluverkko mahdollistaa jokaisella suuralueella paikkoja ja tiloja tapahtumien järjestämiselle ja näin luodaan edellytyksiä alueellisen elinvoiman kehittymiselle sekä kaupungin asukkaisten arjen ja vapaa-ajan elävöittämiselle kulttuurin ja taiteen keinoin. (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031).

Håkansbölen kartanoalue toimii yleisölle avoimena puistona sekä eri rakennuksissa (pehtoorin talo, aitta, autotalli, talli, pikkutalli ja pyykkitupa) kulttuuripalveluja tarjoavana kulttuuriympäristökohteena. Alueella ja kohteissa järjestetään yleisötoimintaa ja tapahtumia rakennusten ja alueen suojelun mahdollistamissa rajoissa. Kartanon päärakennus toimii museona ja pienimuotoisena kokoontumistilana. Kartano on yhteydessä myös alueen historiallisesti arvokkaiden kohteiden välille kehitettävään luonto-, liikunta- ja kulttuurireittiin. Lisäksi kulttuurin palveluverkkoon kartanon alueella kuuluu lastenkulttuurikeskus Pyykitupa.

Museopalveluiden palveluverkon kehittämistarpeiden yhtenä painopisteenä on Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus ja hallintomallin kehittäminen. Kartanon päärakennuksen kunnostaminen on osa Håkansbölen kartanon alueen kunnostamista, jossa aluetta kehitetään kaupunkilaisia, matkailijoita ja koululaisia palvelevaksi kulttuurikohteeksi, jonka houkutteleva historia ja kartanomaisema ovat koettavissa niin ulkoillessa, kahvilakäynnillä, tapahtumissa kuin opaskierroksilla. Kartanon alueen talousrakennusten kunnostus on toteutettu vuosina 2018-2022.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan väkiluvun ennustetaan kasvavan edelleen nopeasti. Hakunilan suuralueen osuus Vantaan väestöstä on 13 prosenttia, eli 30 600 henkilöä. Hakunilan

suuralueen väestön määrän ennustetaan kasvavan ennustejakson 2021–2031 aikana noin 4 200 henkilöllä.

Håkansbölen kartanoalue on osa Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistokokonaisuutta, jota kehitetään monipuoliseksi urheilu-, ulkoilu ja matkailukohteeksi. Kartanoalue on yksi alueen vetovoimatekijöistä, joka palvelee sekä lähialueen asukkaita ja koululaisia että kauempaakin saapuvia kävijöitä. Tulevan raitiotiereitin läheisyys tulee parantamaan alueen saavutettavuutta niin kaikille Vantaalaisille kuin muualtakin tuleville kulttuurimatkailijoille.

Aluetta kehitetään yhdessä asukkaiden ja alueen toimijoiden kanssa. Yhtenä taustatietoaineistona kehittämisessä on Kulttuurin palvelualueen syksyllä 2022 toteuttama asukastutkimus. Lisäksi alueen toimijoita on haastateltu, ja toteutettu pienimuotoisempia kyselyitä. Näissä tutkimuksissa korostuu, että Håkansbölen kartanoalueelle toivotaan vilkasta tapahtumatoimintaa ja lapsiperheiden huomioimista palveluissa.

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)

Ei tarpeita vaihtoehtoisille tilanhankintatavoille tai muiden palvelutarpeiden yhdistämiselle.

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset

- Haitta-ainetutkimus Vahanen Rakennusfysiikka Oy 09.12.2022
- Salaojien TV-kuvaus Vahanen Rakennusfysiikka Oy 10.11.2022
- Restaurointisuunnitelmien kommentointi, Vahanen 15.11.2021
- Vuotovahinkojen kuntotutkimukset, Vahanen 15.11.2021
- Alapohjan lahottajasienitutkimus, Vahanen 07.07.2021
- Hormitutkimus, Tekmanni Service 05.10.2007
- Lämpökuvaus, EVTEK 07.02.2007
- Sadevesiviemärikuvaus, Tekmanni Service 30.08.2006

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Päätökset:

- Håkansbölen kartanon päärakennuksen käyttötarkoitus, Kaupunginhallitus 30.01.2023 § 9
- Hankintaesitys Håkansbölen kartanon sisätilojen konservoinnista, Kulttuurijohtaja 22.05.2012 + §19 + Viranhaltijapäätös
- Håkansbölen kartanon katon kunnostussuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen, Kaupunginarkkitehti 20.6.2007 § 52
- Tarjouspyyntö Håkansbölen kartanon väritutkimuksesta, Kaupunginarkkitehti 12.02.2007 + §10 ja Viranhaltijapäätös

Selvitykset:

- Håkansbölen kartano. Sisätilojen restaurointitutkielma, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2011
- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2008
- Tarveselvitys / Hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 6.6.2007
- Håkansbölen kartanopuiston puistohistoriallinen selvitys ja restaurointiehdotus 2005

4. RAKENNUKSEN KUNTO

Rakenteet ja rakenteiden kunto

Piha, ryömintätila ja alapohja

Kartano on valmistunut vuonna 1905. Rakenteissa on hyödynnetty aiemmin vuonna 1844 valmistuneen paikalla sijainneen alkuperäisen päärakennuksen rakenteita; perustuksia, kellaria ja hirsiiä.

Rakennus sijaitsee osittain pienen mäen rinteessä ja osittain mäen päällä. Maanpinta kallistaa kaikilla julkisivuilla pois päin rakennuksesta ja rakennuksen vieressä on sorakaista. Katolta tulevat sadevedet on ohjattu sadevesikaivoihin.

Rakennuksen etupihalla on runsaasti kasvillisuutta lähellä julkisivuja. Maanpinnan taso on rakennuksen ulkopuolella käyttökellarin kohdalla kellarin lattiatasoa korkeammalla. Myös ryömintätilan maanpinta on pääosin jonkin verran rakennusta ympäröivää maanpintaa alemmalla tasolla. Rakennuksen julkisivujen vieressä oleva kasvillisuus pitää julkisivun kosteana. Länsiseinustalla on runsaasti

kasvillisuutta, mutta julkisivu pääsee kohtuullisen hyvin tuulettumaan sokkelin ja kasvillisuuden välissä olevan sorakaistan kautta.

Maanpinnan kallistukset ovat pääosin riittävät. Länsijulkisivun puolen loiva kallistus saattaa lisätä ryömintätilan kosteusrasitusta.

Rakennus on perustettu suurista luonnonkivilohkareista ladotulle kivijalalle. Kivisokkelin korkeus vaihtelee maanpinnasta mitattuna 40-130 cm välillä. Rakennuksen keskialueella sijaitsevien vanhojen kellarien tiilirakenteet ovat todennäköisesti osa kantavaa rakennetta. Kivijalan saumaus on paikoin auki; laasti on pudonnut saumasta. Kivijalassa on kolme tuuletusluukku ryömintätilaan ja yksi kellariin sekä kaksi ikkunaa ja kaksi ulko-ovea. Kaarevan sisäänkäyntiterassin kivijalassa on neljä tuuletusluukku.

Rakennus on salaojitettu ja salaojat on uusittu vanhojen suunnitelmien mukaan vuonna 2008. Salaojat on kuvattu syksyllä 2022 ja kuvausten perusteella salaojat ovat kunnossa. Yhdessä salaojakaivossa on sadevesikaivon ritiläkansi, josta pääsee hulevettä sadevesiviemärijärjestelmään.

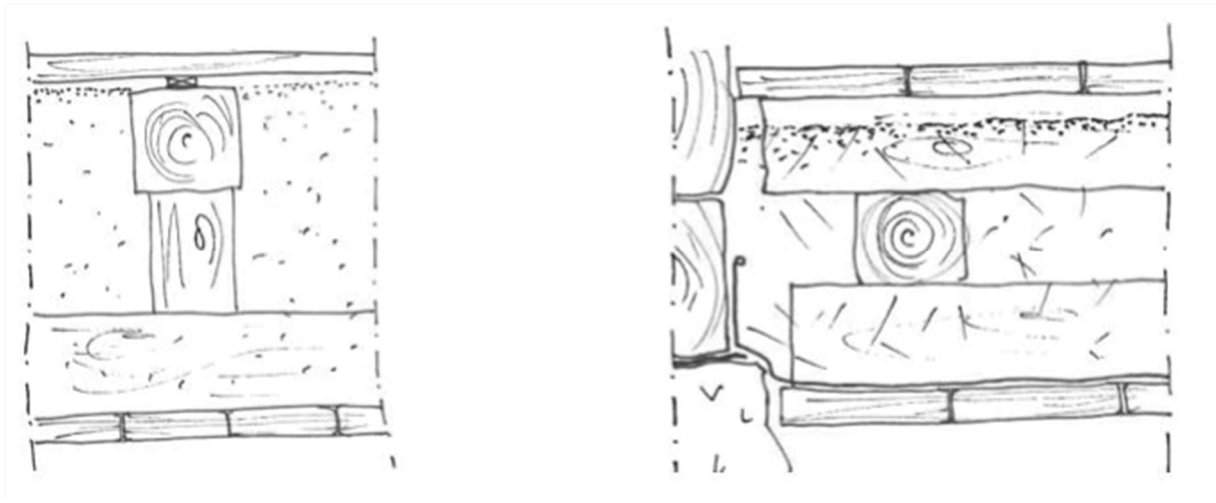
Rakennuksen alapohja on pääosin tuulettuva puualapohja (rossipohja). Kellarin katto on osittain rautakiskojen varassa oleva betoniholvi ja osittain tiilestä muurattu kaariholvi (tynnyriholvi). Puualapohjan ryömintätilan korkeus vaihtelee 30-170 cm välillä.

Kellarissa on tiloissa 002 ja 007 maanvarainen betonilaatta, jonka päällä on 20 mm korkea valuasfalttikerros. Lattiarakenteessa on tutkimusten mukaan PAH- ja öljyhiilivety-yhdisteitä. Tiloissa 001, 002, 003, 005, 006 ja 007 on betonilattia maalattu sinkkipitoisella maalilla. Tilassa 001 (etutila) katon betoniholvi on haljennut rataiskoja väliseltä alueelta.

Puualapohjan rakenne ylhäältäpäin kuntotutkimuksen rakenneavausten perusteella:

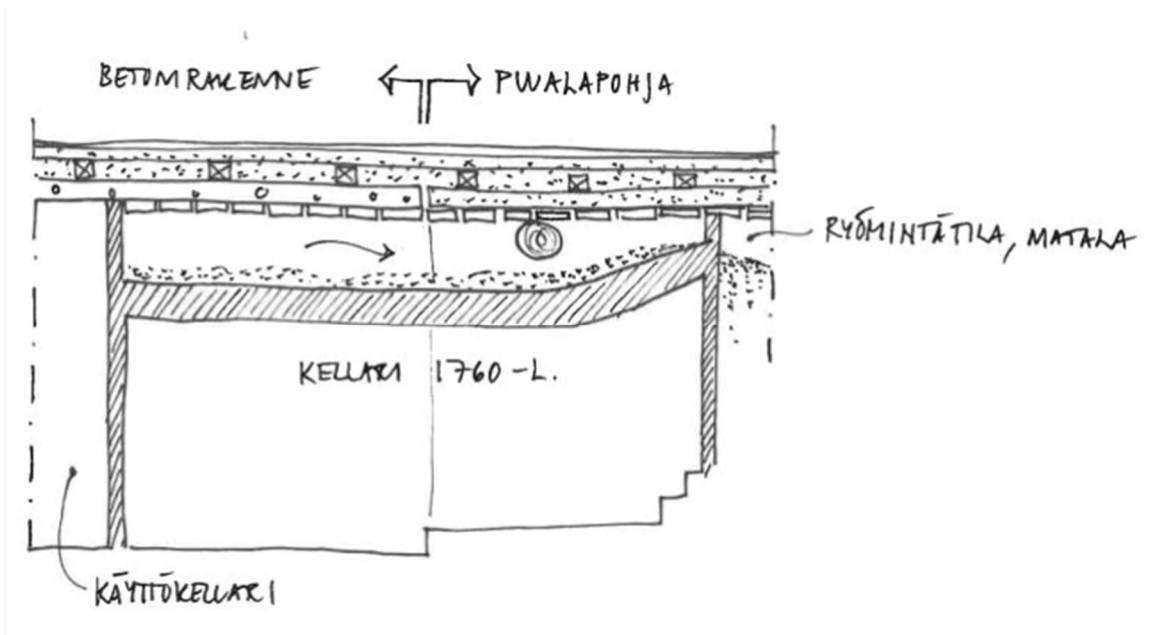
- linoleumi
- lauta
- puupalkit ja täyttökerros
- puupalkki, korkeus n. 110-150 mm
- puupalkki tai -tolppa, korkeus noin 100-160 mm
- puupalkki, korkeus noin 130-170 mm
- hiekka ja puulastu, turve/ hieno hiekka laastimurska, sammal

- tervapahvi osassa rakennusta
- lauta
- ryömintätila



Kuva 2: Alapohjarakenteita kuntotutkimuksen mukaan (Kuva: Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 15.11.2021)

Rakennuksen keskellä on rakennushistoriaselvityksen mukaan 1760-luvulta olevat tiilirakenteiset, holvatut kellarirakenteet. Kellarirakenteen katon päällä on matala välitila (ryömintätila). Välitilan yläpuolella oleva välipohjarakenne on osin puu- ja osin betonirakenteinen. Osa vanhan kellarin tiiliseinärakenteista ulottuu alapohjan alapintaan asti heikentäen ryömintätilan tuulettuvuutta rakennuksen keskialueella. Matalan välitilan osuudella, jossa välipohjan alin rakenne on betonilaatta, on lahonneet ja paikoin romahtaneet muottilaudoitukset.



Kuva 3: Periaatepiirustus kuntotutkimuksen mukaan kellarin kohdasta, jossa 1760-luvun tiilirakenteinen kellari. (Kuva: *Vahanen Rakennusfysiikka Oy*, 15.11.2021)

Puualapohjassa on käytetty rakenteina kierrätysmateriaaleja. Lautojen alapinnoissa on maalia, laastia, pinkopahvin palasia ja varhaista kattohuopaa sekä jälkiä tikkurappauksesta. Puualapohjaa kantavat ryömintätilassa puiset, pyöreät primääripalkit, joiden päällä on toiseen suuntaan olevat veistetyt puupalkit. Alapohjan täyttämä kantavat laudat lepäävät veistettyjen palkkien kylkiin naulattujen rimojen päällä. Sisäänkäyntiterassin perustusten lähellä olevissa alapohjan puurakenteissa on jälkiä kosteudesta sekä paikallista lahoa.

Kuntotutkimuksessa v. 2021 tehtiin avaus tilan 101 (pääsisäänkäynnin halli) alapohjaan. Avauksessa kuntotutkimuksessa ei todettu rakenteissa lahovaurioita. Alapohjan täyttökerroksessa, paksuus noin 350 mm, sisältäen turvetta sekä täyttökerroksen pinnalla hiekkaa ja puulastuja, oli runsaasti hiiren jätöksiä. Alapohjan täyttökerroksen kannatuslaudoituksen päällä on tervapahvi. Tervapahvi havaittiin kuntotutkimuksessa myös ulkoseinän alimman hirren ja kivijalan välissä.

Ensimmäisen ja toisen kerroksen välinen alapohja sekä yläpohja ovat puurakenteisia. Kantava pystyrunko on ensimmäisessä kerroksessa ja toisen kerroksen laudoitetussa ulkoseinässä hirsirakenteinen. Toinen kerros on muilta osin rankarakenteinen turve-eristeellä.

Rakennuksen julkisivut ovat puuverhoillut vaakapaneelein. Rakennuksen toisessa kerroksessa on molemmilla pitkillä julkisivuilla sisäänvedetty, kattamaton terassi. Rakennuksen vesikaton katemateriaali on tiili ja kattomuoto on mansardikatto. Vanhojen suunnitelmien mukaan katto on korjattu kokonaan tiilikatoksi vuonna 2007.

Ulko- ja väliseinät

Rakennuksen ensimmäinen kerros on kokonaan hirsirunkoinen. Toisessa kerroksessa hirsirunkoa on laudoitettujen päätyseinien (4 kpl) kohdalla. Jyrkän tiilikaton kohdalla olevat ulkoseinät ja parvekkeita vasten olevat ulkoseinät eli mansardikatonkaton jyrkät lappeet ovat turve-eristettyjä rankarakenteisia seiiniä.

Rankaseinän rakenne sisältä päin:

- tapetti ja pahvi
- lauta, paksuus noin 25 mm

- tervapahvi tai vanha tapetti
- turve, paksuus noin 125-140 mm
- tervapahvi
- lauta, paksuus noin 25 mm

Julkisivuja on korjattu viimeksi vuonna 2008.

Seinien sisäpintojen materiaalit ja kunto vaihtelevat. Sisäpinnoissa on paikoin alimpana kerroksena puuta vasten juuttikangas, jonka päällä pahvi tai tapetti. Monin paikoin seinien pinnassa on vain pahvi- ja tapettikerroksia. Tiloissa 201 (ylähalli) ja 214 (Per Kastenin huone) on seinän sisäpinnassa tapetin alla huokoinen kuitulevy. Huoneessa 203 (rouvan huone) on pinkopahvin takana laudoituksella ummistettu ikkuna-aukko. Ulkopuite ja ikkuna ovat näkyvissä julkisivussa. Ummistetun ikkuna-aukon kohdalla laudoituksen alareunassa ja sen päällä olevassa pahvissa on vanhoja kosteusjälkiä.

Ikkunoiden vuorilaudat on monin paikoin poistettu sisäpinnoista. Ikkunoiden ympärillä on esillä olevissa laudoituksissa ja hirsissä paikoin jälkiä kosteudesta. Rakenteet ovat tällä hetkellä kuivia.

Ulko- ja väliseinissä on monin paikoin kosteusjälkiä. Ensimmäisessä kerroksessa kosteusjäljet keskittyvät erityisesti toisen kerroksen parvekkeiden ja ulkoseinien liittymien alapuolelle seinien yläosiin. Toisessa kerroksessa kosteusjäljet keskittyvät erityisesti seinien yläosiin hormien ympärille ja vesikaton jiirikohtiin. Kosteusjälkiä on myös ikkunoiden alapuolisissa seinissä ja ikkunoiden alanurkissa. Ikkunoissa on kosteusjälkiä puitteiden välitilassa, karmin alanurkissa.

Useissa kohdissa, joissa seinäpinnan pahvi- ja tapettikerrokset olivat kosteusvaurioituneet, ei alla olevan hirren sisäpinnassa ole kosteusjälkiä tai -vaurioita. Hirsipinnat ovat hyväkuntoisia. Hirsipinnassa on kasvustoja, pintalahoa tai tummentumaa tilojen 106 (ruokasali), 110 (konttorihuone) kosteusvauriokohdissa, seinän alaosassa sekä tilan 210 (Helenen huone) ikkunan alapuolella.

Toisen kerroksen tilassa 201 (ylähalli) on runsaasti halkeilua pahveissa ja papereissa seinien nurkissa sekä seinän sisäpinnan levytysten saumojen kohdalla. Toisen kerroksen muissakin tiloissa on halkeilua huoneiden nurkissa ja yläpohjaliittymissä.

Parvekkeille johtavissa ovissa ei ole tiivisteitä ja tilan 204a (keltainen huone) ovi parvekkeelta on epätiivis ja sisäoven alareunassa on kosteusvaurio.

Ikkunoissa on ulkopuolella vesipellit, jota on todennäköisesti uusittu vuonna 2008. Myös erkkerin sokkelin päällä oleva tippalista on paikoin uudehko ja sen liittymä ulkoseinään on tiivistetty massalla.

Kuntotutkimuksessa tehtiin rankarakenteisiin ulkoseiniin kaksi avausta kohtiin, joissa oli kosteusjälkiä. Tilan 206 (lastenhuone) rakenneavauksessa rankaseinän sisäpinnan laudoituksessa ja sen päällä olevissa pahvi- ja tapettikerroksissa oli runsaasti kosteusjälkiä. Seinässä ole turve-eristeen lisäksi pellavarivettä. Pahvissa todettiin mikrobikasvustoa, turve-eristeessä ei todettu mikrobikasvustoa.

Tilan 210 (Helenen huone) rakenneavauskohdassa ei ollut kosteusjälkiä, mutta tapetti oli kuprulla ja lähellä oli vanha kattovuotoalue. Rakenneavauksen mukaan seinässä on käytetty tervapaperin lisäksi vanhoja tapetteja ilmansulkukerroksena. Avauskohdan pinkopahvi-, tapetti ja turvenäytteissä ei todettu mikrobikasvustoja.

Kuntotutkimuksessa tehtiin pinta-avauksia tiloihin 101 (halli), 104 (salonki) ja 106 (ruokasali). Tilan 106 (ruokasali) kahdessa avauksessa havaittiin silmin nähtävä mikrobikasvusto hirren sisäpinnassa sen lisäksi että kasvustoa oli avauskohtien pintarakenteissa. Toisessa tilan 106 avauksista oli myös hirren sisäpinnassa lahoa.

Tilojen 101 (halli) seinän alaosa ja 104 (salonki) erkkerin seinä ikkunan alla avauksissa ei hirsien pinnassa ollut vaurioita. Pahveissa ja tapeteissa oli kastumisjälkiä, mutta ei voimakasta värimuunnosta tai silminnähtävää mikrobikasvustoa. Materiaalinäytteissä ei todettu mikrobikasvustoja.

Kuntotutkimuksessa tutkittiin seinähirsien kuntoa mikroporaamalla:

- Tilan 101 (halli) alapohjan täyttökerroksen tasalla olevassa seinän alimmassa hirressä on lahoa noin 40-50 mm.
- Tilan 104 (salonki) erkkerin alimmassa hirressä luoteiskulmassa on lahoa noin 15-50 mm, terveen osan ollessa noin 110-145 mm. Viereisessä, samalla tasolla olevassa hirressä on sisäpinnassa lahoa noin 65 mm, terveen osan ollessa noin 70 mm, jonka jälkeen ulkopinnassa on lahoa noin 15 mm. Molemmissa alahirsisissä oli sisäpinta jo lahonnut kokonaan ja lahon ja terveen puun määrät kertovat jäljellä olevasta materiaalista.
- Tilan 101 (halli) ikkunan yläpuolinen hirsi; ei lahoa

- Tilan 106 (ruokasali) väliseinän alin hirsi ja vanhan ulkoseinälinjan palkki; ei lahoa
- Tilan 201 (ylähalli) ikkunoiden nurkat; ei lahoa
- Tilan 214 (Per Kastenin huone) ikkunan alanurkat; lahoa, toisessa nurkassa noin 75 mm ja toisessa nurkassa noin 10 mm

Välipohjat

Käyttökellarin kohdalla välipohjarakenne on ylhäältäpäin:

- parketti 10 mm
- lauta 32 mm
- täyttökerros, paksuus noin 250 mm; hienoa hiekkaa, olkea, sammalta
- puupalkit, viistosti seiniin nähden
- betoni ja I-teräspalkit

1. kerroksen ja 2. kerroksen välinen välipohja on puurakenteinen ja rakenne ylhäältäpäin:

- ponttilauta 32 mm
- korotusliisteet
- palkki, korkeus noin 130-150 mm, k/k 400-500 mm
- korotuspuu, korkeus noin 190 mm
- palkki, korkeus noin 190 mm, k/k 400-670 mm
- palkin alareunassa kyljissä puurimat, jotka kannattelevat täytelaudoitusta
- ponttilaudoitus

Puuvälipohjien alapintana on juuttikankaan päälle tehty paperointi, joka on maalattu.

Kellarin ja 1.kerroksen välinen betonivälipohja on valettu I-teräspalkkien varaan. Betoni ja teräkset on maalattu, maali on paikoin hyvin kulunut. Teräspalkit erottuvat pinnasta ja teräspalkeissa on jonkun verran ruostumista.

Puuvälipohjan alapinnassa on kosteusjälkiä etenkin toisen kerroksen itä- ja länsiparvekkeiden kohdalla tiloissa 101 (halli) ja 106 (ruokasali). Kosteusjälkiä on lisäksi tilojen 112 (eteinen) ja 104 (salonki) kattopinnoissa. Kosteusjälkiä on paikoin maalattu yli, esimerkiksi tilan 104 (salonki) erkkerin nurkassa.

Välipohjanyläpinnoilla kosteusjälkiä ei juurikaan ole. Ikkunoiden ja niiden alla olevien lämpöpattereiden alapuolella on paikallisia, kosteusrasitukseen viittaavia jälkiä.

Tilojen 207 (aula) ja 212 (kylpyhuone) rakenneavausten perusteella välipohjasta on korjattu jossain vaiheessa kosteusvaurioita (vesijohtovuoto). Korjauskohdissa on yläpinnassa laudoituksen tilalla vanerilevyt. Välipohjatäyttö on poistettu korjauskohdista.

Tilan 201 (ylähalli) rakenneavaus tehtiin kohtaan, jossa lattiarakennetta on korjattu. Välipohjatäyttö oli vaihdettu selluvillaksi ja kantavia rakenteita oli tuettu ja osin uusittu. Selluvillassa oli paakkuuntumista, mutta muuta korjauksen jälkeistä kostumista ei ollut. Selluvillassa ei mikrobianalyysin perusteella todettu mikrobikasvustoa.

Tilan 106 (ruokasali) avauksessa tutkittiin kohtaa, jossa yläpuolinen vuoto on rasittanut alapohjarakennetta. Täytökerroksessa todettiin materiaalinäytteessä mikrobikasvustoa. Yhden puupalkin alapinnassa oli lahoa. Palkkia oli jo aiemmin lisätuettu naulaamalla paksu lauta palkin kylkeen. Avauskohdan täytökerros oli noin 250 mm paksu ja täyteaineina oli hienoa hiekkaa, olkea ja sammalta.

Rakenneavauksessa vanhan ulkoseinän kohdalla olevaan kantavaan palkkiin oli silminnähtävää homekasvua, mutta aistinvaraisesti puupalkki on kunnossa.

Mikroporauksessa todettiin:

- Tilan 106 (ruokasali) välipohjapalkin alapinnassa lahoa noin 45 mm.
- Tilan 106 vanhan ulkoseinän kohdalla oleva, välipohjaa kannattava kaarenmuotoinen palkki ei ole lahovaurioitunut mikroporauksen perusteella.
- Tilan 201 (ylähalli) korjatulla alueella välipohjapalkkeissa todettiin lahoa kahdessa palkissa kolmesta. Yhdessä palkissa muuttunutta puuainesta todettiin noin 20-25 mm syvyydellä 35 mm ja toisessa palkissa alapinnassa noin 20 mm. Tervettä puuta tutkituissa kohdissa on noin 170-200 mm.

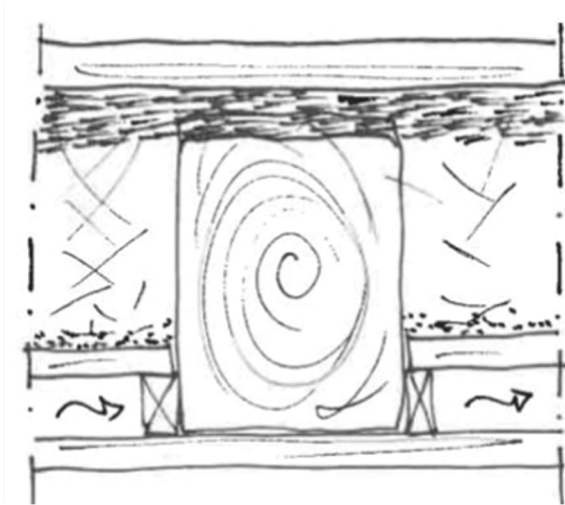
Välipohjista otetuissa materiaalinäytteissä (täyttö, välipohjan alapinnan juuttikangas) todettiin kolmessa viidestä mikrobikasvua.

Yläpohjat

Yläpohjan rakenne ylhäältä päin:

- tiilikate

- aluskate; bitumikermi
- aluslaudoitus
- vesikaton puurakenteet
- lankut, korkeus noin 40 mm
- sammal, paksuus noin 95 mm
- puupalkit ja olkitäyttö, pohjalla hiekkaa, paksuus noin 200 mm
- täyttölauta, korkeus noin 25 mm
- ilmatila, korkeus noin 35 mm
- lauta ja katon pintamateriaali



Kuva 4: Yläpohjan rakenne (Kuva: Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 15.11.2021)

Vesikatto on korjattu ja tiilikate uusittu vuonna 2007. Vesikatto on tiilikatto, joka taittuu toisen kerroksen ulkoseinän päälle pohjois- ja eteläjulkisivuilla sekä parvekkeiden sivuseinillä. Kattomuoto on mansardikatto.

Rakennuksen räystäät ovat umpinaiset ja ullakko tuulettuu pääasiassa epätiiviiden lautaseinien ja niissä olevien ikkunoiden epätiiviiden liittymien kautta. Jyrkkien, toisen kerroksen tasalla olevien vesikaton lappeiden ja niiden kohdalla olevien toisen kerroksen rankaseinien välissä on ilmatila, jossa ei ole räystäällä tuuletusta. Ilmatila tuulettuu ullakolle.

Vesikattokorjauksen yhteydessä aluslaudoitusta on uusittu jiirien kohdalla ja paikallisesti ullakkotilassa näkyvien lappeiden alareunoissa. Yläpohjan täytteet on uusittu länsipuolen jiirien kohdilla. Samoissa kohdissa yläpohjapalkkeja sekä vesikaton rakenteita on tuettu paikallisesti. Vesikaton aluslaudoituksessa, yläpohjan

yläpinnassa ja hormien kyljissä on havaittavissa vanhoja kosteusjälkiä. Rakenteissa ei ole tällä hetkellä ylimääräistä kosteutta.

Huonetiloissa yläpohjan alapinnoilla on havaittavissa kosteusjälkiä etenkin vesikaton jiirien kohdilla sekä hormien ympärillä. Tilan 201 (Ylähalli) kattopinnassa ja yläpohjan seinäliittymissä on havaittavissa runsaasti halkeilua. Vastaavaa halkeilua etenkin yläpohjaliittymissä on jonkin verran muissakin tiloissa.

Erkkerin yläpohjatilassa ei ole havaintojen mukaan tuuletusta. Erkkerin räystäät ovat umpeen laudoitetut ja erkkerin peltikate liittyy pääosin tiiviisti julkisivuun. Pellin liittymässä yläpuolisen ikkunan karmiin on epätiiviyttä.

Kuntotutkimuksessa tehtiin yksi rakenneavaus yläpohjaan kohtaan, jossa aluslaudoitus oli jiirin kohdalta uusittu. Rakenneavauksessa todettiin, että yläpohjan eristeenä on pääasiassa olkea ja olkitäytön pinnassa on kerros sammalta. Yläpohjan päällä olevat laudat ”kelluvat” sammalten päällä. Avauskohdassa täytteet olivat kuivia eikä yläpohjan puurakenteissakaan ollut merkkejä kosteudesta. Mikrobianalysissä yläpohjatäytöissä todettiin korkea bakteeripitoisuus.

5. TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

Kartanon ja alueen toiminnan kuvaus

Håkansbölen kartanoalue toimii yleisölle avoimena puistona sekä eri rakennuksissa (pehtoorin talo, aitta, autotalli, talli, pikkutalli ja pyykkitupa) kulttuuripalveluja tarjoavana kulttuuriympäristökohteena. Päärakennus toimii museona ja pienimuotoisena kokoontumistilana. Alueella ja kohteissa järjestetään yleisötoimintaa rakennusten ja alueen suojelun mahdollistamissa rajoissa.

Kartanoalue palvelee lähialueen asukkaita ja koululaisia, ja tulevan raitiotiereitin läheisyydessä kaikkia Vantaalaisia sekä muualta tulevia kulttuurimatkailijoita.

5.1 Tilojen toiminnan kuvaus

Kartano kokonaisuudessaan restauroidaan museoksi, noudattaen mahdollisimman paljon olevia pintoja vaalivaa korjaustapaa. Tämä koskee kaikkia alla mainittuja

tilaryhmiä lukuun ottamatta kokonaan uuteen käyttöön muutettavia aputiloja, kuten wc- ja siivoustiloja. Museotoiminta sovitetaan rakennukseen rakennussuojelun, paloturvallisuuden ja ilmanvaihdon asettamien reunaehtojen puitteissa. Museon järjestämää toimintaa ovat näyttelyiden lisäksi esimerkiksi erilaiset opastukset, esitykset, työpajat, museokaupan palvelut sekä kaupungin pienet vastaanotot. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee asiakkaiden vaatesäilytys, museokauppa ja yleisötila, wc, keittiö sosiaalituloineen sekä museohuoneita. Ruokasalista tulee päätapahumattatila. Toisessa kerroksessa on museohuoneita, museon työntekijöiden työhuone ja varasto sekä kaksi huonetta, joita voidaan vuokrata lyhytkestoiseen kokouskäyttöön. Kellariin tulee työntekijöille pukuhuoneet, wc ja suihkutilat.

Museoesineet vaativat mahdollisimman stabiilit olosuhteet. Kuitenkin varsinkin rakennuksen yläkerrassa lämpötila nousee helposti korkeaksi. Lämpötilamuutoksia voidaan ehkäistä ikkunalaseihin asennettavilla UV-kalvoilla, esimerkiksi ikkunoiden eteen asennettavilla screen-kaihtimilla. Näiden lisäksi pimennysverhoja voidaan käyttää kesäaikaan silloin kun museo on suljettu.

Suunnitteluvaiheessa ratkaistava mistä esteettömämpi kulku (pyörätuolilla) saadaan järjestettyä.

Valvontajärjestelmä tarvitaan.

Osa tiloista pitää pystyä lukitsemaan (henkilökunnan tilat). Lukittavat ovet tarvitaan huoneiden 007 ja 008, 106 ja 107, 201 ja 202, 202 ja 203, 207a ja 209 väliin, sekä huoneen 109 molemmin puolin. Ensisijaisesti on tutkittava, pystytäänkö omissa olevat vanhat lukot palauttamaan käyttöön. Toissijaisesti mietitään uuden lukon asentamista oleviin oviin.

5.1.1. Museotilat

Huoneet, jotka sisustetaan vanhoilla huonekaluilla ja joissa museovieras kulkee joko ohjattua reittiä tai museovieraat voivat kurkistaa huoneeseen.

001, 002, 003, 004, 005, 006 Kellarihuoneet

Käyttö on satunnaista. Tiloissa tullaan vierailemaan mahdollisilla erityisopastuksilla. Tilan ahtauden, esteellisyyden ja paloturvallisuusmääräysten vuoksi opasryhmien koot ovat rajattu pieniksi.

104 Salonki

Museohuone, jossa ohjattu läpikulku.

105 Biljardihuone

Museohuone, jossa ohjattu läpikulku.

108, 109 ja 110 Konttorihuone välikköineen ja wc-tiloineen

Museohuoneita, joissa ohjattu läpikulku. WC-tila jätetään ennalleen museotilaksi (ei käyttöön).

201 Ylähalli

Museohuone, josta läpikulku yläkerran muihin huoneisiin. Huoneeseen palautetaan Lindgrenin suunnittelema sohvakalusto.

203 Rouvan huone

Museohuone, jossa ohjattu läpikulku makuuhuoneeseen.

204a Makuuhuone ja 204b Pesusyvennys

Museohuoneita, jossa kuljetaan ohjatusti.

204c ja 204d Komerot

Muutetaan vitriineiksi

206a Lasten huone

Museohuone, jossa kuljetaan ohjatusti

206b Lastenhuoneen komero

Muutetaan vitriiniksi

211 Finan huone

Museohuone, jossa kuljetaan ohjatusti

212 Kylpyhuone

Museohuone, jossa kuljetaan ohjatusti

213 Pesuhuone

Museohuone, jossa kuljetaan ohjatusti

5.1.2. Yleisötilat

Huoneet, joissa museovieraat voivat oleilla vapaammin ja jotka sisustetaan osittain käyttöhuonekaluin.

011 Kellarin porras

Pysyy nykyisessä käytössä. Pääasiallisesti henkilökunnan käytössä, mutta erityiskierroksilla myös yleisö kulkee tätä kautta kellarin museotiloihin (001–006).

100 Tuulikaappi

Museoasiakkaiden pääsisäänkäynti.

101a Halli

Museoasiakkaiden vastaanotto. Tilaan suunnitellaan uusi vastaanottotiski kiintokalusteena. Huonetilaan palautetaan museohuonekaluja, jotka rajataan yleisökäytöstä: Kulmasohvoryhmä valaisimineen ja arkku.

101 b Portaikko

Palautetaan kaappikello ja hankitaan uusi matto, joka kiinnitetään olevilla metallikiinnikkeillä.

103 Herrain huone

Huone toimii yleisötilana, johon sijoitetaan myyntivitrini(-t) museokauppaa varten.

106 Ruokasali

Huone toimii osittain museohuoneena (salin laajennusosa), mutta siellä on myös pienimuotoista yleisötoimintaa esimerkiksi kokouksia tai konsertteja ym. Esiytstekniikkaa ja liikuteltavia kalusteita tarvitaan. Ratkaisut tulisi olla poissiiirrettäviä (säilytys keittiössä 107). Alkuperäiset roikkuvat valaisimet palautetaan ja ne tulee huomioida ”kiinteänä kalusteena”.

111 Vihreä huone

Läpikulkuhuone wc-tilaan (115) ja vaatesäilytys. Komero otetaan museon tavaroiden säilytyskäyttöön.

115 Asiakas wc LE

Suunnittelussa tutkitaan, voidaanko reitti eteiseen 112 pitää käytössä.

202 Vierashuone

Huone tulee kokouskäyttöön. Kokoustekniikka ja kokoushuonekalut suunnitellaan huoneeseen tyyliin sopiviksi.

205 Kouluhuone

Museohuone, jossa toiminnallisuutta esim. työpajatoimintaa lapsille.

207a Porrashuone

Yleisölle läpikulkuhuone Finan huoneeseen (211) ja kylpyhuoneeseen (212).

Portaisiin ja välikköön (209) ei yleisökulkua.

214 Per Kastenin huone

Vaihtuvien näyttelyiden huone. Pistorasia katon rajaan (näyttelyvalaistusta varten).

5.1.3. Henkilökunnan tilat

008, 009 ja 010 wc ja sauna

Henkilökunnan pukuhuone, suihku ja wc-tilat

107 Keittiö

Ensisijaisesti henkilökunnan tauko- ja kokoustila. Varustellaan ”kotikeittiöksi”, jossa museon henkilökunta voi lämmittää ja syödä ruokansa. Museon henkilökunnan käyttöön tarvitaan jääkaappi, mikro ja astianpesukone. Astianpesukone voidaan mahdollisuuksien mukaan integroida osaksi säilytettävää 1950-luvun tiskipöytää.

Yleisölle järjestettävissä tilaisuuksissa/kestityksissä tuodaan astiat ja tarjoiltavat aina muualta ja viedään tapahtuman jälkeen pois. ”Catering”-palveluille järjestetään oma tarjoilutila huoneen koillisnurkkaan, josta puretaan pois oleva tarjoilukaapisto. Tarjoilupalvelulle tulee olla riittävästi työtasoa, käsipesuallas, lukittava kaappi välineille, pieni siivouskaappi sekä oma lukittava jääkaappi.

Ruokasalin vastaiselle seinälle tarvitaan säilytystilaa esimerkiksi taitettavien tuolien (~30 kpl) ym. tavaroiden säilyttämiseen (kts 106 ruokasali).

Hellauuni, 1950-luvun tiskipöytä/astiakaappi ja muut kiinteät kaapistot säilytetään.

112 Eteinen 113a tuulikaappi ja 113b kuisti

Henkilökunnan sisäänkäynnin eteinen tuulikaappeineen ja kuisteineen. Kuistilta käynti myös siivouskeskukseen (114).

209 Välikkö

Kulku henkilökunnan tiloihin (210).

210a Helenen huone ja 210b Komero

Henkilökunnan toimisto ja museotoimintaan liittyvien tavaroiden varasto.

5.1.4. Aputilat

007 Kellarin tekninen tila

Museolla ei erityistä käyttöä tilalle, muuta kuin museohenkilökunnan kulkutienä sosiaalitiloihin (008, 009 ja 010). Myös yleisön kulku kellarin museotiloihin (001, 002, 003, 004, 005 ja 006) erityiskierroksilla kulkee tämän tilan kautta. Tilan käyttö jatkuu teknisenä tilana.

102 Vaatetila

Museokaupan tavaroiden säilytystila, jonne palautetaan vanha naulakko.

114 Siivouskeskus

(kts. kohta 5.1.5)

207b Allaskomero

Museon tavaroiden säilytys tai näyttelykäyttö

208 Siivouskomero

Siivouksen tarvikevarasto

301 Ullakko

Kylmä ullakkotila

5.1.5. Siivoustilat

Siivoustila tehdään 1krs. tilaan 114 hiukan laajennettuna. Siivoustila varustetaan siivouksen tilakortin varusteilla. Tilan lukitusta ei sarjoiteta käyttäjien sarjaan. 2 kerrokseen tehdään yhden tilan kaapista siivouksen tarvikevarasto.

5.1.6. Jätehuollon tilat

Kiinteistöjen jätehuollon tilat sijaitsevat samassa tallissa, jossa on museon varastotiloja. Jätetiloja on kaksi. Kahvilanpitäjän jätetila ja muiden kiinteistöjen käyttäjien jätetila. Jätetilan toivotaan riittävän, koska jätetila ei ole laajennettavissa.

5.1.7. Pihan vaatimukset

Kartano ja sitä ympäröivä puisto talousrakennuksineen on suojeltu asemakaavalla ja kuuluu kokonaisuutena valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ”Sotungin kylä ja Håkansböle” (RKY).

- Kaikki piha-alueen olemassa olevien rakenteiden tulee säilyä vahingoittumatta mm. Tammikujan portti, puistokäytävien kivet, portaat.
- Kohteen kaikki puut on suojeltu ja siellä yksittäisiä arvokkaiksi maisemapuiksi määriteltyjä puita.
- Päärakennuksen välittömässä lähiympäristössä ja länsirinteessä oleva nurmikko pintoineen ja kasvustoineen on suojeltu
- Päärakennuksen puistoalueella sijaitsee myös arvokas linnustoalue (viherpeippo, kultakerttunen, pensaskerttu, tikli, pikkutikka) sekä lepakolle tärkeä alue (suojeluperuste: direktiivilaji, lajitiedot: III luokka, muu lepakolle tärkeä alue):
 - o Lintujen pesintä aikaan ei tehdä pesintään haitallisesti vaikuttavia töitä
 - o Lepakot vaativat niukkaa valaistusta ja hakkuiden välttämistä

Kaikki piha-alueet tulee katselmoida ennen töiden aloitusta ja työsuoritteiden aikatauluissa tulee huomioida ympäristön vaatimukset. Rakennettavat alueet tulee merkitä maastoon ennen rakennustöitä, sekä niille tulee saada rakennuttajan kirjallinen hyväksyminen. Työmaakoneissa ja kalustossa tulee käyttää ympäristöystävällisiä ja myrkyttömiä öljyjä. Työmaavesien ohjauksessa tulee huomioida, että niistä ei saa aiheutua vahinkoa rakennukselle tai ympäristölle.

Kasvillisuus

Niiden kohtien läheisyydessä, jossa tapahtuu rakentamistoimenpiteitä (työmaan varastoalueet, liikenne, kulkeminen, itse työt) säilytettävät puut ja pensaas sekä säilyvät perennaistutukset suojataan niin, etteivät kasvien maanpäälliset tai maanalaiset osat eivät vahingoitu. Suojattava kasvillisuus merkitään maastokatselmuksessa ennen rakennustöiden aloitusta. Pintavesien lammikoituminen, huuhtelu- ja pumppausvesien sekä muiden vahingollisten aineiden pääsy säilytettäväksi määrättyjen kasvien juuristoalueelle estetään.

Päärakennuksen kunnostus- ja korjaustöissä työalueelle sijoittuva pensas- ja perennakasvillisuus siirretään ennen kunnostustöitä siirteeseen suunnitelmassa osoitetulle alueelle kunnostustöiden ajaksi. Siirteessä olevien kasvien

säännöllisestä kastelusta on urakoitsijan kustannuksellaan huolehdittava säännöllisesti. Köynnökset voidaan leikata alas kunnostustöiden ajaksi. Mikäli niitä ei voida töiden laajuuden takia säilyttää paikallaan, tulee myös ne siirtää ja kastelusta huolehtia. Siirteessä oleva kasvillisuus istutetaan takaisin omille paikoille pihasuunnitelman mukaisesti.

Nurmialueiden kasvualustojen kuvaus osa-alueittain

Kasvualustojen kuvaus on laadittu 6.9.2007 tehdyn maanäytteiden oton yhteydessä ja nurmialueiden jako osa-alueiksi on merkitty kartanopuiston suunnittelukartalle (liitteenä).



Nurmialueiden jako osa-alueiksi

Päärakennuksen ympäristö, analyysinimi ja aluetunnus kartalla PR

Alue rajautuu päärakennuksen edustalla ja päädyissä hiekkakäytävään ja takana terassimaiseen ylätasanteeseen, joka vielä sisältyy alueeseen.

Päärakennusta ympäröivän nurmikasvillisuuden oletetaan vaurioituvan tai tuhoutuvan ulkovuorauksen korjaustyön aikana. Tuhoutuneelle alueelle on tarkoitus asentaa siirtonurmi, kun ulkovuorauksen korjaustyöt ovat päättyneet.

Työselitykseen:

Siirtonurmikon kasvatuksessa siemenpankkina käytetään olevan nurmikon pintamaata.

Kuva 5. Nurmialueiden kasvualustojen kuvaus osa-alueittain.

Päärakennuksen välittömässä lähiympäristössä ja länsirinteessä oleva nurmikko pintoineen ja kasvustoineen on suojeltu. Rakennustöiden (kuvassa yllä ympyröity) vaikutusalueelta uusittavat nurmikot tehdään siirtonurmikkona. Siirtonurmikko on kasvatettava tätä kohdetta varten. Siirtonurmikon kasvatuksessa siemenpankkina käytetään kyseisellä paikalla olevan nurmikon pintamaata, joka kuoritaan vain oletettavasti tuhoutuvalta alueelta keväällä noin 15 cm kerros kerroksena. Kuorittu maa toimitetaan siirtonurmikon valmistajalle, jolta saadaan uusi nurmikko, kun tuhoutuneet nurmialueet kunnostetaan. Kuoritulle alueelle levitetään suodatinkangas ja 15 cm sorakerros tilapäisesti, kunnes siirtonurmikko asennetaan.

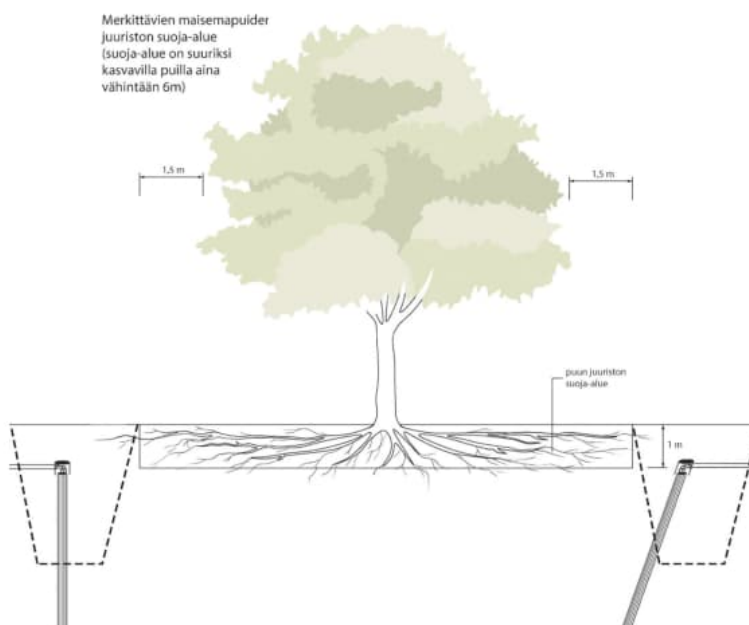
Puiden suojaetäisyydet

Maalämpöjärjestelmän rakentamisessa tulee puustoa suojella ja huomioida puuston suojaetäisyydet ja sen tarkastelua varten oleva puusto tulee mitata.

Maalämpöjärjestelmän sijoitetaan juuriston ulottumattomiin.

Maisemapuut ja arvokkaat puut:

Juuriston suoja-alue on 1,5 m puunlatvuksen ulkoreunasta, 1 m syvä.

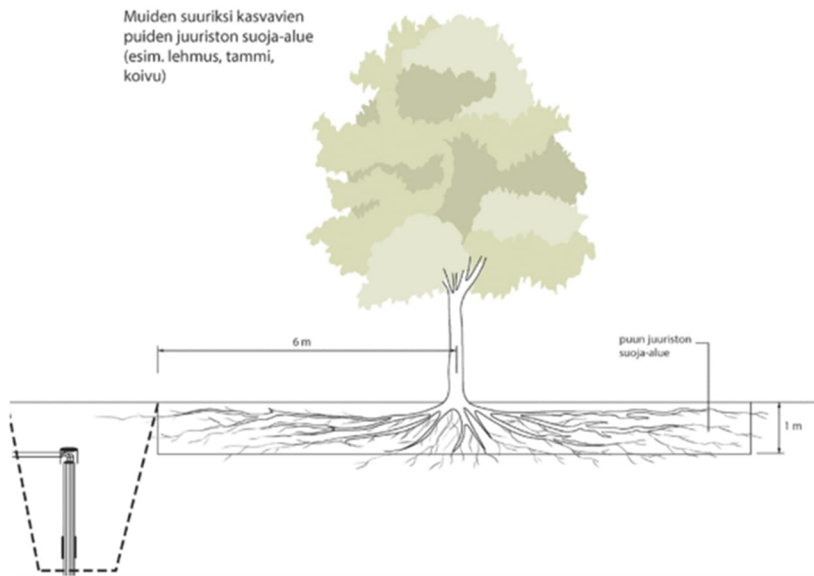


Kuva 3: Merkittävän maisemapuun suoja-alue. Kuvassa on vasemmalla sekä oikealla on esitetty kaaviomaisesti maalämpökaivo ja putkistot. Todellisessa tilanteessa kaivoja ei tulisi sijoittaa puun molemmille puolille.

Kuva 6: Helsinki. Kaupunkiympäristön aineistoja 2021

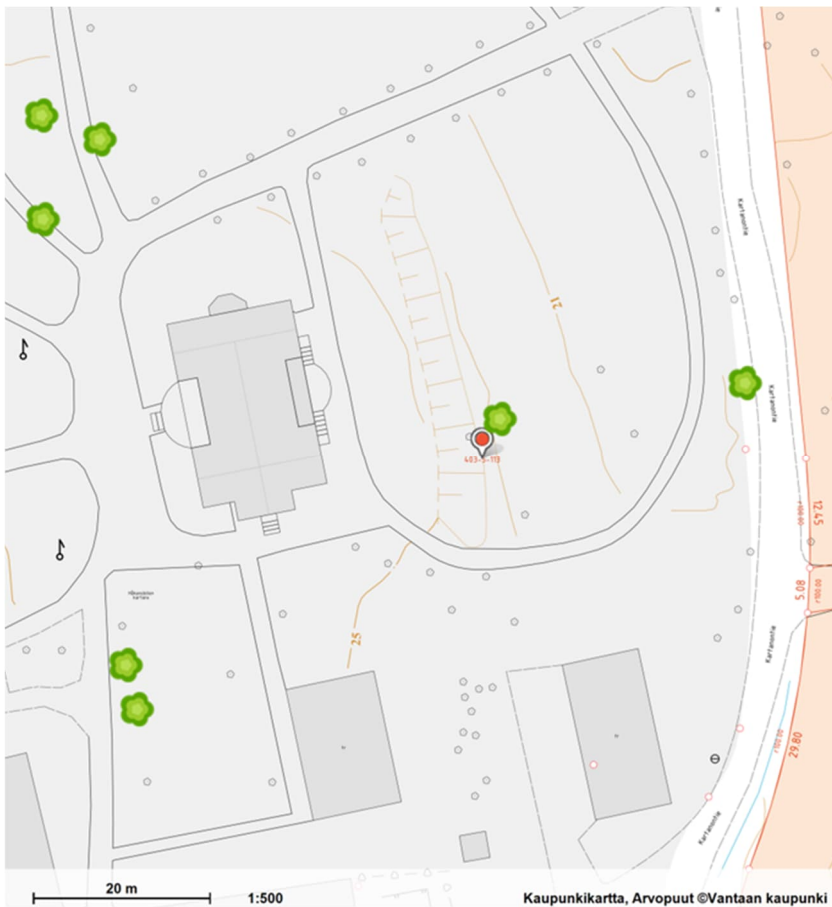
Suureksi kasvavat puut (esim. lehmus, kuusi, koivu, metsäpuut):

Juuriston suoja-alue on säteittäisesti 6 m puun rungon keskeltä. Jos ympärillä kaivetaan useammalla kuin yhdellä sivulla on suoja-alueen oltava suurempi (10 m).



Kuva 4: Suureksi kasvavan puun suoja-alue. Kuvassa on vasemmalla esitetty kaaviomaisesti maalämpökaivo ja putkistot.

Kuva 7: Helsinki. Kaupunkiympäristön aineistoja 2021



Kuva 8. Kohteessa olevat yksittäiset arvopuut:

5.1.8. Väestönsuojatilat

Kohteessa ei ole väestönsuojatiloja eikä viranomaisen asettamia vaateita väestönsuojaa koskien.

5.1.9. Osallistaminen

Osallisuus Vantaan museopalveluissa

Osallisuus on mahdollisuuksia vaikuttaa itseän liittyvään suunnitteluun, toimintaan ja päätöksentekoon sekä saada ja tuottaa tietoa. Osallisuuden eri osa-alueita toteutetaan Vantaan museopalveluissa tarjoamalla matalan kynnyksen tapahtumia ja yhteisöllistä toimintaa tiloissamme ja verkossa. Osallisuustoimilla lisätään yhteisöllisyyttä, hyvinvointia ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Museoissamme toteutetaan kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan yhteistä osallisuussuunnitelmaa. Museoiden tilat ja toiminta ovat avoinna kaikille. Eri kohderyhmille tarjotaan mahdollisuuksia osallistua näyttelyiden ja tapahtumien suunnitteluun, viestintään sekä vapaaehtoisena toimimiseen. Vantaan kaupunginmuseo kehittää toimintaa kartanoalueella näiden periaatteiden ja toimintalinjausten mukaisesti.

Toiminnan suunnittelu ja yhteiskehittäminen kartanoalueella

Toiminnan nykytilaa kartanolla on kartoitettu ja tulevaisuuden toimintoja visioitu vuonna 2022 kaupungin työryhmässä. Vuonna 2023 alueen yhteiskehittämistä jatketaan projektikoordinaattorin vetämänä yhdessä kaupungin asiantuntijoiden sekä alueen asukkaiden ja yhdistysten kanssa. Heille tarjotaan mahdollisuus ideoida ja osallistua alueen toiminnan suunnitteluun. Sotungissa ja Hakunilassa on aktiivisia asukkaita, ja toiminnan suunnittelussa huomioidaan myös alueen moniäänisyys. Kartanoalueen kehittäminen linkittyy Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelmaan.

Vantaan kulttuuripalveluiden teettämässä asukastutkimuksessa (11/2022) sekä Kartanon joulukuun 2022 -tapahtumassa toteutetussa kävijäkyselyssä erilaiset tapahtumat nousivat ensisijaisena toiveena alueen palveluiksi. Toinen kyselyssä korostunut toive on kahvilapalvelut. Näihin toiveisiin kartanoalueella tullaan vastaamaan kaupunginmuseon, lastenkulttuurikeskuksen, kahvilayrittäjän sekä alueen muiden toimijoiden yhteistyöllä jatkossakin.

Kävijäkyselyssä esitettyjä ehdotuksia ovat esimerkiksi historian elävöittäminen ja esiintuominen, opastukset, luennot, työnäytökset, konsertit, teatteri, stand up, runonlausunta, performanssit ja kurssitoiminta. Tapahtumien lisäksi toinen kävijäkyselyssä toistunut teema oli alueen luonnon, puiston ja miljöön korostaminen. Kartanoalue on vihreä keidas urbaanin kaupungin sydämessä ja sopii erinomaisesti esimerkiksi tyhy- ja virkistystilaisuuksiin. Kolmas teema oli toimintojen suuntaaminen lapsiperheille ja kouluille sekä yhteisöllinen ja ylisukupolvinen toiminta, joka soveltuu kaikenikäisille. Kehitysjatoksina kyselyssä nostettiin esiin yhteiset verkkosivut sekä saavutettavuuden parantaminen esimerkiksi pyöräilyreittien ja joukkoliikenteen kehittämisen avulla.

Toiminnan suunnittelun ydinsidosryhmiksi on tunnistettu Kartanon kummit ry, Lastenkulttuurikeskus Pyykkītupa sekä kahvila-ravintola Håkans. Heidän edustajiaan on haastateltu joulū-tammikuussa 2022–2023 heidän kartanoalueen kehitykseen liittyvistä näkemyksistään. Kartanon kummit ry:n toiveissa on jatkaa tukitoimintaansa ja järjestää museon ja Hakunila-Seuran kanssa yhteistyössä jo perinteeksi muodostuneita joulū- ja kevättapahtumia sekä kummituskierroksia. Håkansin yrittäjät toivoivat, että tasaisesti vuoden ympäri järjestettäisiin noin 500 ihmisen tapahtumia, mihin 60-asiakaspaikkinen kahvila sopii hyvin. Lastenkulttuurikeskus Pyykkītuvan kohderyhmänä ovat koulut ja päiväkodit, joita ovat houkuttelleet alueelle erilaiset omatoimityöpajat. Toiminta on lähtenyt käyntiin hyvin. Tärkeimmät kävijäryhmät ovat olleet lähialueen lapsiryhmät sekä lapsiperheet Hakunilasta ja Helsingin puolelta. Toiminnallisuus tulee vahvasti esiin kaikkien toimijoiden haastatteluista.

Selvityksen perusteella kaupunkilaisten toiveet ja toimijoiden tulevaisuuden ajatukset sekä suojelun asettamat ehdot ovat hyvin tasapainossa. Ideat ovat toteutettavissa. Yhteinen kehittäminen ja palvelukonseptin laatiminen jatkuvat seuraavien vuosien aikana, ja vuonna 2026 Håkansbölessä avautuu ainutlaatuinen ja elävä kartanomuseo.

5.2. Tilaohjelma

Ks. Liite 6.

5.3. Tilojen vaatimukset

Yleistä

Hankkeen yhteydessä on tarkoitus siirtyä nykyisestä öljylämmityksestä maalämpöön. Nykyiset patterit eivät ole optimaaliset uuteen lämmitysjärjestelmään. Ne ovat myös monin paikoin mitoitukseltaan liian isoja ja huonosti kannatettuja. Näin ollen on perusteltua vaihtaa patterit uusiin. Uudet patterit tulee valita ulkonäöllisesti vanhaan interiööriin sopiviksi.

Rakennuksen perusvalaisu toteutetaan hyväksikäyttäen museon kokoelmissa olevia alkuperäisiä valaisimia sekä uusia huoneiden sisutustyyliin sopivia historiallisia valaisimia. Hankkeen puitteissa yleisvalaistus suunnitellaan alakerran sosiaalityötiloihin (008–010), tuulikaappeihin (100 ja 113a), vaatetilaan (102) keittiöön (107), eteiseen (112), kuistiin (113b), vessaan (115), siivouskeskukseen ja komeroon (114 ja 208) ja näyttelykäyttöön tuleviin komeroihin (204c ja d, sekä 206b). Uudet valaisimet tulee olla kunkin huoneen tyyliin sopivia.

Vanhat sähköjohtojen pintavedot voidaan poistaa rasioineen, lukuun ottamatta joitain erikseen määriteltyjä vanhoja puhelinpistokkeita ym. kartanon elämästä kertovia sähkölaitteita. Säilytettävien tapettipintojen alla olevat johdot jätetään paikoilleen, jos niitä ei saa poistettua ilman rikkomatta tapettia. Uudistettaviin pintoihin johdot asennetaan seinien pintakerrosten ja listojen alle. Säilytettävien pintoihin uudet johdot asennetaan pinta-asennuksina. Näkyville jäävät sähköjohdot tulee olla kangaspäälysteisiä seinän väriytyksen mukaan valittuja johtoja. Valokatkaisijat ja pisto- ja jakorasiat tulee olla mustia ja vanhan mallisia.

Kaikki sähkö- valaisin ja lämmityskalusteet tulee hyväksyttää museolla.

Huoneissa 101a, 101b, 103, 110, 202, 205 vanhoja materiaalikerroksia (pinkopahveja ja tapetointeja) on suunniteltu jätettävän uusien pintojen alle. Konservattori määrittelee yhteistyössä museon rakennustutkijan kanssa suunnittelutyön aikana, kuinka paljon ja mihin kohtiin vanhaa materiaalia on tarkoituksenmukaista jättää (fragmentti rakennuksen historian dokumentointitarkoituksessa). Pahiten kupruilleet ja huonosti uudelleen pingotettavat pahvit, joissa ei ole paljon tapettikerroksia, voidaan poistaa. Huoneissa (kaikki huoneet), joissa tapettikerroksia on säästynyt, otetaan tapettikerroksista esiin kampa (seinään esille jätettävä tapettinäyte). Museo ottaa poistettavista tapettikerroksista näytteet arkistoitavaksi ennen purkutöiden aloittamista

Huoneissa 102, 104, 105, 111, 203, 204a, 204b, 206a olevia seinämateriaaleja kunnostetaan mahdollisimman laajasti, lukuun ottamatta kosteusvaurioituneita kohtia (Vahasen kuntoselvityksessä määritellyt alueet). Konservattori määrittelee korjaustyön laajuuden suunnittelutyön aikana.

Pinkopahvien korjaukset ja uudet pinkopahvitukset tehdään Museoviraston korjauskortti nro 18 ohjeistuksia noudattaen.

Pintamateriaalien väriselvityksiä on tehty kahdessa vaiheessa (Helsingin restaurointiateljeen väriselvitys 11.4.2007 sekä Ukri Oy:n sisäpintojen lisätutkimus 2012). Värit on määritelty pääosin kaikista maalattavista seinistä ja uuneista. Puutteita on esimerkiksi jalkalistojen, kynnysten (kaikki kynnykset huoltomaalataan), ovien vuorilaudoitusten sekä seinien kenttäjakojen osalta. Väritutkimuksia tulee täydentää suunnittelu- ja purkuvaiheessa.

Uunien käyttöönotto tulisijoina ei ole museon kannalta tarpeellista/mahdollista. Eli perusteet hormien korjaamiselle määrittyy muiden tekijöiden kautta (esimerkiksi voidaanko käyttää nykyistä paremmin ilmastoinnin tukena).

Työmaa-aikana on huomioitava säilytettävien rakennusosien oikeaoppinen suojaus Museoviraston korjauskortti 21 ohjeistusten mukaisesti.

Korjaustyö dokumentoidaan. Dokumenttimateriaali ja siihen liittyvä selostus korjauksen yhteydessä tehdyistä toimenpiteistä kootaan raportiksi tulevien korjaustöiden ja tulevan tutkimuksen pohjatiedoksi. Korjauksen valmistuttua laaditaan rakennuksen kunnossapito-ohje.

001, 002, 003, 004, 005, 006 Kellarihuoneet

Lattiat: Paikkakorjaukset halkeamiin, maalaus hengittävällä lattiamaalilla nykyisen sävyn mukaan, tiiliportaiden puhdistus. Huoneessa 002 lattia joudutaan purkamaan haitta-aineiden takia. Tässä tapauksessa pintamateriaalina uusi betonilattia ja hengittävä maali.

Seinät: Ryömintätilaan johtavien luukkujen tiivistys ryömintätilan puolelta. Vanhat luukut säilytetään. Vanhat luonnonkivi/slammatut tiiliseinät puhdistetaan.

Katot: Tilan 001 kattorakenteen korjaus. Betonikatot maalataan, rapatut kattopinnat puhdistetaan.

Takkauuni (tilassa 001): pinnat puhdistetaan ja paikkamaalataan.

LVS: Vanhat sähkövedot jätetään. Patteri voi jäädä, jos se sopii yhteen maalämpösystemin kanssa.

007 Kellari, tekninen tila

Lattiat: Huoneessa lattia joudutaan mahdollisesti purkamaan haitta-aineiden takia. Tässä tapauksessa pintamateriaalina uusi betonilattia ja hengittävä maali.

Seinät: Vanhat luonnonkivi/slammatut tiiliseinät puhdistetaan.

Katto: Vanha betonikatto /teräspalkit maalataan.

008, 009 ja 010 wc, henkilökunnan pukuhuone, suihku, wc-tilat ja käytävä

Nykyiset pintamateriaalit puretaan pois. Uudet materiaalit suunnitellaan käytön mukaan.

011 Kellarin porras

Lattiat: Portaat maalataan.

Seinät: Vanhat hirsiseinät kalkkimaalataan, paneeliseinät maalataan.

Katto: Vanha lautakatto/portaiden alapinnat maalataan.

100 Tuulikaappi

Lattia: Uusi puulattia ja linoleum-matto.

Seinät: Kovalevyn alla saattaa olla alkuperäinen vaaleankeltaiseksi maalattu pinkopahvi. Kovalevyt poistetaan ja tutkitaan, voidaanko alla olevat alkuperäiset pinkopahvit säilyttää. Jos ei, niin seiniin asennettiin uudet pinkopahvit vanhojen päälle ja ne maalataan alkuperäisen pinkopahvin sävyn mukaan.

Katto: Maalataan.

101a Halli

Lattia: Nykyinen linoleum-matto puretaan pois. Tilaan asennetaan uusi linoleum, joka vastaa mahdollisimman hyvin vaatetila 102 vanhaa linoleumia.

Katto: Kattopintaa uusitaan selkeiden kosteusvaurioiden kohdalla ulkoseinän vierellä vanhan mallin mukaisesti (Yksi palkkiväli?). Vanha paperoitu juuttikangas ja katon puupalkit maalataan konservaattorin työnä.

Seinät: Uusi maalattu pinkopahvitus. Ulkoseinien, sekä konttorihuoneen vastaisen seinän nurkan pintamateriaalit puretaan hirsipintaan asti. Muilla seinillä olevia tapetti- ja pinkopahvikerroksia säilytetään uuden maalatun pinkopahvin alla suunnittelutyössä määritellyssä laajuudessa. Tapettikerroksista jätetään näkyviin esiin otto. Maalauksessa huomioitava

vanha kenttäjako (noin kahden metrin korkeudessa).Vaatetilan pilarit, sohvakuulmauksen puukaaret ja listat maalataan.

Uuni: Uunin rappausosien alkuperäinen väritys otetaan esiin. Pintakäsittelyt uusitaan pohjatöineen konservaattorin työnä.

LVS: Kassapalveluja varten tarvitaan verkkoyhteydet, riittävä sähkö vastaanottotiskiin kaupan toimintoja varten.

101b Porras

Lattia: Maalataan alkuperäisen värityksen mukaiseksi.

Kaiteet: Maalataan alkuperäisen värityksen mukaiseksi

Seinät: Uusi maalattu pinkopahvitus. Seinillä olevia tapetti- ja pinkopahvikerroksia säilytetään uuden maalatun pinkopahvin alla konservaattorin määrittelemässä laajuudessa. Tapettikerroksista jätetään näkyviin esiin otto. Seinävärin vaihtumiskohta ylähallin (201) väritykseen tutkittava.

102 Vaatetila

Lattia: Säilytettävä linoleum puhdistetaan konservaattorin työnä.

Seinät ja katto: Alkuperäinen ruskeaksi maalattu pinkopahvi korjataan ja puhdistetaan konservaattorin työnä.

Muuta: Vaatetilaan tarvitaan kiinteitä hyllyjä museokaupan tavaroiden säilyttämistä varten. Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

103 Herrain huone

Lattia: Vanhaa linoleum-mattoa säilytetään mahdollisimman iso pala parhaiten säilyneestä kohdasta, joka sijoitetaan huoneen koillisnurkkaan. Matto puhdistetaan ja korjataan konservaattorin työnä. Muualla lattiamateriaali korvataan uudella vanhaan lattiaan sopivalla linoleumilla. Jalkalistat maalataan alkuperäisen sävyn mukaisesti.

Seinät: Uusi vanhan mallin mukaan maalattu pinkopahvi vanhojen kerrosten päälle. Seinillä olevia tapetti- ja pinkopahvikerroksia säilytetään uuden maalatun pinkopahvin alla suunnittelutyössä määritellyssä laajuudessa. Tapettikerroksista jätetään näkyviin esiin otto. Maalauksessa huomioitava kenttäjako.

Katto: Katon juuttikangas ja paperointi poistetaan ja uusitaan vanhan mallin mukaan. Kattolistojen päälle ulotettava paperointi maalataan.

Uuni: Uunin nykyinen liimamaalipinta pestään pois ja sen alla oleva maalauskoristelu otetaan esiin konservaattorin työnä.

LVS: Tarvitaan riittävästi pistokkeita museokauppaan ja asiakaskäytön tarpeisiin.

104 Salonki

Lattia: Lattia ja jalkalistat maalataan nykyisen maalikerroksen alla olevan sävyn mukaisesti.

Seinät: Ulkoseinän osalta tapetti vaihdetaan, muualla puhdistetaan ja korjataan konservaattorin työnä.

Katto: Erkkerin nurkassa kattopintaa uusitaan selkeiden kosteusvaurioiden kohdalla vanhan mallin mukaisesti (uusi juuttikangas, paperointi ja maalaus). Muilta osin nykyinen kattopinta maalataan.

Uuni: Uuni puhdistetaan ja paikkamaalataan konservaattorin työnä.

105 Biljardihuone

Lattia: Kosteusvaurioituneet osat puulattiasta puretaan ja uusitaan vanhan mallin mukaan. Peittomaalatun puulattian alla oleva vanha laseerattu pinta otetaan esiin ja paikkamaalataan konservaattorin työnä. Jalkalistat maalataan alkuperäisellä sävyllä.

Seinät: Huoneen 106 vastaisen seinän kosteusvaurioituneet pintamateriaalit puretaan ja uusitaan vanhan mallin mukaan (uusi maalattu pinkopahvi). Muualla vanha pinkopahvi kunnostetaan (repeämät kahdella sivulla) ja puhdistetaan konservaattorin työnä.

Katto: Kattopintaa uusitaan kosteusvaurioituneista kohdista vanhan mallin mukaisesti (uusi juuttikangas, paperointi ja maalaus). Muualla vanha paperoitu juuttikangas kunnostetaan ja maalataan konservaattorin työnä.

Uuni: Uunin rappauspinnat puhdistetaan konservaattorin työnä

106 Sali

Lattia: Vanha tammiparketti kunnostetaan ja lakataan. Jalkalistat maalataan alkuperäisen värityksen mukaisesti.

Seinät: Nykyinen tapetti aluspahveineen poistetaan osittaisen kosteusvaurion takia. Hirsipinnoissa olevat mikrobikasvustot, pintalahot ja tummentumat veistetään pois. Hirsiseinien päälle pingotetaan uusi kangastapetti, jonka jälkeen seinät maalataan alkuperäisen sävyn mukaan kenttäjako huomioiden.

- Katto: Kattopintaa uusitaan selkeiden kosteusvaurioiden kohdalla vanhan mallin mukaisesti (uusi juuttikangas, paperointi ja maalaus). Muilta osin vanha paperoitu juuttikangas kunnostetaan ja maalataan konservaattorin työnä.
- Uuni: Uunin muurin ja pylväiden alkuperäinen pinta otetaan esiin konservaattorin työnä

107 Keittiö

- Lattia: Nykyinen muovimatto puretaan ja tilalle asennetaan uusi linoleum- tai kumimatto. Lattialistat maalataan.
- Seinät: Puupaneeli kunnostetaan ja maalataan. Rintapaneelien yläosissa olevat lastulevyt puretaan ja korvataan pinkopahvilla, joka maalataan tai tapetoidaan. Nykyisen levytyksen alla mahdollisesti alkuperäinen pintamateriaali, jonka mukaan määritellään uusi väritys tai tapettimalli.
- Katto: Katto ja kattolistat maalataan alkuperäisen sävyn mukaisesti.
- Muuta: Edellisessä tarveselvitysvaiheessa on esitetty tilan jakamista kahdeksi. Väliseinäratkaisu ei ole enää ajankohtainen, vaan tila pidetään yhtenäisenä. 1950-luvun kiinteä kaapisto tiskipöytineen kunnostetaan ja maalataan. Tiskipöytä- ja kaappiyhdistelmää korotetaan vastaamaan paremmin nykymitoitusta. Tutkitaan astianpesukoneen integrointia kaapistoon.
- LVS: Tarvitaan paljon sähköpistokkeita. Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

108 Välikkö

- Lattia: Vanha laminaatti puretaan ja tutkitaan alla oleva materiaali. Uusi materiaali määritellään, kun nähdään, mitä laminaatin alla on. Jos laminaatin alla on vain lautalattia, niin välikkoon asennetaan uusi linoleum-matto, joka (voi olla yhtenäinen tilan 112 maton kanssa).
- Seinät: Vanha rappaus ja kovalevy maalataan.
- Katto: Vanha paperoitu juuttikangas maalataan.

109 Museo-WC

- Lattia: Vanha muovimatto puretaan ja tutkitaan alla oleva materiaali. Uusi materiaali määritellään, kun nähdään, mitä laminaatin alla on. Jos laminaatin alla on vain lautalattia, niin välikkoon asennetaan uusi linoleum-matto, joka (mahdollisesti yhtenäinen tilan 112 maton kanssa).
- Seinät: Vanha paneeli maalataan.

Katto: Vanha rappaus ja kovalevy maalataan

110 Konttorihuone

Lattia: Nykyinen laminaatti poistetaan. Tutkitaan alla olevan linoleum-maton kunto ja mahdollisuus säilyttää mahdollisimman laajasti. Maton kunnostus tehdään konservaattorin työnä. Kohdissa, joissa laualattia on näkyvissä, laudoitus maalataan. Tässä huoneessa ei haittaa, vaikka lattiaan jäisikin enemmän "patinaa". Jos matto on erittäin huonossa kunnossa, säilytetään alkuperäistä lattiamateriaalia mahdollisimman suuri pala ikkunaseinän vierellä ja loput lattiasta pinnoitetaan vanhan maton väriytykseen sovitetulla uudella linoleum-matolla. Lattialistat maalataan.

Seinät: Uusi maalattu pinkopahvi. Nykyistä vaaleansinistä tapettia jätetään fragmentti uuden pinkopahvin alle. Tapettikerroksista jätetään näkyviin esiin otto. Kiviseinä (puretun uunin palomuuuri) maalataan pinkopahvin kanssa samalla sävyllä.

Katto: Katon pintamateriaalit uusitaan ulkoseinän vierestä ja eteishallin vastaiselta seinältä kosteusvaurioituneista kohdista. Muualla vanha paperoitu juuttikangas kunnostetaan ja maalataan konservaattorin työnä.

Muuta: Vanhoja puhelinpistokkeita ja lämpömittari/termostaattirasia säilytetään.

111 Vihreä huone

Lattia: Nykyinen laminaatti poistetaan. Tutkitaan alla olevan linoleum-maton kunto ja mahdollisuus säilyttää sitä mahdollisimman paljon. Maton kunnostus tehdään konservaattorin työnä. Uusi korvaava lattiamateriaali tulisi olla linoleumia, joka sovitetaan vanhan maton väriytykseen. Lattialistat maalataan.

Seinät: Vanha maalattu pinkopahvi puhdistetaan konservaattorin työnä. Samalla tutkitaan, löytyykö vanha ornamentti valkoiseksi maalatun yläosan alta. Jos ornamentti löytyy, tehdään siitä esiin otto.

Katto: Kattomateriaalit uusitaan mikrobivaurioituneilta osin yläkomeron kohdalla. Muilla alueilla vanha paperoitu juuttikangas kunnostetaan ja maalataan konservaattorin työnä.

Uuni: Uunin rappauspinnat puhdistetaan konservaattorin työnä

112 Eteinen

Lattia: Muovimatto levytyksineen puretaan. Tilalle linoleum-matto.

Seinät: Paneeliseinät maalataan.

Katto: Vesivaurion kohdalla panelointeja uusitaan vanhan mallin mukaan. Muilta osin vanha paneelikatto kunnostetaan ja maalataan.
Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

113a Tuulikaappi

Lattia: Muovimatto puretaan. Tilalle linoleum-matto.
Seinät: Vanha seinäpaneeli maalataan.
Katto: Vanha paneelikatto maalataan.
Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

113b Kuisti

Lattia: Muovimatto levytyksineen puretaan. Tilalle linoleum-matto.
Seinät: Vanha seinäpaneeli maalataan.
Katto: Vanha paneelikatto maalataan.
Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

114 Siivouskeskus

Lattia ja seinät: Nykyiset pintamateriaalit puretaan pois. Uudet materiaalit suunnitellaan käytön mukaan.
Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

115 Asiakas WC LE

Lattia ja seinät: Nykyiset pintamateriaalit puretaan pois. Uudet materiaalit suunnitellaan käytön mukaan.
Katto: Vanha paneelikatto maalataan.
Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

201 Ylähalli

Lattia: Lattian maalipinnan koneellinen nauhahionta ja uudelleen maalaus. Terassin vastaisen seinän lattian avauksen johdosta joudutaan mahdollisesti uusimaan osa laudoituksesta.
Seinät: Nykyinen tapetti poistetaan ja tilalle laitetaan uusi maalattu pinkopahvi. Seinien alkuperäinen sinivihertävän harmaa väritys, joka on nähtävissä uunin muurissa, palautetaan. (Huom! värimäärittely tekemättä. Seinien yläosassa kenttäjako). Seinien yläosassa ollut kasviaiheinen sabloonakoristelu (samanlainen kuin uunissa) palautetaan (tehdään uudelleen).

- Katto: Ve 1: Kattopinnan paperoinnin uusiminen kauttaaltaan.
- Ve 2: Uusitaan kaikki katon pintamateriaalit vanhan mallin mukaan (jos Ve 1 ei ole mahdollinen. Konservaattori arvioi).
- Uuni: Kaakeliuunin pintakäsittelyt uusitaan konservaattorin työnä. Maalaus koristelut entistetään. Alkuperäiset nykyisten maalipintojen alla olevat maalauskoristelut säilytetään. Lisätutkimukset seinien koristemaalauksen entisöintiä varten ovat tarpeen.

202 Vierashuone

- Lattia: Nykyistä linoleumin korviketta, "stragulamattoa" säilytetään, mahdollisimman paljon. Matto puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä (lattiaa joudutaan avaamaan parvekkeen vastaisen ulkoseinän vierestä ja uusimaan täyttöjä ~500 mm etäisyydelle seinästä). Loput korvataan uudella sävyyn sopivalla linoleum-matolla. Jalkalistat maalataan.
- Seinä: Uusi maalattu pinkopahvi tai tapetti. Seinillä olevia tapetti- ja pinkopahvikerroksia säilytetään uuden maalatun pinkopahvin alla suunnittelutyössä määritellyssä laajuudessa. Tapettikerroksista jätetään näkyviin esiin otto. Seinien alkuperäinen vihreä sävy (huom! mahdollinen kenttäjako), joka on nähtävissä tapettikerrostumien alla, palautetaan.
- Katto: Vanhan paperoidun juuttikankaan paikkaus osittain ja maalaus konservaattorin työnä.
- Uuni: Uunin rappauspintojen nykyinen maalipinta poistetaan ja alla oleva vihertävällä pohjalla oleva ruusukuviainen maalauskoristelu otetaan esiin konservaattorin työnä. Huom! Uunin pintakerrosten verrattain huono kunto vaikuttaa aiempien kerrosten esiin otto mahdollisuuksiin ja jonkin tietyn kerroksen esiin otto kokonaisuudessaan voi olla mahdotonta. Konservaattorin uudelleenarvio tarvitaan työn suorittamisen mielekkyydestä.
- LVS: Riittävästi pistokkeita kokoustekniikkaa varten.

203 Rouvan huone

- Lattia: Vanha maalattu laotalattia säilytetään ja peittomaalataan nykyisen mallin mukaan siten, että lattian reunoilla on n. 300 mm rajausta tummemmalla sävyllä. Nykyisen värityksen alla näkyvissä aiemmat maalikerrokset. Jalkalistat maalataan.

- Seinät: Vanhan maalatun pinkopahvin repeytymät kunnostetaan ja puhdistetaan konservaattorin työnä.
- Katto: Vanha paperoitu juuttikangas puhdistetaan konservaattorin työnä. Selkeiden kosteusvaurioiden kohdalla hormin vierellä kattopintaa uusitaan vanhan kattopinnan mukaisesti.
- Uuni: Nykyiset rappauspinnat puhdistetaan ja paikkamaalataan konservaattorin työnä. Uunin sivuun tehdään suurempi esiin otto alkuperäisvärityksestä.

204a ja 204 b Makuuhuone ja pesusyvennys

- Lattia: Nykyinen linoleum-matto poistetaan ja sen alla olevan vanhempaa linoleumia säästetään fragmentti sopivaan kohtaan, joka puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä (lattiaa joudutaan avaamaan parvekkeen vastaisen ulkoseinän vierestä ja uusimaan täyttöjä ~500 mm etäisyydelle seinästä). Uusi sisustuksen sävyyn sopiva linoleum-matto. Jalkalistat maalataan.
- Seinät: Vanha vaalealla liimamaalilla maalattu pinkopahvi, jota kehystää tummemmat rajaukset, kunnostetaan (repeämät kahdella sivulla) ja puhdistetaan konservaattorin työnä.
- Katto: Vanha paperoitu juuttikangas puhdistetaan konservaattorin työnä. Kattopintaa uusitaan selkeiden kosteusvaurioiden kohdalla hormin vierellä ja komerossa vanhan kattopinnan mukaisesti.
- Uuni: Kaakeliuunin puhdistus ja paikkamaalaukset konservaattorin työnä. Uunin sivuun tehdään suurempi esiin otto alkuperäisvärityksestä.

204c ja 204d Komerot

- Pintamateriaalit säilyvät nykyisellään. Huoltomaalaukset.
- Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

205a Kouluhuone

- Lattia: Nykyistä linoleumin korviketta, "stragulamattoa" säilytetään, mahdollisimman paljon. Matto puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä (lattiaa joudutaan avaamaan parvekkeen vastaisen ulkoseinän vierestä ja uusimaan täyttöjä ~500 mm etäisyydelle seinästä). Loput korvataan uudella sävyyn sopivalla linoleum-matolla. Jalkalistat maalataan.
- Seinät: Uusi alkuperäiseen sävyyn maalattu pinkopahvi. Vanhat tapettikerrostumat jätetään alle.

- Katto: Vanhan paperoidun juuttikankaan osittainen paikkaus ja maalaus konservaattorin työnä. Hormin vierellä kosteusvaurio, jossa kattopintaa uusitaan vanhan kattopinnan mukaisesti.
- Uuni: Uunin rappauspintojen alkuperäinen vaalea väritys sinisine koristeineen palautetaan konservaattorin työnä.

206 Lastenhuone

- Lattia: Nykyistä linoleumin korviketta, ”stragulamattoa” säilytetään, mahdollisimman paljon. Matto puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä (lattiaa joudutaan avaamaan parvekkeen vastaisen ulkoseinän vierestä ja uusimaan täyttöjä ~500 mm etäisyydelle seinästä). Loput korvataan uudella sävyyn sopivalla linoleum-matolla. Jalkalistat maalataan.
- Seinät: 1950-luvun tapetti puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä. Uunin lähetyville tehdään esiin otto alkuperäisestä tapetista. Ikkunaseinälle uusi vanhan mallin mukainen tai vanhaan muuten sovitettu tapetti tai tapetin sävyyn maalattu pinkopahvi.
- Katto: Vanhan paperoidun juuttikankaan osittainen paikkaus ja maalaus konservaattorin työnä. Hormin vierellä kosteusvaurio, jossa kattopintaa uusitaan vanhan kattopinnan mukaisesti.
- Uuni: Uunin rappauspintojen väritys ja ruusuaiheiset koristemaalaukset otetaan esiin konservaattorin työnä.
- Muuta: Oven karmiin merkitty kartanon lasten mittoja. Tätä karmia ei maalata, koska merkintöjen halutaan jäävän.

206b Komero (ja vastapäätä oleva toinen komero)

- Lattia: Lakatut laualattiat säilytetään ennallaan.
- Seinät: Seinäpinnat säilytetään ennallaan (yläosassa alkuperäistä tapettia).
- Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

207a Porrashuone

- Lattia: Vanha maalattu puulattia maalataan uudestaan. Purettuun lattian kohtaan uudet laudoitukset vanhan mallin mukaisesti.
- Seinät: Vanha paneeli maalataan.
- Katto: Vanha paneeli maalataan.

208 Siivouskomero

- Lattia: Muovimatto puretaan. Uusi materiaali käytön tarpeiden mukaan.
- Seinät: Ensolevyt puretaan pois. Seinien rappauspinnat kunnostetaan. Uudet materiaalit suunnitellaan käytön mukaan.
- Katto: Vanha paperoituun juuttikankaaseen paikkakorjaukset ja uudelleenmaalaus.
- Muuta: Valaisu mietittävä käyttöön sopivaksi.

209 Välikkö

- Lattia: Muovimatto puretaan. Alla oleva puulattia maalataan.
- Seinät: Vanha tapetoitu pinkopahvi maalataan.
- Katto: Vanha paneeli maalataan

210a Helenen huone

- Lattia: Muovimatto poistetaan linoleumin päältä. Matto puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä.
- Seinät: Vanha tapetti kunnostetaan ja puhdistetaan konservaattorin työnä. Ikkunan alapuolelle joudutaan pintamateriaalit uusimaan. Ve 2: Uusi pinkopahvi ja tapetti. Vanhat kerrokset jätetään alle.
- Katto: Vanha paneeli maalataan.
- LVS: Tarvitaan paljon sähköpistokkeita.

210b Komero

- Lattia: Nykyiset materiaalit puretaan (täytöt uusitaan ~500 mm etäisyydelle seinästä). Uusi maalattu laualattia.
- Seinät: -

211 Finan huone

- Lattia: Muovimatto poistetaan linoleumin päältä. Matto puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä.
- Seinät: Vanha tapetti kunnostetaan ja puhdistetaan konservaattorin työnä.
- Katto: Vanha paneeli maalataan.

212 Kylpyhuone

- Lattia: Pintamateriaalit purettu. Uusi linoleum-matto.

Seinät: Enso-levyt puhdistetaan ja paikataan. Kovalevyt poistetaan. Tutkitaan mitä kovalevyjen alla on ja valitaan korvaava materiaali ja väritys sen mukaan (mahdollisesti pinkopahvi ja maali).

Katto: Maalataan.

213 Pesuhuone

Lattia: Nykyinen muovimatto poistetaan. Tilalle uusi linoleum-matto.

Seinät: Enso-levyt puhdistetaan ja paikataan. Kovalevyt poistetaan. Tutkitaan mitä kovalevyjen alla on ja valitaan korvaava materiaali ja väritys sen mukaan (mahdollisesti pinkopahvi ja maali).

Katto: Maalataan.

214 Per Kastenin huone

Lattia: Vanha Linoleum-matto puhdistetaan ja kunnostetaan konservaattorin työnä.

Seinät: Uusi vanhan mallin mukaan maalattu pinkopahvi vanhojen kerrosten päälle. Maalauksessa koristeaihe ja kenttäjako.

Katto: Paperoitu juuttikangas puhdistetaan konservaattorin työnä.

LVS: Tarvitaan pistorasia katon rajaan näyttelyvalaistusta varten.

6. RAKENNUS

6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Noudatetaan Vantaan kaupungin yleisiä strategian mukaisia tavoitteita ja vaatimuksia. Kartanon päärakennus on R1 luokan rakennusperintökohde. Kaikissa tavoitteissa ja vaatimuksissa huomioidaan kohteen arkkitehtonisten ja historiallisten arvojen säilyminen.

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Rakennukseen ei asenneta aurinkosähköjärjestelmää sen museaalisen luonteen vuoksi.

LED-valaisimet ja/tai valonlähteet asennetaan niihin valaisinpisteisiin, missä esille ei tule museaalista estettä, esim. museovalaisinta ei voida vaihtaa ja/tai valaisinmalli estää LED-valonlähteen vaihdon.

Alustavasti on sovittu, että asennetaan maalämpöjärjestelmä ja sen varajärjestelmäksi sähkökattila. Maalämpöjärjestelmän on tarkoitus kattaa 95 % vuosienenergian tarpeesta ja varajärjestelmän 5 %. Alustava järjestelmän koko: maalämpöpumppu 90 kW, 3-4 maalämpökaivoa, syvyys 330-350 m. Järjestelmän laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä. Järjestelmä ei saa vahingoittaa alueen vanhan puustoa juuria. Rakennuksen alla on satamaradan tunneli n. 20-30 metrin syvyydessä.

Vaihtoehtoisena lämmitysjärjestelmänä on keskusteltu vesi-ilmalämpöjärjestelmästä, jonka varajärjestelmäksi voidaan jättää hyväkuntoinen öljylämmitys. Öljyn sijaan voidaan polttaa biopolttoainetta. Vesi-ilmalämpöpumppujen asentaminen rakennuksen seinälle ei maisemoitunakaan täyttäne museoviranomaisen vaatimustasoa. Se on kuitenkin vaihtoehtona mahdollinen, mikäli maan alainen tunnelirakenne estää maalämpöjärjestelmän asentamisen kohteeseen. Vesi-ilmalämpöpumppu on hyötysuhteeltaan heikompi, mutta hinnaltaan maalämpöä halvempi lämmitysvaihtoehto.

6.0.2 Tilatehokkuustavoite

Ei tilatehokkuustavoitteita.

6.0.3 Muuntojoustovaatimus

Ei muuntojoustavuusvaatimuksia.

6.0.4 Ääniolosuhteet

Minimoitava talotekniikkaan liittyviin järjestelmiin kuuluvien laitteiden (mm. lämmitysjärjestelmän kompressorit ym.) runko- ja ilmaäänien johtuminen 1. ja 2. kerroksen tiloihin.

6.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennuksen paloluokka on P3 ja suurin sallittu henkilömäärä on 50. Rakennukseen ei kohdistu paloteknisiä erityisvaatimuksia koskien kerrososastointia tai porrashuoneiden osastointia. 2. kerroksen varatiet on mahdollista toteuttaa itä- ja länsipuolen parvekkeille. Teknisten tilojen osastointi ja poistumismatkatarkastelu tutkitaan suunnittelun aikana.

6.0.6 Sisäilmatavoitteet

Peruskorjauksen tavoitteena on poistaa mikrobivauriot ja muut sisäilman laatuun vaikuttavat epäpuhtaudet vanhan museorakennuksen arvoa kunnioittaen ja mahdollisimman paljon vanhaa säilyttäen. Peruskorjauksen tavoitteena on hyvä sisäilma. Rakennuksen käyttö tulee suhteuttaa korjaustasoon ts. rakennusta ei suositella herkille käyttäjäryhmille jatkuvaan käyttöön.

Kartanon rakenteissa on vesivuodoista johtuvia mikrobi- ja lahovaurioita, joiden täydellinen poistaminen on mahdotonta ilman, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet menetetään. Korjauksessa poistetaan silminnähdyttävät ja tutkimuksin todetut mikrobikasvustot hirsipinoilta, välipohjapalkeista ja -täytöistä sekä näiden päällä olevat paperikerrokset paikallisesti vanhojen vesivuotojen alueilta. Kellarin maanvaraiset betonilaatat, joiden päällä on valuasfaltti, poistetaan niissä olevien haitta-aineiden vuoksi (PAH-yhdisteet, öljyhiilivedyt). Ilmayhteys maaperästä/ryömintätilasta kellaritilaan ja edelleen 1. kerrokseen estetään ryömintätilan luukkua ja kerrosten välistä ovea tiivistämällä. Painovoimaisen ilmanvaihdon oikea toiminta varmistetaan ja käyttäjämäärät suhteutetaan painovoimaisen ilmanvaihdon mahdollistamien ilmamäärien tasolle.

Olemassa olevien rakenteellisten riskien toteutuminen minimoidaan suunnittelu- ja korjausvaiheessa. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti. Hankkeessa noudatetaan P1-puhtaustasoa. Urakoitsijalla on hyvä olla pölynhallintasuunnitelma, johon puhtaustavoitteet kirjataan. Pölynhallinnassa suunnitellaan pölyävät työvaiheet ja huolehditaan, että työvaiheet tehdään oikeassa järjestyksessä. Osastoinnin ja alipaineistuksen lisäksi tulee ottaa huomioon myös työmaan aikainen materiaalien kuljetus, varastointi sekä suojaus. Urakoitsijan tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää vähemmän pölyäviä työmenetelmiä sekä varmistaa, että jätehuolto toteutuu pölyttömästi. Urakka-alueen siisteydestä ja käytännöistä huolehditaan. Materiaalien päästöluokka M1, Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1, Sisäilmastoluokitus S2.

6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Peruskorjauksen arkkitehtoninen tavoite on kartanon historiallisen tunnelman säilyttäminen sekä kohteen alkuperäisen hengen vahvistaminen. Koska rakennuksen ensisijainen arvo on alkuperäisissä tiloissa, materiaaleissa ja yksityiskohdissa, on korjaustoimenpiteiden lähtökohtana restaurointi, säilyttäminen

ja palauttaminen. Toimenpiteet koskevat niin julkisivua kuin sisätilojen pintoja, kalusteita ja yksityiskohtia. Vain mikrobivaurioituneita ja haitta-aineita sisältäviä rakenteita ja pintoja uusitaan. Korjaustöissä tulee käyttää menetelmiä ja materiaaleja, joilla vastaavia rakennuksia on perinteisesti korjattu.

Rakennuksen jugendtyylin ulkoasua vaalitaan ja siihen tehdään vain välttämättömät turvallisuutta ja toiminnallisuutta parantavat muutostoimenpiteet, kuten esteetön sisäänkäynti ja mahdolliset tekniikan vaatimat läpiviennit. Julkisivun muutokset suunnitellaan detaljitasolla rakennuksen ulkoasuun sopiviksi. Julkisivun vaurioituneet maalipinnat (kaikki valkoiseksi maalatut osat) sekä ikkunat ja ulko-ovet huoltomaalataan ja ulko-ovien yläpuoliset koristemaalaukset kunnostetaan konservattorin työnä.

Tekniset järjestelmät toteutetaan niin, ettei rakennuksen ulkoasua ja sisätiloja muuteta olennaisilta osilta ja että alkuperäisiä rakenteita, sekä näkyviä että näkymättömiin jääviä, muutetaan mahdollisimman vähän.

Rakennuksen alkuperäinen tilajako säilytetään nykyisellään. Tarpeelliset toimintaa parantavat tilamuutokset, kuten uusi siivouskeskus, esteetön wc-tila sekä sosiaali-tilat, tehdään rakennuksen sekundäärisissä tiloissa, kuten kellarissa ja eteläpäädyn kuistilla. Sisätilojen interiöörit ovat useilta eri vuosikymmeniltä ja historian eri vaiheista kertova kerroksellisuus säilytetään.

6.2 Esteettömyystavoitteet

Esteetön sisäänkäynti toteutetaan rakennukseen pääsisäänkäynnin yhteyteen. Ratkaisussa tulee huomioida helppokäyttöisyys sekä kulun toimivuus kaikkina vuodenaikoina. Ratkaisu tulee suunnitella detaljitasolla rakennuksen arkkitehtoniseen ulkoasuun sopivaksi.

Asemakaavan mukaan rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen yleisötilat tehdään (suojeluarvot huomioiden) esteettömiksi ja kerrokseen sijoitetaan liikuntaesteisille mitoitettu ja saavutettava wc-tila.

Käyttäjän osoittamiin kokoontumistiloihin asennetaan induktiosilmukka.

6.3 Rakennetekniset tavoitteet

Toimenpiteet

Kartanon rakenteissa on monin paikoin vuodoista johtuvia eri-ikäisiä mikrobi- ja lahovaurioita, joiden luotettava paikantaminen ja täydellinen poistaminen on käytännössä mahdotonta ilman, että kohteen vanhat, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet tuhotaan.

Suositellaan kohteen korjausten tavoitteeksi korjaustasoa ja menetelmiä, joilla vastaavia rakennuksia on perinteisesti korjattu.

Korjausten tavoitteena on:

- parantaa rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta siten, että rakenteet pysyvät kuivina,
- poistaa mikrobikasvustot siinä laajuudessa, kuin se on ilman kantavien rakenteiden merkittäviä purkuja mahdollista,
- uusia tai tukea lahovaurioituneet puurakenteet,
- tehdä rakenteiden sisäpinnat ilmatiiviiksi (mutta ei vesihöyryn- ja kaasuntiiviiksi), millä estetään jäännösepäpuhtauksien pääsy sisäilmaan tai vähennetään sitä merkittävästi.

Rakennuksen käyttö tulee suhteuttaa korjaustasoon, ts. rakennusta ei suositella herkille käyttäjäryhmille jatkuvaan käyttöön.

Rakennukseen ei suositella asentaa koneellista ilmanvaihtoa järjestelmän aiheuttamien paine-erojen takia. Käyttäjämäärät tulee suhteuttaa painovoimaisen ilmanvaihdon mahdollistamien ilmamäärien tasolle. Painovoimaisen ilmanvaihdon oikea toiminta on suositeltavaa varmistaa peruskorjauksessa selvittämällä hormien toimivuus, raitisilma-aukkojen riittävyys ym. liittyvät asiat.

Piha-alueet

Ulkoseinien vieressä olevia pensaita on suositeltavaa leikata niin, etteivät pensaat kosketa julkisivua.

Pihan kallistusta on suositeltava parantaa länsijulkisivun kohdalla, jos piha-aluetta korjataan tai istutuksia uusitaan. Piha-alueita kunnostettaessa on huomioitava suojelunäkökohdat, mm. nurmikko on suojeltu.

Salaojakaivon ritiläkansi vaihdetaan salaojakaivon umpikanneksi ja salaojakaivon puhdistaminen. Suositellaan maanpinnan alapuolella olevien salaojakaivonkansien

(5 kpl) korottamista maanpinnan tasolle. Salaojajärjestelmän seurantatutkimus suositellaan tehtäväksi 5 vuoden kuluttua.

Ryömintätila ja alapohja

Kellarissa tiloissa 002 ja 007 oleva maanvarainen betonilaatta ja valuasfalttikerros (20 mm) puretaan. Betonilattian ja seinän liittymästä puretaan seinärakennetta, jotta saadaan seinään imeytyneet hiilivety-yhdisteet poistettua. Purkutöissä noudatetaan RT- ja Ratu-korttien ohjeistusta.

Lattiasienivaurioinen erkkeri on korjattu v.2022.

Puualapohjassa on paikoin lahoa ja/tai mikrobikasvustoa kohdissa, joissa yläpuolinen rakenne (yleensä parvekkeen liittymä tai ikkunaliittymä) on vuotanut ja vuotoveden vaikutus on ulottunut alapohjaan saakka. Kohdissa, joissa seinän kosteusjäljet ulottuvat alas asti, on suositeltavaa avata koko lattiarakenne, tarkastaa kosteusjäljet ja uusia kastuneet materiaalit seinän vierustalta noin 500 mm etäisyydelle seinästä. Kohtia ovat: 100 tuulikaappi (tuulikaapin päätyseinät), 101 halli (terassin vastaisen ulkoseinän vieri), 103 herrain huone (terassin vastainen ulkoseinän vieri), 105 biljardihuone, 106 ruokasali (kastuneiden väliseinien vieri ja huoneen 105 vastainen seinä) ja 110 konttorihuone (terassin vastainen ulkoseinän vieri).

Alapohjan huonosti tuulettuvalla keskiosalla (oletettavasti betonirakenteinen), muottilaudat alapohjan alapinnassa ovat lahonneet ja osittain romahtaneet. Lahonneiden muottilautojen poistaminen.

Ryömintätilan tuuletus ei ole kokonaisuudessaankaan erityisen hyvä ja keskiosan ryömintätilan tuuletus on hyvin huono.

Nykyisten asetusten mukaan rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta edellytetään ryömintätilan keskimääräiseksi korkeudeksi vähintään 800 mm. Rakennuksen ryömintätilan korkeus saattaa olla lähellä asetuksen vähimmäiskorkeutta, mutta paikallisesti rakennuksen keskialueella ryömintätilan korkeus on noin 300 mm. Matala korkeus heikentää tilan tuulettuvuutta.

Ryömintätilan tuuleutusta suositellaan parannettavaksi erityisesti keskialueella, mikä saattaa vaatia koneellisen tuuletuksen. Muualla rakennuksessa ryömintätilan tuuleutusta voidaan parantaa joko avaamalla joitain luonnonkivien saumoja tai tekemällä lisää tuuletusluukkuja sokkeliin.

Ryömintätilan tuulettavuuden parantamiseksi suositellaan kaivamaan matalampia kohtia ryömintätilassa syvemmiksi.

Ulko- ja väliseinät

Rakennuksen ulko- ja väliseinissä havaitut kosteusjäljet olivat kosteusmittausten ja havaintojen perusteella vanhoja. Ne ovat syntyneet todennäköisesti ennen katon uusimista, parvekkeiden pellitysten sekä julkisivujen ja ikkunapellitysten korjausta. Vuotojen vaikutukset materiaaleihin vaihtelevat vähäisestä kastumisesta ilman mikrobivaurioitumista voimakkaaseen mikrobi- ja lahovaurioitumiseen.

Materiaalinäytteiden ja havaintojen perusteella suositellaan avaamaan tapetti. ja pahvikerrokset kaikista vuotokohdista ja tarkastamaan materiaalien rajapintojen kunto.

Tarkastettavia vuotokohtia ovat:

- molempien kerrosten ikkunoiden alanurkat
- 1.kerroksessa 2.kerroksen parvekkeiden liittymien alareunat
- 2.kerroksessa seinien yläosien liittymät hormoneihin ja yksittäiset kattovuotokohdat

Suosittelaa poistamaan kaikki pahvi- ja tapettikerrokset kohdista, joissa on silmin havaittavissa mikrobikasvusto tai kaikki pahvi- ja tapettikerrokset ovat selkeästi kosteusvaurioituneita.

Pahvi- ja tapettipinnat, joissa on yksittäisiä, ns. kertakastumisesta johtuvia kosteusjälkiä, voidaan säilyttää rakenteessa.

Kohdissa, joissa tapettikerrokset ovat irti alustasta, halki tai kuprulla (eli mekaanisesti vaurioituneet), mutta eivät ole terassi- tai kattovuotojen riskikohdissa, eikä pinnoilla ole kosteusjälkiä, voidaan pinnat säilyttää ja konservoida tai restauroida.

Useissa vuotokohdissa kosteus on vaurioittanut vain seinän pahvi- ja paperipintoja, mutta hirsi- ja lautapinnat sekä turve-eriste pahvien alla ovat hyväkuntoisia. Vain muutamassa kohdin todettiin kuntotutkimuksessa vaurioita kantavissa rakenteissa. Tiloissa 106, 110 ja 206 vaurioituneiden hirsien pinnasta on poistettava kaikki vaurioitunut materiaali ja tehtävä tarvittavat paikkaukset terveellä puulla. Vauriokohdissa myös varauksissa oleva rive on poistettava ja korvattava uudella

riveellä. Hirsiseinässä saattaa olla vaurioita myös tilassa 105, ruokasalia 106 vasten olevan seinän yläosassa.

Kaikissa kohdissa, jossa korjaustyön yhteydessä havaitaan silmin nähtävää kasvustoa hirsi- tai lautapinnassa, on vaurioitunut materiaali poistettava ja tarvittaessa paikattava terveellä puulla. Laudoitukset on suositeltavaa uusida ja hirret puhdistaa hiomalla tai höyläämällä.

Uuneihin liittyvien muurien pinnoilta on suositeltavaa poistaa kaikki silminnähtävien kosteusvaurioituneet pinnoitteet ja pinnat.

Tilassa 101 (halli) todettu lahovaurio alapohjan tasalla olevan hirren sisäpinnassa on vanha. Rakenne ei ole kostea ja terassin ja ulkoseinän liittymässä on tiivisteinä peltikaista. Hieman sivummalla, terassin lyhyen sivun alla, on ryömintätilan puolella kosteutta ja lahoa, joten terassin vedeneristyksessä on todennäköisesti puutteita nurkassa tai lyhyellä sivulla. Terassia vasten oleva alapohjarakenne on suositeltavaa avata ja tarkastaa alapohjan tasalla olevan hirren kunto kattavasti. Laho osuus vesitetään hirren pinnasta pois ja korvataan terveellä puulla. Suositellaan avaamaan terassin lyhyen seinän julkisivuverhousta seinän alaosassa (tilan 103 vastaisella seinällä) ja tarkastamaan pellitysten kunto.

Tilassa 214 (Per Kastenin huone) on mikroporauksella todettua lahoa ikkunan alanurkissa. Nämä kohdat ja vastaavat, voimakkaasti kosteusvaurioituneet ikkunoiden nurkat, on suositeltavaa avata ja tarkistaa hirsien kunto, jonka jälkeen määritellään korjaustarve ja -tapa.

Parvekkeiden oviin suositellaan lisäämään tiivisteet. Tilan 204 sisäoven alareuna on suositeltava korjata hiomalla vaurioitunut pinta pois ja maalaamalla oven alareuna.

Välipohjat

Välipohjien alapinnoilla näkyvät kosteusjäljet ovat vanhoja. Osassa on näkyvää mikrobikasvustoa, osassa kasvusto on todettu materiaalinäytteen avulla.

Tilan 212 (kylpyhuone) näyte on otettu aikanaan tehdyn kosteusvauriokorjauksen yhteydessä tyhjennetyn alueen vierestä. Näytteessä on todettu mikrobikasvustoa, joten korjauksessa ei ole poistettu kaikkea vaurioitunutta materiaalia. Kahdessa mikroporauksella tutkituista kolmesta palkista on todettu lahoa. Havaitut lahovauriot eivät vielä edellytä rakenteen vahvistamista. Täyttö on suositeltavaa poistaa koko kylpyhuoneen alueelta. Samalla voidaan arvioida välipohjapalkkien kuntoa.

Tilan 212 viereisen tilan 207 (aula) rakenneavauksen havaintojen sekä materiaalinäytteen tulosten perusteella tilan 212 (kylpyhuone) kosteus ei ole vaurioittanut välipohjatäyttöä laajemmalti.

Tilan 106 (ruokasali) välipohjatäytössä on selkeä mikrobikasvu kohdassa, jossa seinäpintaapitkin on valunut vettä välipohjaan asti. Välipohjan täyttö on suositeltavaa uusia väliseinän vieressä noin 500 mm etäisyydelle seinästä. Samalla on suositeltavaa tarkastaa välipohjan puupalkkien kunto tällä alueella ja tarvittaessa vahvistaa tai uusia niitä.

Tilan 104 (salonki) välipohjan alapinnassa paperin takana on mikrobikasvua. Aiheuttaja on erkkerin katon paikallinen vuoto ennen vesikattojen kunnostusta. Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta ainakin tiloissa 101, 104, 105, 106, 110 ja 111. Myös ruokasalin 106 vanhan ulkoseinän kohdalla olevan palkin pinnassa olevat kangas- ja paperikerrokset on suositeltavaa uusia.

Pintamateriaalit avataan alkaen näkyvistä vuotojäljistä ja materiaalin uusiminen tehdään tarvittavassa laajuudessa vauriojälkien perusteella. Samoissa kohdissa on suositeltavaa uusia välipohjien täytöt. Täyttöjen uusimisen yhteydessä on suositeltavaa tarkastaa välipohjien puupalkkien kunto, puhdistaa- vaurioituneet pinnat mekaanisesti ja tarvittaessa vahvistaa tai uusia kantavia puurakenteita.

Tilan 201 (ylähalli) välipohjarakenteeseen on korjauksen jälkeen päässyt kosteutta, koska selluvilla on paakkuuntunut ja kovettunut. Jos välipohja on korjattu ennen parvekkeen ja vesikaton korjausta, on kosteus päässyt rakenteeseen vanhan rakenteen epätiivelyskohdista. Jos välipohja on korjattu parvekkeen ja vesikaton korjauksen jälkeen, on todennäköistä, että ulko-oven kynnyksen liittymästä pääsee kosteutta välipohjaan. Kynnyksen liittymä suositellaan tiivistämään joka tapauksessa ja vaihtamaan paakkuuntuneet eristeet. Välipohjapalkkeja on jo kohdassa vahvistettu korjausten yhteydessä, joten mikroporauksessa havaitut lahovauriot eivät vaadi toimenpiteitä.

Yläpohjat

Yläpohjaliittymissä, tilan 201 (ylähalli) kattopinnassa ja seinien nurkissa havaitut halkeamat ovat todennäköisesti seurausta tiilikaton korjaustöistä. Kun vanha kate on purettu, kantaviin rakenteisiin kohdistuma kuorma on keventynyt, jolloin rakenteet ovat hieman nousseet. Kun uudet tiilet on ladottu katolle, jossa osittain oli

aiemmin kevyempi peltikate, on rakenteet taas painuneet. Tällä hetkellä rakennus on todennäköisesti saavuttanut pystyvän "asentonsa", jolloin halkeilu ei enää jatku.

Ennen vesikaton korjauksia on yläpohjan täyttö kastunut paikallisesti. Pahimmin kastuneet täytteet länsilapteen jiirien kohdilta on vaihdettu selluvillaeristeeseen. Alueella, joka on todennäköisesti kastunut, mutta täyttöä ei ole uusittu, todettiin kuntotutkimuksen materiaalinäytteessä mikrobikasvustoksi luokiteltava bakteeripitoisuus. Bakteereita todettiin myös ei-vaurioituneissa kohdissa. Bakteerit voivat olla kosteuden aiheuttamaa kasvustoa, mutta niitä on voinut kulkeutua täyttöön myös esimerkiksi eläinten jätöksistä. Yläpohjatäytöissä on laajalti epäpuhtauksia, mikä on verraten yleistä vastaavissa vanhoissa rakennuksissa.

Yläpohjan epäpuhtauksien merkitys sisäilman laadulle riippuu yläpohjarakenteen ilmatiiveydestä ja rakennuksen painesuhhteista. Painovoimaisen ilmanvaihdon rakennuksissa yläpohjan alapintaan kohdistuu ylipaine, minkä vuoksi yläpohjarakenteesta ei yleensä tapahdu merkittäviä ilmapuotoja sisätiloihin. Lisäksi yläpohjan alapinnat on kangastettu ja tapetoitu, minkä vuoksi ne ovat kohtuullisen tiiviitä. Havaitut yläpohjien liittymien ja pintarakenteiden halkeamat heikentävät tiiviyttä tällä hetkellä merkittävästi.

Vesikaton vanhoilla vuotoalueilla yläpohjatäyttö on suositeltavaa uusia (koskee osia, joille on edellisessä korjauksessa jätetty vanha täyttö).

Yläpohjan ilmatiiveyttä huonetilojen suuntaan suositellaan parantamaan tiivistämällä seinäliittymät esimerkiksi huolellisesti paperoimalla joko kattolistojen päältä tai alta.

Yläpohjan alapintojen pintamateriaalit on suositeltavaa uusia niissä kohdissa, joissa on selkeitä kosteusjälkiä, käytännössä kaikkien hormien ympäriltä. Tilan 201 (ylähalli) kattopinnan halkeilu on niin laajaa, että suositellaan uusimaan ainakin paperointi kankaan pinnassa tai mikäli paperia ei ole mahdollista irrottaa kankaasta, koko katon pinta uusitaan. Kangas on joka tapauksessa suositeltavaa uusia tilan 201 hormin ympäriltä ja ulkoseinää vasten olevissa nurkissa.

Rakenneratkaisuissa noudatetaan RakMk:n, RIL ry:n ja Ympäristöministeriön määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakennukseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien

pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään, pyritään käyttämään olemassa olevia nousukuiluja.

Rakennetekniset työt tiloittain:

Tila 001 Etutila

Katon haljennut betoniholvi uusitaan sisäänkäynnin sisäpuolelta. Ruostuneista ratapalkeista poistetaan ruoste näkyviltä osin.

Läpiviennit välipohjassa tiivistetään.

Betonilattiat hionta (maalissa sinkkiä) ja pinnoitus hengittävällä pintamateriaalilla.

Tila 002 Kellaritupa

Ryömintätilaan johtava ovi tiivistetään, esimerkiksi ilmatiiviillä luukulla ryömintätilan puolelle.

Olemassa oleva betonilaatta puretaan. Betonilattian maalissa on sinkkiä ja valuasfaltissa asbestia. Uusi betonilaatta rakennetaan ja pinnoitetaan hengittävällä materiaalilla.

Lattialaattaan kosketuksissa olevien seinien sisäpintaa puretaan, koska on todennäköistä, että laatan haitta-aineita on imeytynyt myös seinärakenteeseen.

Tila 003 Käytävä

Alapohjan huonosti tuulettuvalla keskiosalla (oletettavasti betonirakenteinen), muottilaudat alapohjan alapinnassa ovat lahonneet ja osittain romahtaneet.

Lahonneiden muottilautojen poistaminen.

Betonilattiat hionta (maakissa sinkkiä) ja pinnoitus hengittävällä pintamateriaalilla.

Tila 004 Käytävä

Alapohjan huonosti tuulettuvalla keskiosalla (oletettavasti betonirakenteinen), muottilaudat alapohjan alapinnassa ovat lahonneet ja osittain romahtaneet.

Lahonneiden muottilautojen poistaminen.

Betonilattiat hionta ja pinnoitus hengittävällä pintamateriaalilla.

Tila 005 Viinikellari

Betonilattiat hionta (maalissa sinkkiä) ja pinnoitus hengittävällä pintamateriaalilla.

Tila 006 Juomavarasto

Betonilattiat hionta (maalissa sinkkiä) ja pinnoitus hengittävällä pintamateriaalilla. Läpiviennit välipohjassa tiivistetään.

Tila 007 Tekninen tila

Olemassa oleva betonilaatta puretaan. Betonilattian maalissa on sinkkiä ja valuasfaltissa asbestia. Uusi betonilaatta rakennetaan ja pinnoitetaan hengittävällä materiaalilla.

Lattialaattaan kosketuksissa olevien seinien sisäpintaa puretaan, koska on

Tila 008 Käytävä

Pintarakenteet (mm. keraamiset laatat puretaan) ja betonilaatta hiotaan (asbestityö). Uudet hengittävät pintarakenteet.

Väliseinien purku.

Tilat 009 Wc ja Tila 109 Pukutila/suihku

Pintarakenteet (mm. keraamiset laatat puretaan) ja betonilaatta hiotaan (asbestityö). Uudet hengittävät pintarakenteet.

Väliseinien purku.

Tila 011 Kellarin porras

Portaaseen johtava ovi muutetaan osastoivaksi EI15 oveksi.

Tila 100 Tuulikaappi

Tuulikaapin seinien alaosan avaus ja hirsiseinän lahovaurion korjaus. Lattian uusiminen.

Tila 101a Halli ja Tila 101b Porras

Seinän vierustalta (terassin vastainen ulkoseinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit. Kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Tila 103 Herrain huone

Terassin vastaisen ulkoseinän vierustalta noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit. Lattian mikrobivaurio korjataan.

Tila 104 Salonki

Välipohjan alapinnassa erkkerin molemmin puolin paperin takana on mikrobikasvua. Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Tila 105 Biljardihuone

Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Seinän vierustalta (tilan 106 vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Tila 106 Ruokasali

Seinän vierustalta (tilan 105 vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Vanhan ulkoseinän kohdalla olevan palkin pinnassa olevat kangas- ja paperikerrokset ovat suositeltavaa uusia. Sisäänkäynnin ulkoseinän kohdalta tarkastetaan alapohjan ja seinän alaosan kunto.

Tila 107 Keittiö

Väliseinien lastulevytykset puretaan, uudet levypintaaiset asennetaan.

Tila 109 Wc-tila

Muovimatto puretaan, uudet vedeneristeet ja laatoitus rakennetaan.

Tila 110 Konttorihuone

Seinän vierustalta (terassin vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Tila 102 Vaatetila

Tila 103 Herrain huone

Seinän vierustalta noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Lattian mikrobivaurio korjataan.

Tila 104 Salonki

Välipohjan alapinnassa erkkerin molemmin puolin paperin takana on mikrobikasvua. Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Tila 105 Biljardihuone

Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Seinän vierustalta (tilan 106 vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit

Tila 106 Ruokasali

Seinän vierustalta (tilan 105 vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Vanhan ulkoseinän kohdalla olevan palkin pinnassa olevat kangas- ja paperikerrokset ovat suositeltavaa uusia.

Sisäänkäynnin ulkoseinän kohdalta tarkastetaan alapohjan ja seinän alaosan kunto.

Tila 107 Keittiö

Väliseinien lastulevytykset puretaan, uudet levypintaaiset asennetaan.

Tila 108 Välikkö

Lattian laminaatti puretaan.

Tila 109 Wc

Muovimatto puretaan, uudet vedeneristeet ja laatoitus rakennetaan.

Tila 110 Konttorihuone

Seinän vierustalta (terassin vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit. Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Tila 111 Vihreä huone

Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Komeron kohdalta välipohjan kosteusvauriokorjaus. Uusitaan mm. kattolaudoitusta.

Tila 112 Eteinen

Suositellaan, että kosteusvaurioituneet materiaalit (mm. kattopaneeleita) uusitaan paikallisesti välipohjan alapinnasta.

Seinien pintamateriaalimuutokset: seinien on täytettävä EI30 palonkestovaatimukset ja ovien EI30 palonkestovaatimukset. Kellarin portaaseen johtava ovi tiivistetään.

Tila 113a Tuulikaappi ja Tila 113b Kuisti

Muovimatto levytyksineen puretaan.

Tila 114 Siivouskeskus

Muovimatto puretaan, uudet vedeneristeet ja laatoitus rakennetaan.

Uusia väliseiniä rakennetaan, pintamateriaali osittain laatoitus, osittain rappaus

Tila 115 Wc LE

Muovimatto puretaan, uudet vedeneristeet ja laatoitus rakennetaan.

Vanhat mikrobivaurioituneet seinälevyt puretaan, uusi laatoitus rakennetaan.

Tila 201 Ylähalli

Ulkoseinän vierustalta (terassin vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Kynnyksen liittymä tiivistetään.

Kattopinnan halkeilu on niin laajaa, että suositellaan uusimaan ainakin paperointi kankaan pinnassa tai mikäli paperia ei ole mahdollista irrottaa kankaasta, koko katon pinta uusitaan. Kangas on joka tapauksessa suositeltavaa uusia tilan 201 hormin ympäriltä ja ulkoseinää vasten olevissa nurkissa.

Tila 202 Vierashuone

Ulkoseinän vierustalta (terassin vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Kosteusjälkiä ikkunan alanurkassa.

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Tila 203 Rouvan huone

Kosteusjälkiä ikkunan alanurkassa.

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Pinkopahvi voimakkaasti lommolla.

Tila 204a Makuuhuone, Tila 204b Pesusyvennys, Tila 204c Komero ja Tila 204d Komero

Ulkoseinän vierustalta (parvekkeen vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Kosteusjälkiä ikkunan alanurkassa.

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Tila 205 Kouluhuone

Ulkoseinän vierustalta (parvekkeen vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Kosteusjälkiä ikkunan alanurkassa.

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Tila 206a Lastenhuone ja 206b Komero

Ulkoseinän vierustalta (parvekkeen vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Kosteusjälkiä ikkunan alanurkassa.

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Parvekkeen ovi tiivistetään.

Tila 207a Porrashuone ja 20b Allaskomero

Seinien tulee täyttää EI30 palonkestovaatimus ja ovien EI15 palonkestovaatimus.

Tila 208 Siivouskomero

Muovimatto puretaan, uudet vedeneristeet ja laatoitus rakennetaan.

Vanhat seinälevyt puretaan, uusi levyseinä, pintamateriaali osittain laatoitus, osittain rappaus.

Tila 209 Välikkö

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Oven palonkestovaatimus EI15.

Tila 210a Helenen huone ja 210b Komero

Ulkoseinän vierustalta komerosta (parvekkeen vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Ikkunan ympärillä olevassa hirressä mikrobikasvustoa, joka veistetään hirsien pinnasta pois.

Tila 211 Finan huone

Kosteusjälkiä ikkunan alanurkassa.

Oven palonkestovaatimus EI15.

Tila 212 Kylpyhuone

Uusi laatoitus, vedeneristeet ja lattiakaivo rakennetaan.

Täyttö poistetaan koko kylpyhuoneen alueelta. Samalla arvioidaan välipohjapalkkien kuntoa, vaurioituneet rakenteet ja materiaalit uusitaan.

Oven palonkestovaatimus EI15.

Tila 213 Pesuhuone

Muovimatto puretaan, uudet vedeneristeet ja laatoitus rakennetaan.

Täyttö poistetaan koko kylpyhuoneen alueelta. Samalla arvioidaan välipohjapalkkien kuntoa, vaurioituneet rakenteet ja materiaalit uusitaan. Vanhat seinälevyt puretaan, uusi levyseinä, pintamateriaali osittain laatoitus, osittain rappaus.

Tila 214 Per Kastenin huone

Ulkoseinän vierustalta komerosta (parvekkeen vastainen seinä) noin 500 mm etäisyydelle seinästä avataan koko lattiarakenne, tarkastetaan kantavien rakenteiden kunto ja kosteusjäljet ja uusitaan kastuneet ja mahdollisesti vaurioituneet materiaalit.

Kosteusjälkiä ikkunan alanurkassa. Tutkitaan hirsien kunto ikkunan alanurkissa, jonka jälkeen arvioidaan korjauslaajuus.

Kosteusjälkiä yläpohjan alapinnassa ja seinässä.

Ullakko 301

Yläpohjatäyttö on suositeltavaa uusia tilojen 202-206 ja 210 havaittujen kosteusvaurioiden kohdalta. Uusittavan yläpohjatäytön pinta-ala on noin 175 m².

6.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

Suunnittelun, toimien ja rakentamisen päätavoite on parantaa järjestelmien kuntotaso. Järjestelmäratkaisuissa otetaan huomioon rakennuksen arvot. Teknisten asennusten määrä pyritään minimoimaan, samoin kuin näkyviin jäävien asennusten. Välttämättömiksi todettavat tekniset järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen ulkoasu ja sisätilat eivät muutu olennaisesti. Suunnittelussa ja laitehankinnoissa huomioidaan laitteiden mitat siten, että niiden tulee olla kuljetettavissa asennuspaikalle nykyisiä kulkureittejä käyttäen.

Suunnitelmissa esitetään työhön kuuluvaksi nykyisten lvi-järjestelmien purkutyö (esitys purettavista laitteista ja järjestelmäosista pohjapiirustuksiin). Myös öljylämmitysjärjestelmän purkusuunnitelmat esitetään (kattilajärjestelmä, putkistot, öljysäiliö).

Lämmöntuottotavan muutoksella edistetään kaupungin tavoitetta öljylämmitysjärjestelmien muuttamisesta vaihtoehtoiseen lämmöntuotantotapaan.

6.4.1 Lämmitys ja jäähdytys

Lämmöntuotto

Lämmöntuotanto on toteutettu nykyisin öljylämmitteisesti. Lämmityskattila varusteineen sijaitsee rakennuksen kellaritiloissa, öljysäiliö on asennettu maahan.

Kaupungin linjauksen mukaan öljylämmitysjärjestelmien käytöstä luovutaan mahdollisuuksien mukaan. Varteenotettava korvaava vaihtoehto voisi olla kaukolämpö. KL-tonttijohtoreitti vuorilehdontien kautta kartanorakennukseen muodostaa kuitenkin yli neljänsadan metrin matkan, mistä johtuisi korkea johtomaksu. Kaukolämmön kannattamattomuus selvitettiin Vantaan Energialta, ja myös heidän näkemyksensä oli; ”ettei kaukolämpöjohtoa kannata rakentaa nykytilanteessa”.

TOIMENPITEET

Tuleva lämmöntuotto toteutetaan maalämpöjärjestelmällä. Alustava lämpökaivojen sijoituspaikka alla olevan kuvauksen mukaisesti.

Lämpökaivojen ja putkireitin sijoittelussa huomioidaan alueen puuston suojaus. Puuston juuristo ei saa vaurioitua. Tämä edellyttää työn aikaista juurien suojaamista esim. geo-kankaalla, ja murskekerroksella. Lämpökaivojen kairaus sijoitetaan siten, etteivät puiden juuristot vaurioidu. Porauksen aikana ei saa valua ympäristöön öljyä tai muuta haitallista ainetta. Kalustossa tulee käyttää ympäristöystävällisiä ja myrkyttömiä öljyjä. Kairaustyöstä syntyvä kivipöly kerätään erilliseen säilöön pois sekä työmaavedet otetaan talteen. Työmaavesien juoksutuksessa on huomioitava veden ohjaaminen sopivaan paikkaan, jotta siitä ei aiheudu vahinkoa rakennukselle tai muille ympäristön kohteille.

Kulkureitti ja porauslinja rakennuksen takana hulevesilinjan suuntaisesti, kulku rakennusta kohti koneen levyistä kaistaa pitkin. Työalue rajataan aitauksella. Koneliikenne kaistan ulkopuolella on kiellettyä. Kairauspisteet pyritään sijoittamaan kaistan suuntaisesti, ja poraukset pyritään tekemään vinokairauksin kaistan sivuille päin, kumpaankin eri suuntaan. Kairauksissa huomioidaan suojaetäisyydet kiinteistön alla sijaitsevaan tunneliin.

Maanalaisten töiden osalta täytyy olla ennakkoon yhteydessä kaupungin arkeologiin, samoin töiden aikana, mikäli työalueelta löydetään muinaishistoriallista aineistoa. Ennen työn aloittamista, työjärjestelyistä sopimiseksi tulee olla

yhteydessä pihavastaava Marika Suotulaan, ja sopia katselmus paikan päälle. Hän myös tarkastaa työjärjestelyt ja alueen rajauksen ennen töiden aloittamista.

Maalämpöä hyödynnetään myös lämpimän käyttöveden valmistuksessa.

Varalämmitysjärjestelmänä ja huipun aikaisen tehontuoton lähteenä toimii sähkökattila.

Lämmitysjärjestelmä varustetaan automaation/etäseurannan piiriin liitettävin energiamittauksin.

Nykyinen öljylämmitysjärjestelmä poistetaan käytöstä; laitteisto ja öljysäiliö putkistoineen puretaan.

Lämmönjako

Vesikeskuslämmitysjärjestelmän lämmönjako on toteutettu teräsvalmisteisin lämmityspattereina. Putkiston materiaali on teräs.

TOIMENPITEET

Lämmönjakojärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan; putkistoineen, varusteineen ja lämmityspattereineen. Lämmityspattereiksi valitaan rakennuksen tyyliin soveltuva malli, esim. ”pylväspatteri” Zehnder/Itula. Lämmityspatterit varustetaan esisäädettävillä patteritermostaattisäätöventtiileillä. Lämmityspatterit sijoitetaan pääosin ikkunoiden alapuolelle.

Suunnittelussa ja lämmitysjärjestelmän mitoituksessa huomioidaan painovoimaisen ilmanvaihdon kunnostamisesta ja laajentamisesta johtuva lisääntynyt lämmitystehon tarve.

Lämmitysputkisto tehdään teräsputkesta kierteytysosin. Putkisto asennetaan (tasolävistyksiä lukuun ottamatta) näkyviin, eristämättömät putket maalataan (arkkitehti määrittää sävyn). Rakenteiden läpivienneissä käytetään suojaputkea. Putkiston asennuksessa pyritään hyödyntämään nykyisiä putkiläpivientejä.

Verkosto varustetaan sulk- ja linjasäätöventtiilein. Kellarin runkojohdot eristetään ja pinnoitetaan.

Verkoston virtaamat mitataan ja säädetään suunnitelman mukaisiin arvoihin, verkosto ’tasapainotetaan’ toimintakuntoon.

6.4.2 Ilmanvaihto

Ilmanvaihtojärjestelmä on painovoimainen. Ilmanvaihto on toteutettu tiilihormistoon liitettyjen uuni- ja seinäventtiileiden kautta. Keittiössä on käytetty ”luukkumallin” seinäventtiiliä, lisäksi eteisessä on korvausilmaventtiilit.

Muureihin on liitetty ketju/sulkumekanismilla varustettuja venttiileitä. Aikanaan, kun uunit ovat olleet puulämmityskäytössä, on käyttö osaltaan parantanut tilojen ilman vaihtuvuutta.

Uuneja ei käytetä enää lämmityskäyttöön. Tämä on heikentänyt rakennuksen ilman vaihtuvuutta. Nykytilannetta voidaan korjata, parantamalla järjestelmää suunnitelmanmukaisin korjaustoimin.

TOIMENPITEET

Ilmanvaihdon käyttöön jäävät ja otettavat hormistot puhdistetaan, kunnostetaan ja pinnoitetaan; puhtauden, ilmapuotojen ehkäisyn, toimivuuden ja turvallisen käytön varmistamiseksi. Öljylämmityksen hormi puhdistetaan ja pinnoitetaan poistoilmanvaihdon käyttöön.

Ilmanvaihto- ja palohormit kunnostetaan. Uunien ja ilmanvaihdon hormistot kunnostetaan ja valjastetaan ilmanvaihdon käyttöön. Korvausilman saantia parannetaan lisäämällä ulkoseiniin raitisilmaventtiileitä (’kippiluukut’; malli ”Pehtoorin talo). Paikalla olevat venttiilit puhdistetaan.

Rakennuksen pohjoisosassa yksi piippu on katkaistu ullakkotilassa. Kanavisto kunnostetaan ilmanvaihdon käyttöön, piippu jatketaan vesikatolle (mahdollisuus selvitetään tarkemmin; piippu on täynnä rakennusjätettä).

Keittiö varustetaan käyttötarpeen mukaisella ilmanvaihdolla; miniminä kiertoilma liesituuletin ja tilan painovoimainen ilmanvaihto-

6.4.3 Vesi ja viemäri

Rakennus on liitetty kunnallisen vesi- ja jäteviemärijärjestelmän piiriin. Tonttijohdot on uusittu, joten niiden uusiminen ei ole ajankohtainen.

Rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmät ovat käyttötekniikan iän lopussa. Yläkerran paikalla olevat vesi- ja viemärikalusteet eivät ole käytössä.

Ulkopuoliset sadevesiviemärijärjestelmä on uusittu, eikä siihen kohdennu normaali huoltotoimia lukuun ottamatta toimenpidetarvetta. Hulevedet on johdettu hallitusti maastoon. Hulevesien imeytymistä maaperään rakennuksen ympärillä on mahdollistettava piha-alueen pintamateriaaleja valittaessa. Runsaiden rankkasateiden pintavalunta johdetaan ja viivytetään painovoimaisesti avopainanteiden ja avo-ojien avulla hulevesiviemärijärjestelmään ja edelleen Kormuniitynojaan.

TOIMENPITEET

Ensimmäisen kerroksen ja kellarin vesi- ja viemärijärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan. Toiseen kerrokseen ei tehdä vesi- ja viemäripisteitä. Toisen kerroksen vanhassa kylpyhuoneessa on kaksi tilaa, joiden vesi- ja viemärikalusteet, samoin kuin 'Finan huoneen' yhteydessä oleva pesuallas jäävät paikoilleen, myös kylpyamme jätetään sijoilleen, putkistot puretaan. Myös kaksioteseikoittajat jätetään purkamatta. Toisen kerroksen nykyiset vesi- ja viemärijohdot puretaan, eikä kerrokseen rakenneta uusia vesi- ja viemäripisteitä.

Keittiön tulevasta tarvemäärityksistä johtuu, suunnittelun osana tarkastellaan mahdollisen rasvaneroittimen asennustarvetta (mikäli esim. astianpesu edellyttää). Alustava kaavailu kuitenkin on, että pesukone tulisi ainoastaan henkilökunnan käyttöön.

Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan viemäreiden vaihtoehtoinen uusimistapa, putken sisäpuolisella pinnoitusmenetelmällä.

Siivouskeskuksen puolikaaren muotoinen metallivalmisteinen emaloitu pesuallas jätetään käyttöön (viemäri ja sekoittaja uusitaan).

Rakennettavat vesi- ja viemäripisteet rajoittuvat kellariin (lämmitysjärjestelmien täyttö, lattiakaivo, pesuallas+ sekoittaja) ja ensimmäiseen kerrokseen (keittiö-, wc-tiloihin), sekä siivouskeskukseen, toisen kerroksen (ja kautta) sijoittuu vesikatolle vietävä tuuletusviemäri. Rakennuksen ulkoseinään asennetaan optimoituihin paikkoihin, vähintään kaksi vesipostiventtiiliä (DN20), joita käytetään piha-alueen kasvien kasteluun. Syöttöjohdot sijoitetaan lämpimiin tiloihin jäätymisen ehkäisemiseksi (tarvittaessa syöttöjohdon sähkösaattolämmitys).

Vesijohdot tehdään kupariputkesta, kerrosviemärit valurautaviemäriputkesta, kellarin lattiataason alapuolella sijoittuvat putket, samoin kuin liitoskaivoon johtava

putki, tehdään muoviviemäriputkesta. Perusmuurin ulkopuolella viemäri uusitaan lähimpään liitoskaivoon asti. Vesijohtoja ei saa asentaa rakenteiden sisään näkymättömiin. Rakenteiden läpivienneissä käytetään suojaputkea. Mahdollisten putkivuotojen tulee olla heti havaittavissa.

Uudet vesikalusteet ovat tavanomaisia; sekoittajat yksiotesekoittajia, pesualtaat ja wc-laitteet ovat keraamisia. Keittiön nykyinen rst-tiskiallas jää käyttöön (vesi- ja viemärijohdot sekä sekoittaja uusitaan). Ensimmäiseen kerrokseen rakennettava liikuntarajoitteisten wc-tila varustetaan tarvittavin vesi- ja viemäriputkistoin, kalustein ja varustein.

Hulevesiputkisto ja kaivot puhdistetaan.

6.4.4 Automaatio

Lämmitysjärjestelmä on varustettu analogisella yksikkösäädöllä.

TOIMENPITEET

Päärakennukseen asennetaan valvonta-alakeskus. Keskuksen piiriin liitetään lvi-laitteiden toiminnot, ohjaukset, hälytykset, sekä energian ja veden mittaukset, sekä sähkösuunnitelmissa esitetyt toiminnot. Tiloihin asennetaan CO2/TE mittaus, ja ne liitetään automaation piiriin. Järjestelmä liitetään etävalvontajärjestelmän piiriin. Kriittiset hälytykset ohjataan lisäksi vartiointiliikkeen päivystäjän matkapuhelimeen. Automaatiojärjestelmän toimitus erillishankintana Vantaan kaupungin sopimustoimittajan (Fidelix) toimesta.

6.4.5. Huoltokirja

Huoltokirja-aineisto toimitetaan Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

6.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Rakennuksen sähkötekniikkaa on käyttöikänsä puolesta pääosin uusimistarpeessa. Sähkötekniikka uusitaan lukuun ottamatta seuraavia järjestelmiä:

- Ukkosuojausjärjestelmä

- Automaattinen paloilmoitinjärjestelmä soveltuvin osin
 - Vanhat historiallisesti merkittävät rasiakalusteet, johdot sekä valaisimet.
- Tarkemmin säilytettävistä asennuksista on kerrottu kohdassa 5

Sähkötekniikan suunnittelussa ja asennuksissa tulee kiinnittää erityistä huomioita rakennushistoriallisiin seikkoihin. Suunnittelu- ja rakentaminen tehdään tiiviissä yhteistyössä kaupungin museon, arkkitehdin, muun suunnitteluryhmän sekä tilaajan kanssa.

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia kohteen erityispiirteet huomioiden.

6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Rakennuksen nykyinen sähköliittymä 3x25A ei riitä. Rakennukselle asennetaan uusi liittymä (nousujohto) tallissa sijaitsevalta alueen pääkeskukselta. Tallin pääkeskuksen liittymäkokoa kasvatetaan asentamalla uusi liittymiskaapeli (AXMK 4x185S) vanhan kaapelin rinnalle. Vanha päärakennuksen sähköliittymä puretaan.

Vanha puhelinliittymäkaapeli korvataan uudella tietoliikenneliittymällä, joka toteutetaan joko valokuidulla tai 5G-yhteydellä. Valokuitu on ensisijainen vaihtoehto, mikäli kuituyhteys on kohtuudella saatavissa.

Uusi kiinteistöautomaatiojärjestelmä liitetään kaupungin kiinteistöautomaatioverkkoon.

Videovalvonta ja murtosuojausjärjestelmät liitetään kaupungin ao. verkkoihin.

Pihavalaistuksessa rakennuksen lähialueilla hyödynnetään seinille ja katoksiin asennettavia valaisimia.

6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset

Rakennuksen sähkönjakelujärjestelmä uusitaan. Sähkökeskukset asennetaan ensisijaisesti omiin lukittaviin tiloihin. Keskusten kokomitoituksissa ja sijoituksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota rajallisiin asennuspaikkoihin.

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatioon liitettävillä energian kulutuksen seurantamittareilla. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö-, keittiö- ja LVI-laitteiden sähköenergian kulutus.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

6.5.3 Johtotiet

Kaapelihyllyjä asennetaan mahdollisesti ullakolle ja kellariin.

Rakennusaineisia koteloiteja ja listoja käytetään harkinnanvaraisesti huomioiden rakennushistorialliset seikat.

6.5.4 Johdot ja niiden varusteet

Rakennukseen asennetaan kaapeleita ja johtoja, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Sähkökeskuksia (nousujohdot sekä ohjaus- ja hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia. Nykyinen ukkossuojausjärjestelmä liitetään uuteen maadoitusjärjestelmään
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapelointi valaisimille ja pistorasioille toteutetaan pääsääntöisesti kaupungin museon esittämillä kaapeliratkaisuilla. Piiloon jäävissä sekä ns. toisarvoisissa tiloissa asennuksissa käytetään vakiokaapelointia. Osa nykyisistä museoarvon sisältävistä kaapeleista säilytetään, mutta niitä ei käytetä osana sähköverkkoa.

Osa nykyisistä ehjistä pyöreistä valokytkimistä asennetaan uudelleen käyttöön. Muutoin valokytkimet ja pistorasiat valitaan tyypiltään ympäristöön sopiviksi rasiakalusteiksi yhdessä kaupungin museon ja arkkitehdin kanssa. Tämä koskee myös tietoliikennerasioita soveltuvien osien.

6.5.5 Valaistusjärjestelmät

Kartanorakennuksen valaistus toteutetaan asentamalla uudelleen käyttöön kartanon konservoituja valaisimia sekä parantamalla valaistusta uusilla valaisimilla. Ns. toisarvoisissa tiloissa voidaan käyttää tiloihin soveltuvia ”tavanomaisia” valaisimia.

Tilojen valaistusta ohjataan paikallisesti valokytkimillä ja/tai -painikkeilla.

6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella suojaamattomalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, AV- ja info-tv-laitteita sekä videovalvontaa.

Yleiskaapelointiteline asennetaan omaan erilliseen lukittavaan telekomeroon. Telineen mitoituksessa on huomioitava tilarajoitteet.

Pistorasioita asennetaan muutama erikseen sovittavaan tilaan, info-tv-näytöille (mahdollinen) ja videovalvonnan kameroille.

Rakennus varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla.

6.5.7 Yhteisantennijärjestelmä

Rakennusta ei varusteta erillisellä yhteisantennijärjestelmällä, vaan tarvittaessa tv-lähetyksiä voi seurata tietoliikenneverkon välityksellä.

6.5.8 AV- ja äänentoistojärjestelmät

Ruokasaliin asennetaan ”kevyt” kaapelointi ja rasiointi siirrettävälle esitystekniikan laitteistolle.

Vierashuone (uusi kokoustila) ja keittiö (henkilökunnan tauko- ja kokoustila) varustetaan AV-laitteiden kaapeloinnilla. AV-laitteilla tarkoitetaan joko näyttöä tai videoprojektoria. Varustus tarkistetaan suunnitteluajankana.

6.5.9 LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä.

6.5.10 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet

Keittiön sisäänkäynti varustaan soittokelojärjestelmällä.

Uusi kokoustila varustetaan varattu-valo-laitteilla.

6.5.11 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä (Fidelix). Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja.

6.5.12 Murtosuojausjärjestelmä

Nykyinen murtosuojausjärjestelmä uusitaan. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla.

6.5.13 Videovalvontajärjestelmä

Rakennuksen ulkoseinustoille ja sisälle asennetaan muutama valvontakamera, jotka liitetään kartanoalueen olevaan videovalvontajärjestelmään (Avigilon).

6.5.14 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

6.5.15 Paloilmoitinjärjestelmä

Nykyinen Häke:en liitetty automaattinen paloilmoitinjärjestelmä hyödynnetään soveltuvin osin. Järjestelmää laajennetaan koskemaan koko rakennusta. Yleisötiloissa paloilmaisimina tulee käyttää "huomaamattomia" paloilmaisimia (näytteenottoilmaisimet, kanavailmaisimet, tai vastaavia).

6.5.16 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Peseytymistilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus) mikäli lattioihin tehdään rakennusteknisiä töitä.

Keittiölaitteille, pesukoneille, yms. asennetaan sähköliitännät.

6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Suunnittelussa ja rakennustöissä on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta Vna 205/2009.

Rakennustöissä noudatetaan kuivaketju10 tai vastaavaa kosteudenhallintamenettelyä. Rakennusosien ja -tarvikkeiden kuivaketjun on oltava aukoton.

Rakennusosat ja -tarvikkeet eivät saa kostua tai kastua missään varastoinnin tai rakentamisen vaiheessa. Rakennusosien pinnoitusvaiheessa kyseisen rakenteen suhteellisen kosteuden tulee alittaa pintamateriaalien valmistajien asettamat vaatimukset suhteelliselle kosteudelle.

Urakkamuodon valinta tehdään suunnittelun aikana.

7. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Kartano sijaitsee osoitteessa Kartanontie 1, 01200 Vantaa (Ojanko 92). Tontti (92-102-1) ja tontilla olevat rakennukset ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Asemakaavan muutoksessa 001932 (Ojanko-Hakunila, Kv hyväksynyt 16.4.2012) kartanon tontti on merkinnällä Y/s, yleisten rakennusten korttelialue / alue, jossa ympäristö säilytetään. Kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Håkansbölen kartanon päärakennus on suojeltu merkinnällä sr/1. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa putkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Tilaisuuksien henkilömäärä on rajoitettu. Tarvittaessa toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen. Päärakennuksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tulee tehdä siten, että tilojen ja rakenteiden arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyvät.

Kartanon päärakennuksen sisätilat (myös rakennusosat ja pintarakenteet) suojellaan historiallisesti arvokkaina. Ensimmäisen ja toisen kerroksen päätilat sekä ullakkotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat tulee säilyttää tai ennallistaa. Rakennuksen eteläpäädyssä ja kellarin teknisissä tiloissa toimintaa parantavat vähäiset muutokset ovat mahdollisia. Rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Esteetön sisäänkäynti on mahdollista rakentaa keittiön eteläpäädyn sisäänkäynnin yhteyteen. Rakennuksen ilmanvaihto tulee järjestää pääosin painovoimaisesti.

Tontille kohdistuu rasite 000–2012-K012179, 2012, ratalain mukainen rautatieoikeus (satamarata tunnelissa).

Kartanon tontti on merkittävältä osin arvokas lepakkokohde sekä kokonaisuudessaan osa arvokasta linnustoaluetta (Faunatica 38/2021).

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Kartanon alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) suojelema kiinteä muinaisjäännös Håkansböle (Hakunila) Gård (tunnus 1000001662). Maankajoaminen alueella on luvanvaraista.

Maanalaista satamarataa (rasite) koskien jatkosuunnittelussa tulee huomioida Väyläviraston ohje ”Rakentaminen Kehäradan rautatietunnelin läheisyydessä, yleisiä ohjeita louhinta- ja kalliorakentamistöihin”. Rautatietunnelin ympärille on määritelty varoalue, jota lähemmäs ulkopuolisia kalliotiloja ja kallioporakaivoja ei saa sijoittaa ilman erillistarkastelua. Kaikkiin rautatietunnelin lähialueella tehtäviin louhintoihin (esim. maalämpökaivot) tarvitaan erillinen louhintalupa/lausunto, joka haetaan Väylävirastolta rakennusluvan yhteydessä.

Päärakennus sijoittuu pintamaalajikartan mukaan suurimmilta osin moreenialueelle (Mr), itäsivu savi-/silttialueelle.

Alueen kairauksien mukaan moreenialueellakin on ollut pinnassa hienorakeisia maalajeja (kairaajan maalajitulkinnan mukaan silttiä).

Koekuopissa on ollut savista silttiä laboratoriotutkimusten mukaan.

Maalajit ovat routivia.

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

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

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Tontille on osoitettu kolme pysäköintialuetta ja yhteensä 39 autopaikkaa: Hakunilan kartanon pysäköintialue (10 ap), Vuorilehdontie (18 ap) sekä Vuorilehdontie (11 ap). Kartanon piha-alueelle on osoitettu pysäköintipaikkoja liikuntaesteisille. Autoliikenne rajataan pysäköintialueille eikä piha-alueelle ohjata vähäisen huoltoliikenteen ja liikuntaesteisten pysäköinnin lisäksi muuta liikennettä. Jalankulun reitit tulee erottaa autoliikenteestä.

Kartanon lounais- ja länsiosa sijaitsevat osittain yhteismelualueella (2021) 45-50 dB ja muu osa rakennuksesta yhteismelualueella < 45 dB.

Radonselvitys

Kohteeseen tehdään radonmittaus talven 2022-23 aikana.

7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Ks. Kohta 5, Kartanon ja alueen toiminnan kuvaus.

8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Ei tavoitteita koskien hankkeen laajuutta.

9. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilatarpeita.

10. KUSTANNUKSET

10.1 Rakennuskustannukset

Investointikustannukset **3 500 000 €** (alv 0%, KL 118).

Arvio sisältää:

- Tarveselvitys-hankesuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet
- Öljylämmitysjärjestelmän purku ja öljysäiliön poisto
- Maalämpöjärjestelmän

Arvio ei sisällä:

- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat

10.2 Käyttökustannusennuste

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra ja huolto, ei sis. siivouspalvelun tarpeita) **34 776 €** (alv 0%, KL 118) / vuosi.

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle 302 000 € / vuosi (alv 0%).

Tontin vuokra **15 624 €** (alv 0%, KL 118) / vuosi.

10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste on 130 000 €.

11. RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Rakentamisen investointiohjelmassa 2023–2032 on kartanon päärakennuksen peruskorjaukselle varaus **4 000 000 €** (KL109).

Määrärahan jakautuminen:

Vuosi 2022	50 000 €
Vuosi 2023	200 000 €
Vuosi 2024	1 500 000 €
Vuosi 2025	2 000 000 €
Vuosi 2026	250 000 €

Suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

Suunnittelijoiden hankinta	4-5/2023
Suunnittelu	6/2023-01/2024
Urakkakilpailutus	3-6/2024
Rakentaminen	08/2024-11/2025
Käyttöönotto	12/2025

12. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankkeen työturvallisuuskoordinaattorina toimii tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheissa rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen, suunnittelu- ja toteutusvaiheissa työhön nimetty projektipäällikkö.

Täytetään työturvallisuustehtävien tarkistuslistaa projektin edetessä (työturvallisuuskoordinaattori).

Työturvallisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa (kaikilla suunnittelualoilla) ja pääsuunnittelijan toimessa VNa 205/2009 mukaisesti sekä CE-merkinnän vaatimustasojen sekä kansallisen tason vaatimusten huomioon ottaminen ja määrittäminen suunnitelmissa rakennustuoteasetuksen (EU nro:305/2011) ja tuotehyväksyntälain (954/2012) mukaisesti.

13. RISKIT

Tarveselvitys-hankesuunnitelmavaiheessa on laadittu Havat-riskikartta, Liite 10.

- rakenteelliset korjaustarpeet selviävät lopullisesti vasta purku- ja korjausvaiheessa, kasvattavat yleensä korjauslaajuutta; aikataulu- ja kustannusriski

- rakentamisessa tarvittavien erikoisosaajien saatavuus tavoiteaikataulun puitteissa; aikataulu- ja kustannusriski
- rakentamisen markkinatilanteen kehittyminen; kustannusriski
- maanalaisen ratatunnelin varoalueet sekä mahdolliset maaperän muinaismuistoesiintymät; valitun lämmitysjärjestelmän toteuttamiseen sisältyvät riskit (maalämpökaivot)

14. HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA (Kato)

Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Hankevalmistelu:

- Eija Kivineva, Hankepäälikkö
- Ann-Mari Ståhlberg, Rakennuttaja-arkkitehti

Suunnittelu- ja hankepalvelut:

- Jukka Tuhkanen, Rakenneinsinööri / Työturvallisuuskoordinaattori
- Yrjö Jaakkola, Sähköinsinööri
- Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri
- Tarja Aaltola, Keittiöasiantuntija
- Anne Valkeapää, Puhtauspalveluasiantuntija
- Petri Kokkonen, Kustannusinsinööri

Kunnossapito:

- Marika Suotula, Pihavastaava

Kiinteistöjen hoito ja ylläpito:

- Piia Markkanen, Sisäilmakoordinaattori
- Sirpa Eskelinen, Energian erityisasiantuntija

Rakennuttaminen:

- Juha Vuorenmaa, Rakennuttajapäällikkö

Kaupunkirakenne ja ympäristö:

Asemakaavoitus

- Noora Koskivaara, Asemakaava-arkkitehti

Rakennusvalvonta

- Ifa Kytösaho, Vastaava lupa-arkkitehti

Kadut ja puistot / Suunnittelu

- Heikki Väänänen, Liikenteen alueinsinööri
- Antti Auvinen, Hulevesiasiantuntija

KUPUNKIKULTTUURIN TOIMIALA (Kaku)

Yhteiset palvelut:

- Harri Raita, Koordinaattori

Museopalvelut:

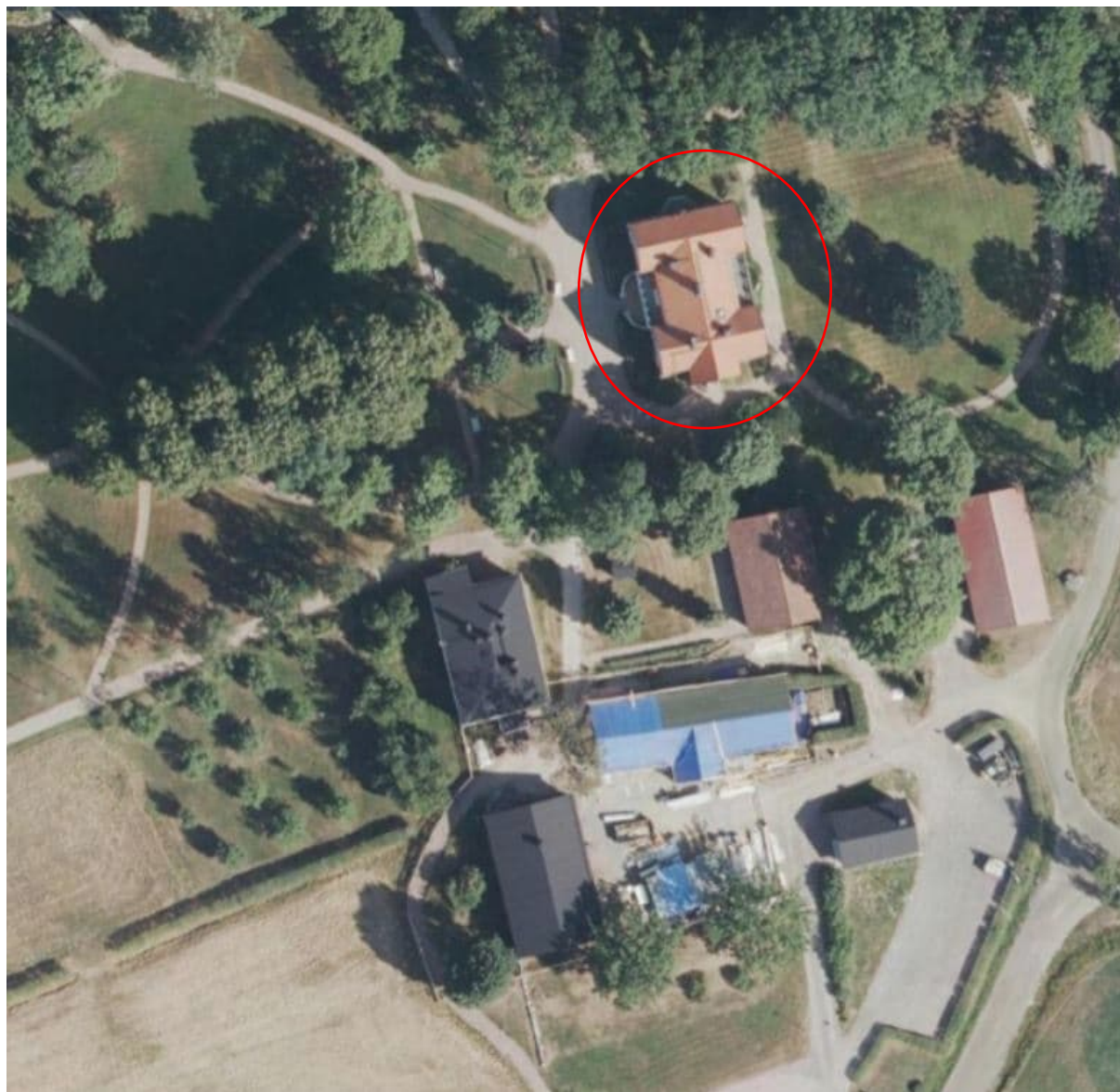
- Marjo Poutanen, Museon päällikkö
- Susanna Paavola, Rakennustutkija
- Päivi Yli-Karhula, Intendentti

Työsuojelu:

- Anna Villberg, Työsuojeluvaltuutettu



Liite 2.



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

001932

Päiväys
Datum

27.2.2012

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

85/61, 62

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 92

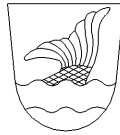
OJANKO

Korttelit 92101-92103 ja 92105-92107
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
92101-92103 sekä katu- ja virkistysalueet.)
Kaupunginosa 94

HAKUNILA

Korttelit 94303-94305 sekä katu-, virkistys-
ja maa- ja metsätalousalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
94303-94305 sekä katu-, puisto-
ja virkistysalueet.)

Tonttijako
Kaupunginosa 92, Ojanko
Korttelit 92102, 92105, 92107 ja osa kortteleista 92103.
Tonttijaon muutos
Kaupunginosa 92, Ojanko
Kortteli 92106 sekä osat kortteleista 92101 ja 92103.
Kaupunginosa 94, Hakunila
Kortteli 94305.
1:2000



Vanda stad
Ändring av detaljplanen
Stadsdel 92

Kv 16.4.2012

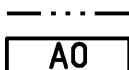
GJUTAN

Kvarteren 942101-92103 och 92105-92107
samt gat- och rekreationsområden.
(Kvarteren 92101-92103 samt gat- och
rekreationsområde i den plan som upphävs.)
Stadsdel 94

HÅKANSBÖLE

Kvarteren 94303-94305 samt gat-, rekreations-
och jord- och skogsbruksområden.
(Kvarteren 94303-94305 samt gat-,
park- och rekreationsområde
i den plan som upphävs.)
Tomtindelning
Stadsdel 92, Gjukan
Kvarteren 92102, 92105, 92107 och del av kvarteret 92103.
Ändring av tomtindelningen
Stadsdel 92, Gjukan
Kvarteret 92106 samt delar av kvarteren 92101 och 92103.
Stadsdel 94, Håkansböle
Kvarteret 94305.
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

AO-kortteleita 92101 koskevia määräyksiä:

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueelle on luontaista vihreää puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisistaan kasvillisuuden avulla. Alueen uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Alueella tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä. AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönso soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on sevitettävä mittauksin.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sora-pintaisina. Pihotia ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 92101:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Området karakteriseras av lummiga trädbestånd samt bostads- och ekonomibyggnader inklusive gårdsplaner fritt placerade i landskapet, vilka avgränsas från varandra med hjälp av växtlighet. Nybyggandet i området ska anpassas till det gamla byggnadsbeståndet. På området ska huvudsakligen gamla vägdragningar och historiska rutter följas. För AO-kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras på området ska väljas så att den passar i hop med områdets särdrag.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär.

Parkeringsplatserna och körlederna ska beläggas med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med urskillning och de ska passa in i miljön.

Avfallskärl ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattenge-nomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkorna innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Suojeltavia rakennuksia 1 Stenhuset ja 2 Orrkulla koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 3 (Orrkullan varasto), 4 Vårlekan, 5 Starholken ja 7 Stenåkern koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 6 (Stenåkern piharakennus) koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

AO-korttelia 92105 ja AO-alueita korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

Korttelialue liittyy kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen, mikä edellyttää rakennusten huolellista suunnittelua. AO-korttelialuetta koskevat erilliset rakentamissuhteet.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla ilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/ rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon. Hakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toinen näistä saa olla sivuasunto, joka on enintään 25% kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopuinnossa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

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

AO-kortteleita 92106, 92107, 94303, 94304 ja 94305 koskevia määräyksiä:

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1 Stenhuset och 2 Orrkulla:

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 3 (Orrkullas förråd), 4 Vårlekan, 5 Starholken och 7 Stenåkern:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (Stenåkern gårdsbyggnaden):

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 92105 och AO-området i kvarter 92103:

Kvartersområdet hänger nära samman med den historiska herrgårdsmiljön, vilket förutsätter en omsorgsfull planering av byggnaderna. Separata byggnadsanvisningar som gäller AO-kvartersområdet.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Nybyggnaderna ska ha en individuell karaktär och vara arkitektoniskt planerade för platsen i fråga. Byggnaderna får vara moderna men ska anpassas till den traditionella miljön.

En utredning ska bifogas bygglovsansökan, vilken påvisar byggnadens/konstruktionernas anpassning till miljön och terrängen. Museimyndighetens utlåtande ska bifogas till ansökan.

På området får byggas bostadsbyggnader med högst två bostäder. Den ena av dessa får vara en sidobostad som omfattar högst 25 % av våningsytan. På tomterna får maximalt två gårdsbyggnader placeras, med en sammanräknad våningsyta på högst 50 m²-vy.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Trä ska användas som fasadmateriäl i nybyggnaderna. Yttertaken ska utgöras av maskinfälsad plåt målad i mörka kulörer.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/huvudbostad och 1 bilplats/sidobostad. Garagen ska placeras i en separat gårdsbyggnad. Parkering i det fria är möjlig på gårdsvägen eller bredvid gårdsbyggnaden.

Träd av betydelse med avseende på landskapet ska bevaras. Det gamla trädbeståndet ska bevaras och skyddas i samband med nybyggande.

Den växtlighet på området som bevaras och planteras ska väljas så att den står i samklang med traditionen i området.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturligtstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteren 92106, 92107, 94303, 94304 och 94305:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

För AO- kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei rakenteellisin tai pensasaidoin.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituikka- tai sorapintaistena. Pihvoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristönsä.

Jäteasiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 92106/1 (ent. Karjanhoitajan asuintalo) ja 92107/1 Tessen koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/1 Lustuset koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 94304/2 (kasvihuone) ja 94305/1 Svalboet koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/3 (piharakennus) koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

AM-alueita korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Korttelialueella voi harjoittaa maatalouteen liittyvää toimintaa. Korttelialueelle saa rakentaa kalustekatoksen olemassa olevan rakennuksen taakse.

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

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Suojeltavaa rakennusta 1 Ladugården koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Rakennusta voi käyttää maatalouden tukikohtana ja varastona. Rakennuksessa sallitaan myös toiminnan edellyttämät asuin- ja sosiaalilait.

Rakennusta voi käyttää myös kotieläintilana tai muuna vastaavana asukkaita palvelevana tilana.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-korttelia 92102 koskevia määräyksiä:

Håkansbölen kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Träd av betydelse med avseende på landskapet ska bevaras.

Den växtlighet på området som bevaras och planteras ska väljas så att den står i samklang med traditionen i området.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär. Avgränsningar ska ordnas som fristående planteringar, ej genom konstruktioner eller häckar.

Parkeringsplatserna och körlederna ska beläggas med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med urskillning och de ska passa in i miljön.

Avfallskärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 92106/1 (tidigare Dejans bostad) och 92107/1 Tessen:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 94304/1 Lustuset:

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 94304/2 (växthuset) och 94305/1 Svalboet:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 94304/3 (gårdsbyggnaden):

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Kvartersområde för lantbrukslägenhetens driftscentra.

Bestämmelser som gäller AM-området i kvarter 92103:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

På kvartersområdet kan idkas verksamhet i anslutning till lantbruk. I kvartersområdet får byggas ett skärmtak för redskapsförvaring bakom den existerande byggnaden.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1 Ladugården:

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Byggnaden kan användas som depå och lager inom lantbruket. I byggnaden tillåts också sådana bostadsutrymmen och sociala utrymmen som verksamheten kräver.

Byggnaden kan också användas som husdjursgård eller motsvarande utrymme som betjänar invånarna.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller Y-kvarteret 92102:

Området vid Håkansböle gård är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Y-korttelialueelle on asemakaavaselvityksessä annettu lisäohjeita.

Puisto tulee säilyttää yleisölle avoimena. Yleisötapahtumien henkilömäärä on rajoitettu. Myös vanhan talouspihan käyttö on rajoitettu.

Alueen asunnoille ei sallita yksityispihoja.

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

Syntyvien hulevesien määrää tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytettämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Suojeltavia rakennuksia 1, 2, 3 ja 10 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

1 Håkansböle gård

Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisen kokoontumistilana. Tilaisuuksien henkilömäärä on rajoitettu. Tarvittaessa toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen.

Päärakennuksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tulee tehdä siten, että tilojen ja rakenteiden arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyvät.

Kartanon päärakennuksen sisätilat (myös rakennusosat ja pintarakenteet) suojellaan historiallisesti arvokkaina. Ensimmäisen ja toisen kerroksen päätilat sekä ullakotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat tulee säilyttää tai ennallistaa.

Rakennuksen eteläpäädyssä ja kellarin teknisissä tiloissa toimintaa parantavat vähäiset muutokset ovat mahdollisia.

Rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Esteetön sisäänkäynti on mahdollista rakentaa keittiön etelä-päädyn sisäänkäyntin yhteyteen.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee järjestää pääosin painovoimaisesti.

2 Gula huset

Rakennusta voi käyttää kahvila-, juhla- ja kokoustilana. Rakennuksen osaa (ullakko + enintään 25% 1.kerroksen kerrosalasta) voidaan käyttää asumiseen.

Sisätilojen korjauksessa tulee alkuperäinen huonejako ja pintarakenteet ennallistaa mahdollisuuksien mukaan. Tilojen vanhat uunit tulee säilyttää. Ennen korjausta tulee laatia rakennushistoriaselvitys ja väritutkimus.

1700-luvulta peräisin oleva kellaritila suojellaan huomioiden lepakoiden talvehtimisolosuhteet.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää ja/tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

10 Bygstugan

Rakennus voi toimia kokoontumistilana ja/tai saunatupana tai asuntona.

Suojeltavia rakennuksia 4, 5, 6, 7, 8, ja 9 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Rakennusten selkeä ulkomuoto tulee säilyttää ilman laajennuksia, terasseja tai katoksia.

Julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Alla byggnader på herrgårdsområdet samt den historiska parken bildar en funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet samverkar. För Y-kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Parken ska bevaras öppen för allmänheten. Deltagarantalet har begränsats vid evenemang för allmänheten. Användningen av den gamla fägårdens har också begränsats.

Inga privata gårdsplaner tillåts för bostäderna i området.

På den punkt där hamnbanan går under herrgårdsområdet får inte sådana byggnadsåtgärder genomföras som skulle kräva sådana grävningssarbeten som inverkar på tunneln.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsånkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet och Kormängs bäcken.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1, 2, 3 och 10:

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

1 Håkansböle gård

Herrgården är en museibygnad som får användas som samlingslokal i mindre skala. Antalet personer vid evenemang har begränsats. Vid behov kan andra våningen i den södra gaveln användas för boende.

Reparationen av huvudbyggnaden och ändringen av dess användningsändamål ska göras så att utrymmenas och konstruktionernas arkitektoniska och historiska värde bevaras.

Interiörerna i herrgårdsbyggnadens huvudbyggnad (även byggnadsdelarna och ytkonstruktionerna) skyddas som historiskt värdefulla. Huvudutrymmena i första och andra våningen samt vindsutrymmena och de äldsta byggnadsdelarna i källaren ska bevaras eller återställas.

I byggnadens södra gavel och i källarens tekniska utrymmen kan utföras smärre ändringar som förbättrar verksamheten.

Byggnaden får inte förses med hiss. En tillgänglig ingång kan byggas i anslutning till köksingången i södra gaveln.

Luftväxlingen i byggnaden ska främst ordnas genom självdragsventilation.

2 Gula huset

Byggnaden kan användas som kafé-, fest- och möteslokal. En del av byggnaden (vinden + högst 25 % av första våningens våningsyta) kan användas för boende.

Vid reparationer av interiörerna ska den ursprungliga rumindelningen och ytkonstruktionerna i mån av möjlighet återställas. De gamla ugnarna i utrymmena ska bevaras. Före reparationerna ska en byggnadshistorisk utredning och en färganalys utföras.

Källarutrymmet som är från 1700-talet skyddas med beaktande av fladdermössens möjligheter att övervintra.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras och/eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

10 Bygstugan

Byggnaden kan fungera som samlingslokal och/eller stuga i anslutning till bastu eller som bostad.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 4, 5, 6, 7, 8, och 9:

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Byggnadernas strama exteriör ska bevaras utan utvidgningar, terrasser eller skärmtak.

Vid reparationer ska fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Rakennusten sisätiloissa sallitaan toiminnan vaatimia muutoksia, jotka tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Aitta 4 on museorakennus. Se voi toimia myös näyttelytilana ja kesäkahvilana.

Rakennuksia 5-9 voidaan käyttää toiminta-, työ- ja varastotiloina.

Rakennukseen 5 voi sijoittaa jätepiesteen.

Rakennuksen 9 (autotalli) saa muuttaa myös asumiskäyttöön.

Åkstatletia voidaan laajentaa olemassa olevaan rakennukseen sopeuttaen. Harjakorkeus määräytyy olemassa olevan rakennuksen mukaan. Suorakaiteenmuotoisen ja harjakattoisen rakennuksen tulee olla punamullattu. Rakennuksen tulee palvella kartanokokonaisuutta ja siihen saa sijoittaa luentosalin, näyttelytiloja, kahvila/ravintolan sekä huoltotiloja. Laajennuksen sisälle saa tehdä parven, joka on enintään 1/3 rakennuksen pohjan alasta.



Lähivirkistysalue.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).



Puutarha- ja kasvihuonealue.

Alue on pääasiassa varattu kartanomiljöötä tukevalle kasvihuonetoiminnalle.

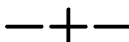
Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kasvihuoneissa saa olla toimintaan liittyviä kahvila- ja myymälätiloja.

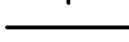
Vanhan kasvihuoneen perusta tulee säilyttää ja siihen saa sijoittaa myös muita kartanomiljöötä tukevia toimintoja.

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

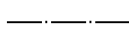
Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.



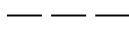
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



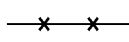
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

VUORILEHDON

ORKKULLA

540

I

I u 1/2

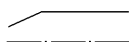
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

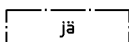
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

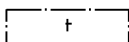


Rakennusala.

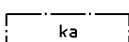


Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.

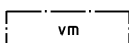
Tilat palvelevat Ratsumestarin kujan varren tontteja kortteleissa 92101 ja 92105.



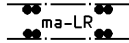
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



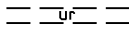
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai kevytrakenteisen vajan.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Maanalainen rautatietunneli.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Inne i byggnaderna tillåts sådana ändringar som verksamheten kräver, dessa ska godkännas av museimyndigheten.

Bod 4 är en museibyggnad. Den kan också fungera som utställningsutrymme och sommarkafé.

Byggnaderna 5-9 kan användas som verksamhets-, arbets- och förrådsutrymmen.

I byggnad 5 kan placeras en sopstation.

Byggnad 9 (garage) får också ändras för boendeändamål.

Åkstatlet kan utvidgas anpassat till den existerande byggnaden. Höjden på taknocken utgår från den existerande byggnaden. Den rektangulära byggnaden med sadeltak ska vara målad med rödmylla. Byggnaden ska betjäna herrgårdshelheten och i den får placeras en föreläsningssal, utställningsutrymmen, ett kafé/en restaurang samt serviceutrymmen. I utvidgningsdelen får byggas ett loft som motsvarar högst 1/3 av byggnadens grundyta.

Område för närrecreation.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Område för trädgårdsodling och växthus.

Området är huvudsakligen reserverat för sådan växthusverksamhet som stöder herrgårdsmiljön.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

I växthusen får finnas kafé- och försäljningsutrymmen i anslutning till verksamheten.

Det gamla växthusets grund ska bevaras och där får också placeras funktioner som stöder herrgårdsmiljön.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Utrymmena betjänar tomterna utmed Ryttmästargränden i kvarteren 92101 och 92105.

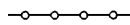
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta där ett skärmtak eller ett lättbyggt skjul får placeras.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Underjordiskt järnvägstunnel.

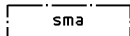
Riktgivande friluftsled.



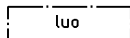
Pensasaita.



Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

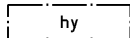


Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

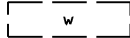


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueen käyttöä ja hoitoa koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

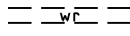


Hyötypuutarha.

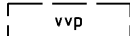


Ohjeellinen vesialue.

Kormuniitynojan kaupunkipuron hulevesiä hidastetaan pohjakäynnäksellä, padolla ja vesialtailla. Uoman ylin vedenpinta (HW_{1/100}) ei saa nousta kaava-alueen vesistöissä alimman rakennuksen (Bykstuga) perustamiskorkeuden (+16.6 mmp (N₄₃)) yläpuolelle. Puron tulvimisesta ei saa aiheutua haittoja kaava-alueen ulkopuolelle.



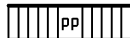
Ohjeellinen hulevesireitti.



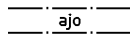
Ohjeellinen viljelypalsta-alue.



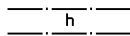
Katu.



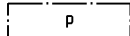
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



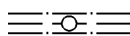
Ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



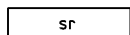
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/1

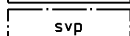
Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

/s

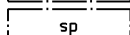
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



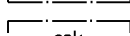
Suojeltava rakennus.



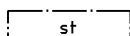
Suojeltava puisto.



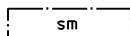
Suojeltava pihapiiri.



Säilytettävä puukujaanne joka on tarvittaessa osittain tai kokonaan uudistettava.



Suojeltava tie.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

HULEVEDET

Hulevesien tulvareitteinä ovat maastopainanteet, avo-ojat, kadut ja polut.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Häck.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

I projekt som berör användningen och skötseln av området ska Vanda miljöcentral kontaktas.

Nyttoträdgård.

Riktgivande vattenområde.

Dagvattnen i stadsbäcken Kormängsbäcken fördröjs genom bottenröskel, damm och vattenbassänger. Strömfårens högsta vattennivå (HW_{1/100}) får i planområdets vattendrag inte överstiga grundläggningsnivån (+16.6 mmp (N₄₃)) för den lägst belägna byggnaden (Bykstugan). Bäckens översvämningar får inte förorsaka problem utanför planområdet.

Riktgivande dagvattenled.

Riktgivande odlingslottområde.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

Område där miljön bevaras.

Byggnad som bör skyddas.

Park som skall skyddas.

Gårdsplan som skall skyddas.

Alle' som skall bevaras och vid behov delvis eller helt förnyas.

Väg som skall skyddas.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.

Historisk bytomt. På området finns fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/63). Om byggnadsprojekt och större grävningsarbeten ska överenskomma med museiverket.

DAGVATTEN

Dagvattnens översvämningssrutter utgörs av terrängsänkor, öppna diken, gator och stigar.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Anitta Pentinmikko
Anitta Pentinmikko
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Vantaalla / Vanda 10.4.2012

Pekka Tervonen
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Liite 06

HÄKANSBÖLEN KARTANO, PÄÄRAKENNUKSEN PERSUKORJAUS

Vantaan kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Kiinteistöt ja tilat palvelualue, Toimitilajohtaminen, Hankevalmistelu / Astå

HUONETILAOHJELMA

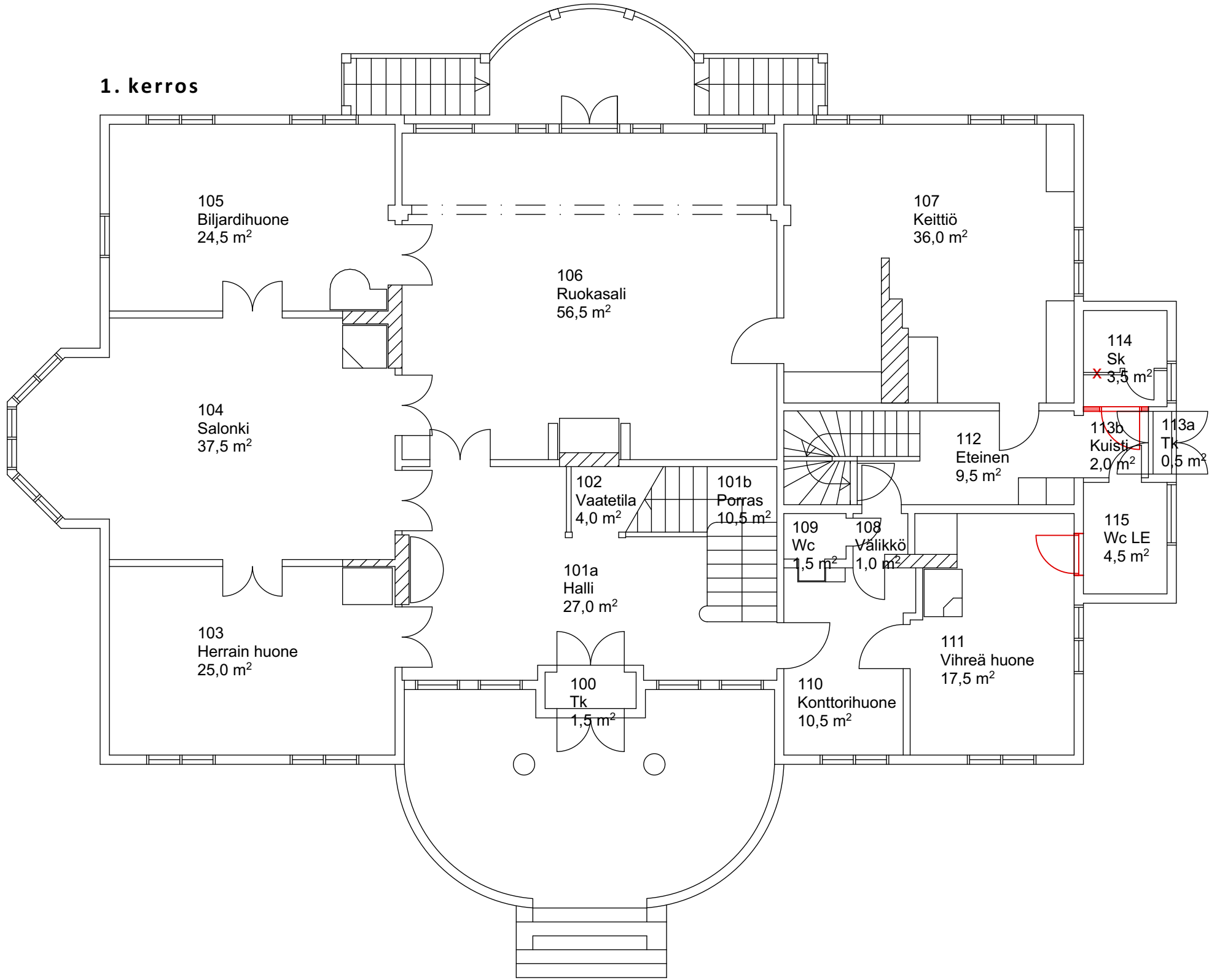
NRO	TILA	KERROS	hum²	hym²
001	Etutila	K	10	
002	Kellaritupa	K	16,5	16,5
003	Käytävä	K	4,5	
004	Käytävä	K	3,5	
005	"Viinikellari"	K	10,5	10,5
006	Juomavarasto	K	4,5	4,5
007	Tekninen tila	K	19	
008	Käytävä	K	1	
009	Wc	K	1	1
010	Pukutila/suihku	K	3,5	3,5
011	Porras	K	3,5	
Kellarin tilat		yht.:	77,5	36
100	Tuulikaappi	1	1,5	
101a	Halli	1	27	27
101b	Porras	1	10,5	
102	Vaatetila	1	4	4
103	Herrain huone	1	25	25
104	Salonki	1	37,5	37,5
105	Biljardihuone	1	24,5	24,5
106	Ruokasali	1	56,5	56,5
107	Keittiö	1	36	36
108	Välikkö	1	1	
109	Wc	1	1,5	1,5
110	Konttorihuone	1	10,5	10,5
111	Vihreä huone	1	17,5	17,5
112	Eteinen	1	9,5	
113a	Tuulikaappi	1	0,5	
113b	Kuisti	1	2	
114	Siivouskeskus	1	3,5	3,5
115	Wc LE	1	4,5	4,5
1. kerroksen tilat		yht.:	273	248
201	Ylähalli	2	29,5	29,5
202	Vierasahuone	2	24	24
203	Rouvan huone	2	22	22
204a	Makuuhuone	2	25,5	25,5
204b	Pesuyvennys	2	3,5	3,5
204c	Komero	2	0,5	0,5
204d	Komero	2	1,5	1,5
205	Kouluhuone	2	20	20
206a	Lastenhuone	2	24	24
206b	Komero	2	0,5	0,5
207a	Porrashuone	2	9	
207b	Allaskomero	2	0,5	0,5
208	Siivouskomero	2	1	1
209	Välikkö	2	2	

210a	Helenen huone	2	21	21
210b	Komero	2	1	1
211	Finan huone	2	16	16
212	Kylpyhuone	2	3,5	3,5
213	Pesuhuone	2	7,5	7,5
214	Per Kastenin huone	2	24	24
2. kerroksen tilat		yht.:	236,5	225,5
301	Ullakko (kylmä)	U	258,5	
Ullakon tilat yht.			258,5	0
KAIKKI KERROKSET		YHT.:	845,5	509,5

Häkansbölen kartano, päärakennuksen peruskorjaus

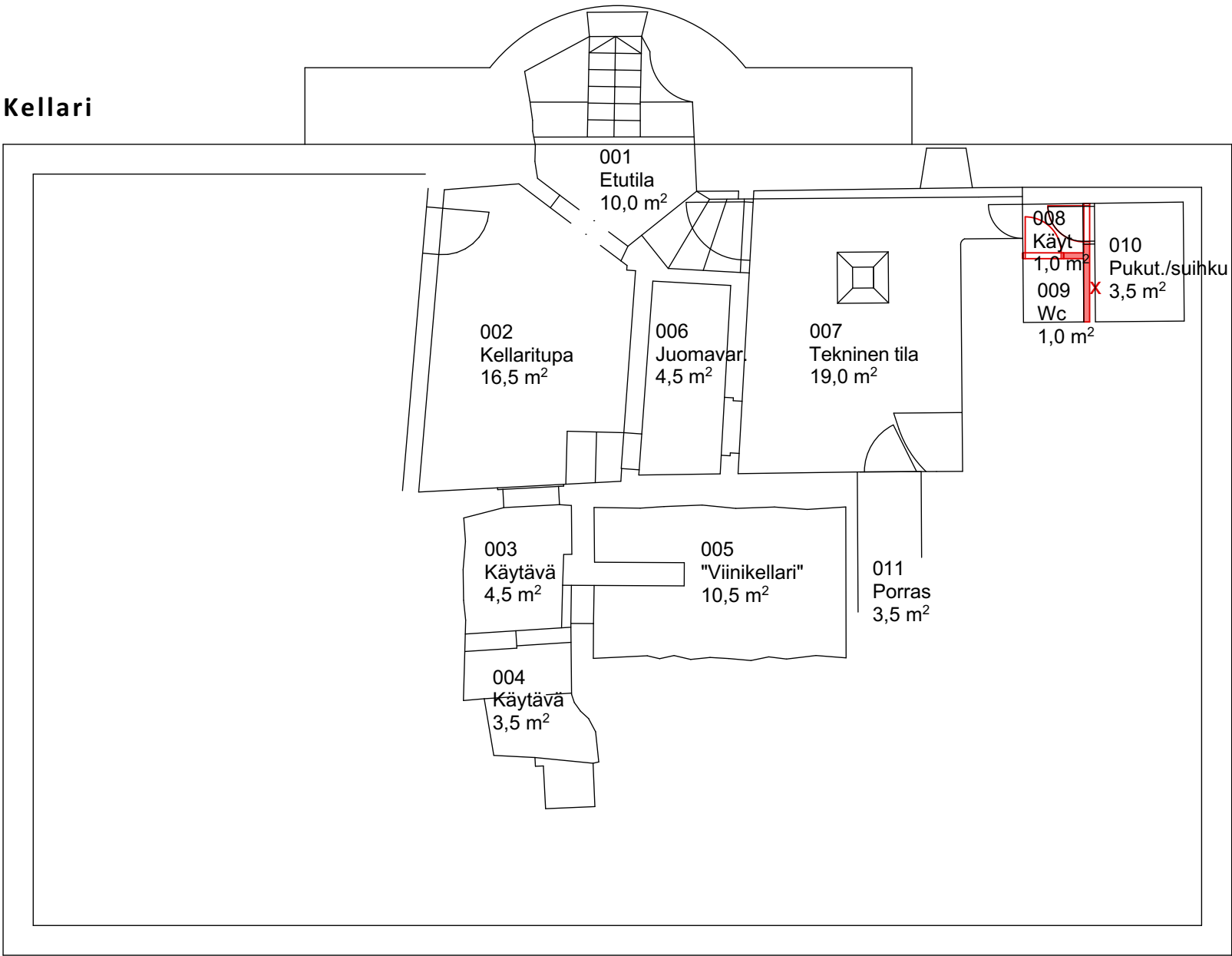
TILAKAAVIOT

1. kerros

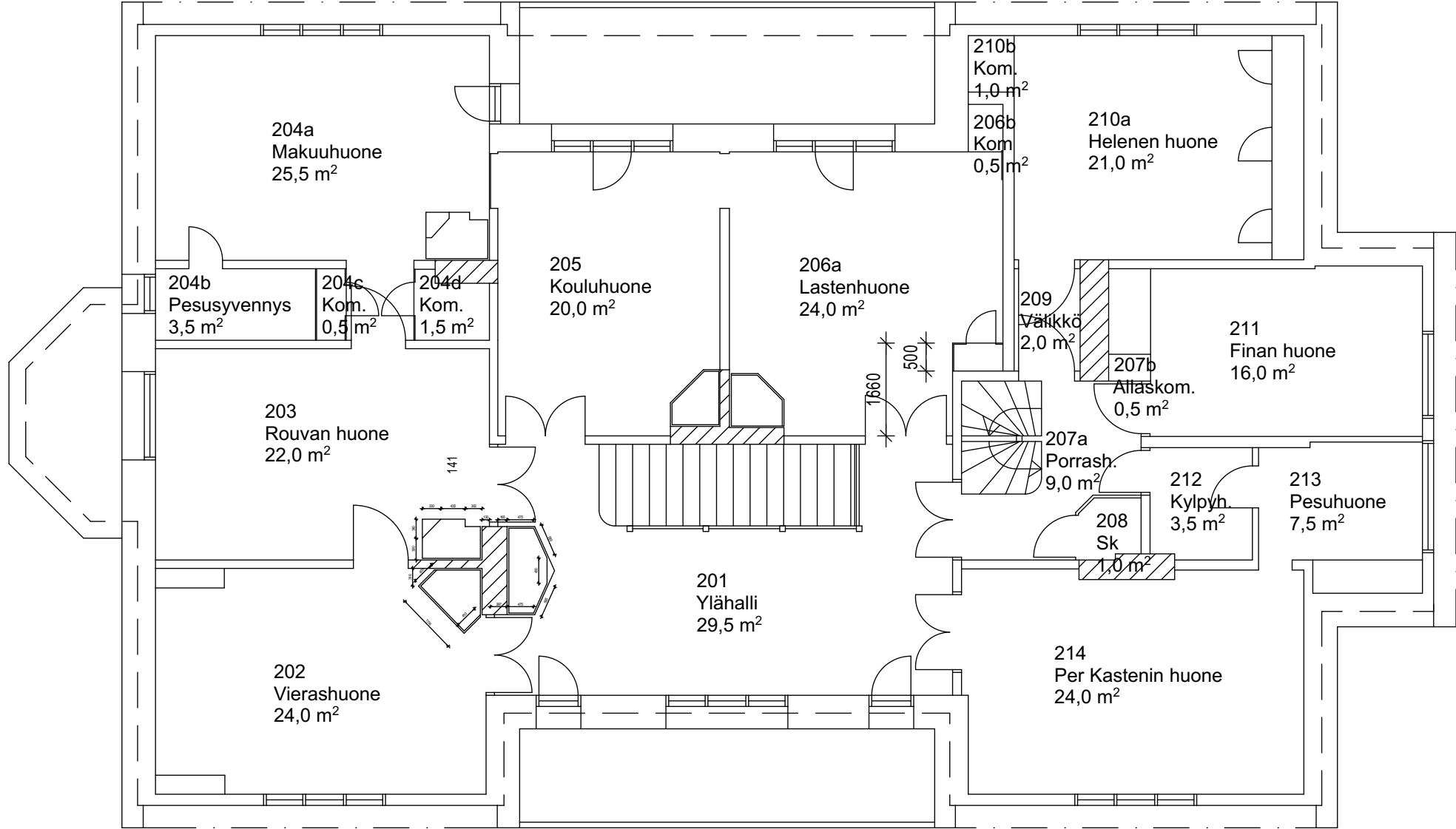


- x purettava rakenne
- uusi seinä
- uusi oviaukko

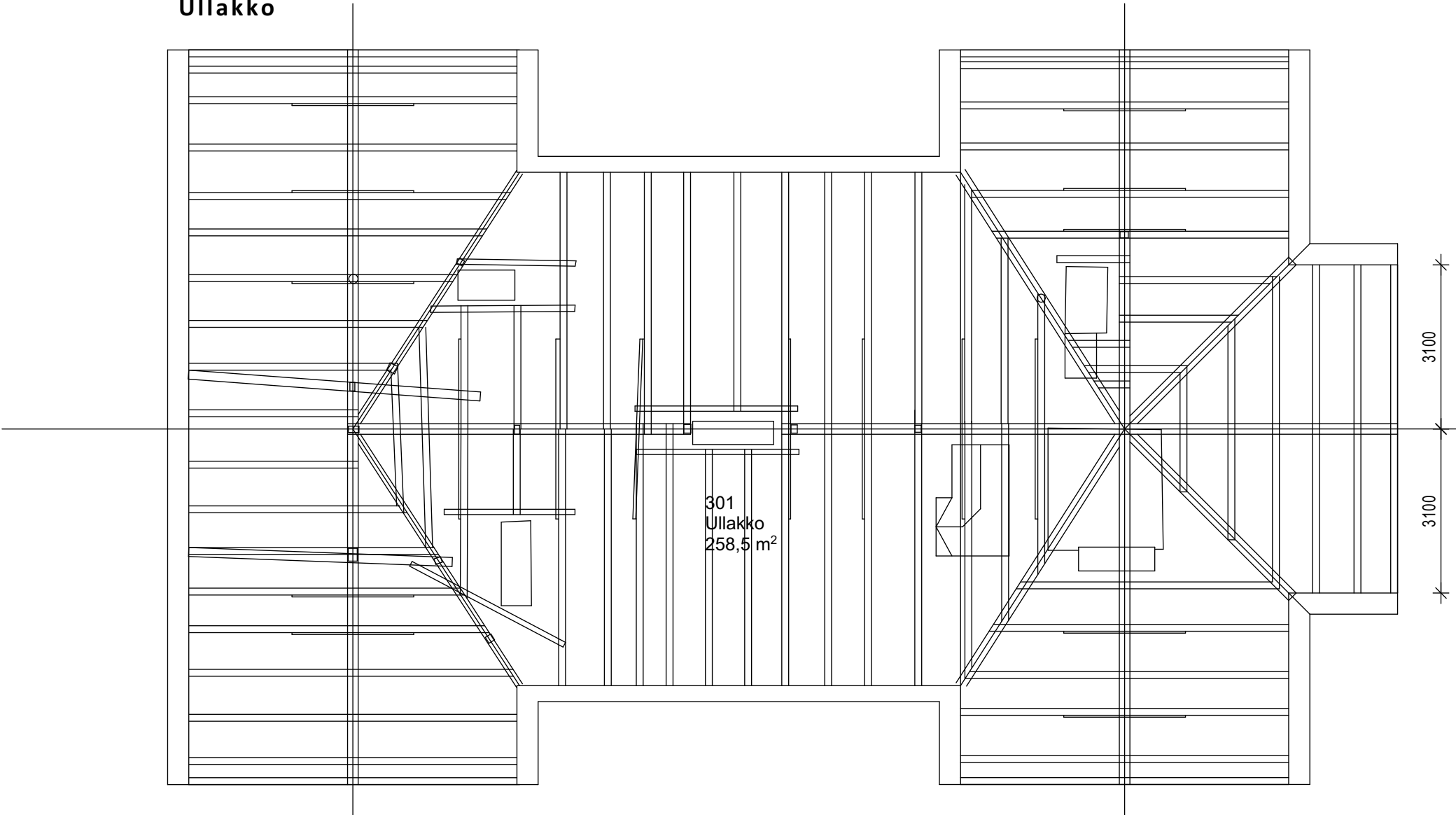
Kellari



2. kerros



Ullakko



VANTAAN KAUPUNKI

TOIMITILAJOHTAMINEN

Suunnittelu- ja hankepalvelut

TAVOITEHINTA

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma

23.2.2023

Häkansbölen kartano, päärakennus

Kartanontie 1, 01200 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	695	brm2
hyötyala	510	hym2
huoneistoala	600	htm2
tilavuus	3 222	rm3
tehokkuusluku	1,36	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		620 000	892,09	1 215,69	192,43
suunnittelu	450 000				
rakennuttaminen	140 000				
liittymismaksut	30 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		1 850 000	2 661,87	3 627,45	574,18
- sis.pihatyöt					
<u>LVI-työt</u>		420 000	604,32	823,53	130,35
LVV-työt	410 000				
IV-työt	10 000				
Säätölaitteet	0				
<u>Sähkötyöt</u>		260 000	374,10	509,80	80,70
<u>Erillishankinnat</u>		0	0,00	0,00	0,00
Muutos- ja lisätyövaraus		350 000	503,60	686,27	108,63
TAVOITEHINTA (alv 0%)		3 500 000	5 035,97	6 862,75	1 086,28
TAVOITEHINTA (alv 24%)		4 340 000	6 244,60	8 509,80	1 346,99

Hintataso KL 118 (2/23)

Arvio sisältää:

- Tarveselvitys-hankesuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet
- Öljylämmintysjärjestelmän purku ja öljysäiliön poisto
- Maalämpöjärjestelmä

Arvio ei sisällä:

- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 23.2.2023

Petri Kokkonen

Kustannusinsinööri

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Håkansbölen kartano, päärakennus

PÄIVÄYS: 30.09.2022

LAATIJAT: Ann-Mari Ståhlberg, Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☒ Ainutkertaisuus, **asemakaavalla suojeltu (Luokitustunnus R1)**
- ☒ Materiaalivalinnat, **suojeltuja pintamateriaaleja (pinkopahvi, linoleumilattia) ja orgaanisia rakennetäytteitä**
- ☐ Tekniset ratkaisut
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut
- ☒ Vaativuus, **tilat, rakennusosat ja pintarakenteet suojeltu**
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka
- ☒ Muu, **poikkeuksellisen hyvin säilynyt Jugend-aikakauden rakennus**

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☒ Mikrobit (Home, PAH), **purkutöiden aikana**
- ☒ Pöly, **purkutöiden aikana**
- ☐ Kaasut
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet
- ☐ Melu, värinä
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt

- ☐ Räjähdyt
- ☐ Syttyminen
- ☐ Muu

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☒ Muu, **kustannukset**

Rakennushankkeen olosuhteet

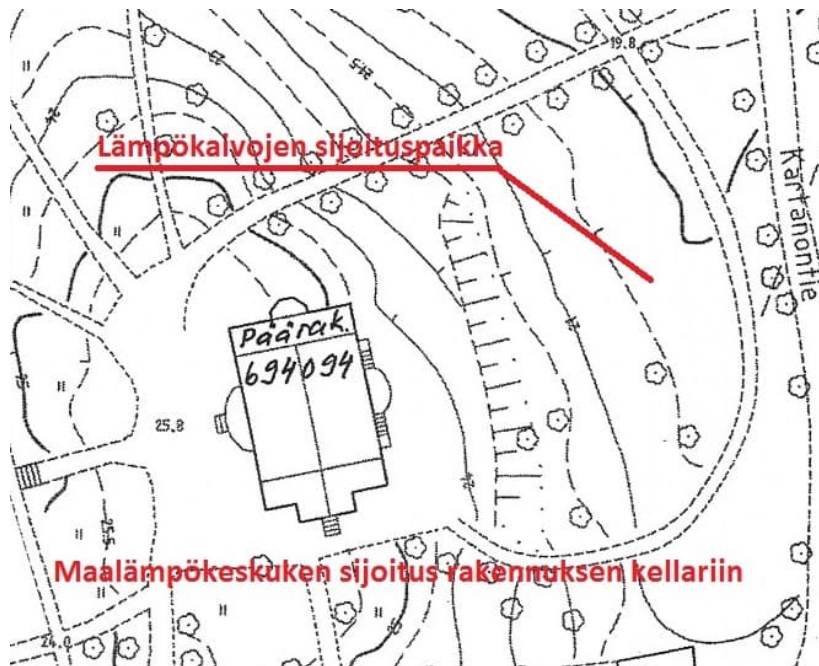
- ☒ Varottavat rakenteet, **kaikki säilytettävät rakennusosat ja pintarakenteet**
- ☒ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Aukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☐ Liikenne, liikennemuodot
- ☒ Työkoneiden käyttö, **rakennusta ympäröivä puisto puineen suojeltu**
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☒ Muu toiminta, **tontilla kahdeksan muuta rakennusta, joissa osassa ympärivuotista toimintaa**
- ☒ Purettavat rakenteet
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☒ Muut ympäristötekijät, **rakennusta ympäröivä puisto puineen suojeltu**
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

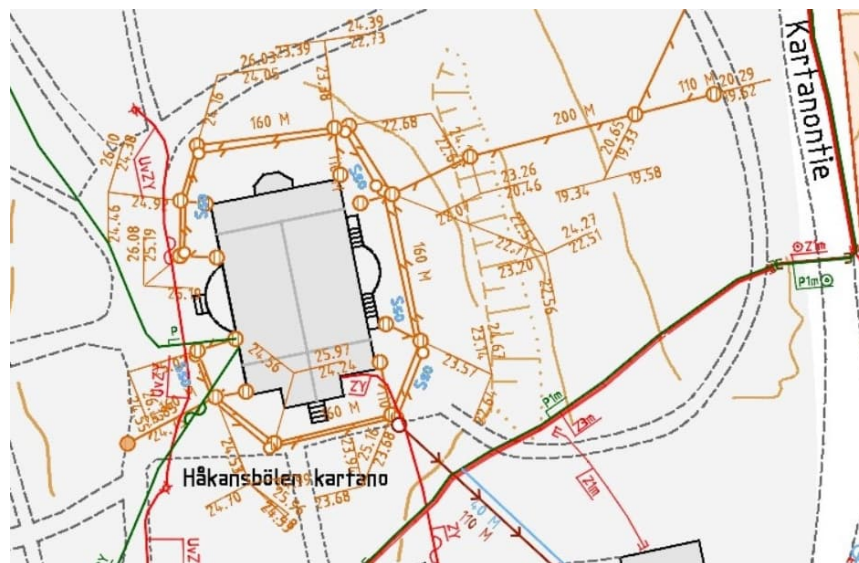
LÄMMÖNTUOTTOJÄRJESTELMÄ

Kartanorakennuksen lämmöntuotto toteutetaan maalämpöjärjestelmällä. Toteutuksessa huomioidaan alueen paikalla olevat maanalaiset putket ja johdotukset. Vantaan kaupungilta lausunnot pyydetään; arkeologi Andreas Koivistolta (maaperän muinaisesineistö), kairauksien osalta geoyksiköltä, puistoalueen osalta viheryksiköltä.



Lämpökaivojen sijoituspaikka;

Toteutusmahdollisuus selvitetty GEO-yksiköltä 2016 (ei kairaus kieltoa)



Alueen johtokartta