

PUOTINKYLÄN KARTANO

PUOTILANTIE 7, 00190 HELSINKI

PERUSPARANNUS JA MUUTOS



HANKESUUNNITELMA

18.01.2010

HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS



SISÄLLYSLUETTELO

0	YHTEENVETO	3
0.1	Hankkeen perustiedot	3
0.2	Perustelu hankkeesta	3
0.3	Kustannusarvio	4
0.4	Aikataulutavoite	4
1	TARVESELVITYS.....	5
1.1	Sisältö ja lähtökohdat	5
2.	HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS.....	5
2.1	Tulevan toiminnan kuvaus.....	5
2.2	Laajuus ja tilaohjelma.....	5
3.	HANKKEEN SIJAINTI.....	6
3.1	Sijainti ja kaavatilanne.....	7
3.2	Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut	7
3.5	Muut rakentamisvalmiuteen vaikuttavat seikat	7
4.	RAKENNUSPAIKKA JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS	7
4.1	Tontin käyttösuunnitelma	7
4.2	Kunnallistekniset liittymät	7
4.3	Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen	8
5.	HANKKEEN LAATUTASO	8
5.1	Toiminnallinen laatutaso	8
5.1.1	Esteettömyystarkastelu	9
5.2	Kuntotutkimukset	9
5.3	Suunnitteluratkaisut	9
5.3.1	Arkkitehtisuunnittelu	9
5.3.2	Rakennesuunnittelu	10
5.3.3	LVIA-tekkinen suunnittelu	11
5.3.4	Sähkötekkinen suunnittelu	12
5.3.5	Muut suunnittelualat	14
6.	KUSTANNUKSET	15
7.	AIKATAULU.....	15
8.	RAHOITUSSUUNNITELMA	16
9.	HENKILÖSTÖ.....	16
10.	KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS.....	16
10.1	Vuokrat	16
11.	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	16
12.	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA.....	16
	Liitteet:.....	16

0. YHTEENVETO

0.1 Hankkeen perustiedot

PUOTINKYLÄN KARTANO

Puotilantie 7, 00190 Helsinki

Ravintola

Peruskorjaus ja muutos

Laajuus yhteensä 1493 brm² /
päärakennus 880 htm² ja 1200 brm² +
pehtoorin talo 220 htm² ja 293 brm²

Perusparannuskustannukset 3 270 000 €, josta
rakennusten peruskorjaus 2 780 000 € (alv 0%), 1 862 €/brm² (alv 0%) ja
pihan perusparannus 490 000 € (alv 0%)

Hankesuunnitteluryhmä, ks liite 1.

Rakentaminen 01/2011 – 12/2011

0.2 Perustelu hankkeesta

Kartano sijaitsee Vartiokylässä, Vartionkylän lahden rannalla. Kartano puistoineen on tärkeä itäisen Helsingin kartanokulttuurin muistomerkki. Rakennukset on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu sr-1 merkinnällä.

Puotilan kartanon menneisyys ulottuu 1540-luvulle. Kartanon kantatilana oli 1600-luvun lopulla Rånsin ratsutila. Kartanon kukoistuskauti oli 1700-luvun loppupuolelta 1800-luvun puoleenväliin. Viaporin komentajana tunnettu amiraali C.O.Cronstedt syntyi Puotilan kartanossa v. 1756. Apteekkari Wilhelm Elg osti kartanon ja rakennutti uuden päärakennuksen 1790-luvulla. Päärakennusta laajennettiin 1800-luvun keskivaiheilla kumpaankin päätyyn rakennetulla matalalla siipiosalla. Viljamakasiini rakennettiin 1859.

Helsingin kaupunki osti Puotilan kartanon vuonna 1933. Päärakennuksessa toimi kansakoulu 1940-luvulla. 1960-luvulla rakennus oli vuokrattuna Kovaosaisten ystävät ry:lle, joka piti rakennuksessa hädettyjen asuntolaa. Yksityinen ravintolayritys saneerasi Helsingin kaupungin omistaman huonokuntoisen, purku-uhan alla olleen rakennuksen ravintolaksi 1970-luvun alussa. Viljamakasiini myytiin Helsingin seurakuntayhtymälle 1959.

Rakennukset ovat hirsirunkoisia lautaverhottuja, osittain kaksikerroksisia. Päärakennuksessa näkyvät 1790-luvun kustavilainen mansardikattoinen keskiosa, 1840-luvun empirepäädyt ja 1800-luvun loppupuolen uusrenessanssityylinen veranta ja julkisivujen koristelu.

Päärakennuksessa on toiminut ravintola 1970-luvun alusta lähtien. Ravintolassa on asiakaspaikkoja n. 200, ulkotarjoilupaiikkoja n. 110 ja henkilökuntaa n. 20 henkeä.

Kartanon vanhassa pehtoorin talossa on toiminut osa-aikaisesti disko Svenka.

Lähistöllä omalla tontillaan oleva Helsingin seurakuntayhtymän omistama entinen viljamakasiini on toiminut kappelina 1960-luvun alusta lähtien. Kartanon ravintola on palvellut usein kappelin tilaisuuksissa.

Historiallinen miljöö rakennuksineen sopii hyvin ravintola- ja kokouskäyttöön. Alueen perinteistä kertova rakennus on tärkeä alueen identiteettiä vahvistava tekijä. Päärakennus esitetään kunnostettavaksi ja laajennettavaksi edelleen ravintolakäyttöön ja pehtoorin talo kokoontumis- ja juhlatilaksi rakennusten historiallista arvoa vastaavalla tavalla.

Rakennus on vuokrattu yksityiselle ravintolayrittäjälle. Uusi yrittäjä valitaan peruskorjauksen jälkeen tarjouskilpailun perusteella.

Keittiö on huonokuntoinen ja huonosti toimiva. Yleisöwc-tilat ovat huonokuntoiset ja alimitoitettut ja liikuntaesteisille mitoitettu wc puuttuu kokonaan. Rakennuksiin ei ole esteetöntä sisäänkäyntiä. Pesu- ja märkätilat ovat riittämättömät, huonokuntoiset ja varusteiltaan puutteelliset. Sisätilojen pinnat ovat nuhruiset ja peruskorjauksen tarpeessa. Yleisötilojen nykyinen yleisilme ja materiaalit eivät ole historiallisesti arvokkaaseen rakennukseen sopivia.

Kuntotutkimuksen mukaan rakennuksen rakenteet edellyttävät paikallista laihokorjausta. Osassa kellaria on kosteus- ja homevaurioita. Ikkunat vaativat perusteellisen kunnostuksen. Keittiön lattia on erittäin huonokuntoinen. Ilmanvaihto on puutteellinen eikä vastaa nykyisiä normeja. Sähköjärjestelmät on uusittu v. 2001. Valaistus ei vastaa rakennuksen historiallista arvoa eikä tyyliä.

Tehdyt kuntotutkimukset ja selvitykset:

Päärakennuksen kuntoarvio, 2. Päivitys 31.8.2007 / HKR

Pehtoorin talon kuntoarvio, 2.päivitys 31.8.2007 / HKR

Puotilan kartano, Historiallinen selvitys ja puiston kehittämistavoitteet 2007 / HKR, Julia Donner ja MA-arkkitehdit

Kosteusvauriokartoitus 16.1.2009 / HKR

Asbesti- ja häiäta-ainekartoitus 5.2.2009 / HKR

Rakennetutkimus, 9.2.2009 / Insinööritoimisto Pentinmikko Oy

Lepakoiden talvi-inventointi Puotilan kartanon rakennuksissa, 4.5.2009 / Bat-House, Nina Hagner-Wahlsten

0.3 Kustannusarvio

- Kustannusarvio yhteensä 3 270 000 €
- Rakennusten kunnostuksen hinta 2 780 000 €, 1 862 €/brm2, alv 0%
- Pihan perusparannuksen hinta 490 000 €, alv 0%
- Kustannustaso (3/2009, RI 127,00, THI 151,7)
- Väistötilojen kustannukset 0 € (vuokralainen irtisanotaan ja kohde kilpailutetaan uudelleen peruskorjauksen valmistuttua)

0.4 Aikataulutavoite

Suunnittelu alkaa 03/ 2010

- Rakentaminen alkaa 01/2011
- Käyttöönotto 01/2012

1 TARVESELVITYS

1.1 Sisältö ja lähtökohdat

Kuntoarvion 31.8.2007 / HKR perusteella rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa. Talotekniikka ei täytä nykyisin voimassa olevia määräyksiä.

Hanke sisältyy Tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan 2009-2014.

2. HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Tulevan toiminnan kuvaus

Suojellut rakennukset peruskorjataan ja restauroidaan edelleen ravintolakäytön nykyisten rakentamismääräysten mukaan. Yleisötilat tehdään esteettömiksi. Rakennusta ympäröivä piha kunnostetaan ja rakennetaan uusi ulkoterassi.

2.2 Laajuus ja tilaohjelma

Laajuustiedot:

627 hym² (päärakennus 512 hym², pehtoorin talo 115 hym²) hyötyala
890 htm² (päärakennus 727 htm², pehtoorin talo 163 htm²) huoneistoala
1493 brm² (päärakennus 1200 brm², pehtoorin talo 293 brm²) bruttoala

Ravintolatilojen pinta-ala kasvaa nykyisestä. Päärakennuksen nykyisin käyttämättömään kellariin rakennetaan määräysten mukaiset yleisöwc-tilat ja teknisiä tiloja ja ullakolla laajennetaan henkilökunnan tiloja ja teknisiä tiloja. Uusia tiloja päärakennuksen kellariin ja ullakolle rakennetaan yhteensä 204 m² (lämmintä huonealaa), pehtoorin talossa 35 m².

Ravintolan asiakastilat ovat päärakennuksen 1. kerroksessa ja niitä palvelevat wc-tilat laajennetaan kellariin. 2.kerroksessa on henkilökunnan puku- ja pesutilat, ja ullakolla varastotilaa, tekniset tilat sekä käyttämätöntä kylmää tilaa. Näin rakennuksen ensimmäisen kerroksen alkuperäinen meren puoleinen päähuonesarja voidaan kunnostaa ja restauroida arvoaan vastaaviksi ravintolatiloiiksi.

Päärakennuksessa on max 200 asiakaspaikkaa ja Pehtoorin talossa max 50 asiakaspaikkaa. Tällöin rakennusten palo-osastoinnissa voidaan soveltaa P3 paloluokan vaatimuksia. Ulkoterassilla on 100 asiakaspaikkaa.

Päärakennus:

1.kerros	
- ravintolan asiakastilat	225 hym ²
- keittiötilat	104 hym ²
2.kerros	
- henkilökunnan puku- ja pesutilat	70 hym ²
kellarikerros	

- yleisöwc-tilat, aulat 77 hym²

Pehtoorin talo:

1.kerros

- kokoontumistilat 80 hym²

- apu- ja liikennetilat 19 hym²

2.kerros

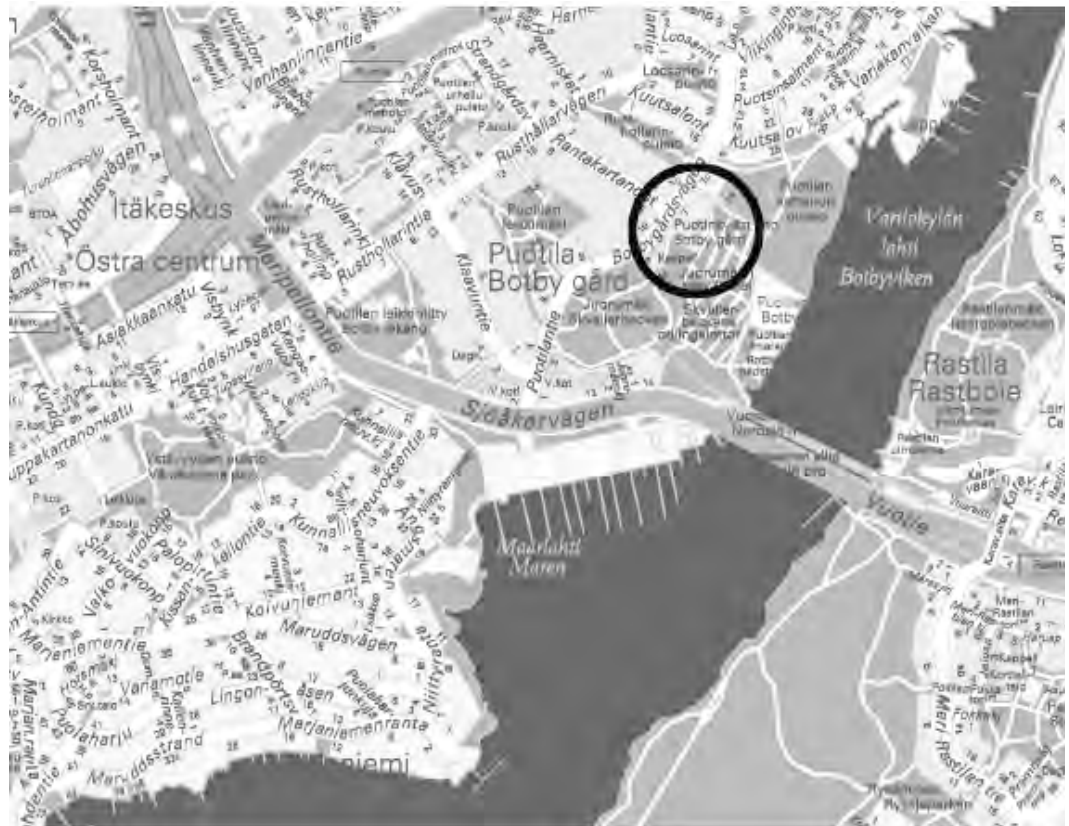
- henkilökunnan puku- ja pesutilat 19 hym²

Huonekohtainen tilaohjelma ks. liite 2

Piha-alue kunnostetaan pihasuunnitelman mukaan. Kulkureitit uusitaan. Py-
säköintijärjestelyjä parannetaan. Jätehuolto uusitaan. Ulkotarjoilualue uusi-
taan.

3. HANKKEEN SIJAINTI

Rakennus sijaitsee Puotilantien varrella Vartiokylän lahteen rajoittuvan Puo-
tinkylän kartanon puiston osana osoitteessa Puotilantie 7. Kartanon edustalla
meren puolella on Juorumäen kasvitarhat (viljelypalstat) ja Puotilan uimaranta.



Puotilan kartanon sijaintikartta.

Pihapiirros ks. liite 3.

3.1 Sijainti ja kaavatilanne

Asemakaava on vahvistettu 11.8.2000. Kartano on merkitty YV/s Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevaksi korttelialueeksi. Rakennukset on suojeltu sr-1 merkinnällä. Ks kohta 4.3.

Asemakaavassa on osoitettu tontin ohjeelliset pysäköintialueiden paikat, käytävälinjauksia, istutettava alueen osa ja kivimuuri.

Autopaikkamääräys YV-korttelialueella 1 ap/100m² kerrosalaa.

3.2 Liikenneyhteudet ja pysäköintiratkaisut

Puotinkylän kartano sijaitsee keskeisesti hyvien julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen reittien varrella. Julkisen liikenteen pysäkit ovat Puotilantien varrella rakennuksen läheisyydessä. Puotilan metroasema on 800 metrin etäisyydellä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tarvitaan 9 autopaikkaa.

Nykyiset liikenne- ja pysäköintialueet säilyvät ja niitä selkeytetään. Kunnostuksen jälkeen pihassa on 8 autopaikkaa pihan pohjoisosassa ja yksi invapaikka pihan eteläosassa. Yleisön ajo pihaan estetään avattavalla kulkuesteellä.

3.5 Muut rakentamisvalmiuteen vaikuttavat seikat

Hanketta on esitelty Helsingin rakennusvalvontaviraston aluearkkitehti Ossi Lehtiselle 13.01.2009, eikä hänellä ollut huomautettavaa suunnitelman sisältöön. Rakennuslupavaiheessa rakenneratkaisuista tulee neuvotella rakennusvalvontaviraston rakenneyksikön kanssa.

Palotekninen suunnitelma / L2 Palokonsultointi on esitelty pelastuslaitoksen tarkastaja Esko Rantaselle 26.02.2009, eikä hänellä ollut huomautettavaa esitettyyn suunnitelmaan.

Helsingin kaupunginmuseon edustaja Jaana Perttilä on osallistunut hankesuunnittelukokouksiin ja hankkeen valmistelun yhteydessä on neuvoteltu Kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo antaa lausunnon hankkeesta rakennusvalvontavirastolle rakennusluvan haun yhteydessä.

4. RAKENNUSPAIKKA JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS

4.1 Tontin käyttösuunnitelma

Perustamisolosuhteet eivät muutu.

4.2 Kunnallistekniset liittymät

Rakennukset on liitetty Helsingin Energian kaukolämpöverkoston. Kaukolämpöliitos jää ennalleen.

Helsingin Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriiitokset uusitaan nykyisille paikoille. Sadevesiviemäriä varten tehdään uusi liitos Helsingin Veden sadevesiviemäriverkostoon.

Kaikki liitospaikat ovat Puotilantiellä.

4.3 Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Päärakennus: Suojeltava rakennus sr-1. Kerrosala 750 kem². Ullakolle saa sijoittaa 100 kem² ja kerrosalan lisäksi kellariin sauna-, sisäänkäynti-, aula- ja porrastiloja ja käytön kannalta tarpeellisia huolto- ja varastotiloja.

Pehtoorin talo: Suojeltava rakennus sr-1. Kerrosala 200 kem². Ullakolle saa sijoittaa enintään 70 kem² kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Kartano kuuluu lepakoiden suojelualueeseen. Tehdyissä tutkimuksissa rakennuksissa ei havaittu hankkeeseen vaikuttavia lepakoiden kesäaikaisia liisääntymispaikkoja eikä talvehtimispaikkoja.

5. HANKKEEN LAATUTASO

5.1 Toiminnallinen laatutaso

Kohde sijaitsee Puotilan kaupunginosassa, runsaan asiakaspotentiaalin piirissä. Alkujaan varsin edustavaan rakennukseen on tehty vuosien varrella useita muutoksia. Tällä hetkellä rakennuksen yleisvaikutelma on nuhjuinen. Pihaan tehdyt erilaiset terassirakennelmat ovat huonokuntoisia ja tyyliin sopimattomia. Rakennus tulisi korjata kulttuurihistoriallista arvoaan vastaavaan kuntoon.

Kartanorakennus on liitetty kaukolämpöön v. 1981 sekä vesi- ja viemärijärjestelmä on liitetty kaupungin verkostoihin. Rakennuksen putkistot ovat pääosin 1970 luvun alusta, osin sen jälkeen saneerattuja. Rakennuksen sähköjärjestelmät on uusittu pääosin v. 2001 lukuunottamatta lämmönjako- ja IV konehuoneitten sähköasennuksia.

Keittiötilat ovat huonokuntoiset ja epähygieeniset, mm. rasvanpoistokanavan ja huippumurin huolto on laiminlyöty. Keittiön lattiat ovat rikkinäiset sekä alusrakenteet osin kosteus- ja lahovaurioituneet. Yleisötilat ovat nuhjuiset, ilmanvaihto riittämätön ja saniteettitilat eivät vastaa nykyajan vaatimuksia. Esteettömyyden vaatimuksia ei ole huomioitu.

Rakennusteknisellä perusparantamisella, nykyajan vaatimukset huomioivalla entistämällä ja LVIS järjestelmän peruskorjauksella arvokkaassa puistomiljöössä sijaitseva rakennus voidaan saattaa kulttuurihistoriallista arvoaan vastaavaan ravintolakäyttöön.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen alkuperäinen meren puoleinen päähuonesarja voidaan muuttaa arvoaan vastaaviksi ravintolatiloiksi sijoittamalla yleisöwc-tilat nykyiseen käyttämättömään kellariin. Wc-tilat kellarissa palvelevat myös ulkoterassin asiakkaita. Pehtoorin talon purettu porras palautetaan kaupunginmuseon esityksestä.

5.1.1 Esteettömyystarkastelu

Rakennuksissa ei nykyisellään ole inva-wc:tä eikä esteetöntä sisäänkäyntiä.

Kummassakin rakennuksessa yleisötilat on suunniteltu ensimmäiseen kerrokseen ja toiseen kerrokseen on sijoitettu vain henkilökunnan tiloja. Pääsisäänkäynti kummassakin rakennuksessa tehdään esteettömäksi; taso uusitaan ja rakennetaan uusi betonirakenteinen luiska, joka varustetaan käsijohteella. Pääovi on rakennuksen tyylin mukaisesti pariovi. Ovelle asennetaan avustajan kutsupainike.

Päärakennuksessa inva-wc rakennetaan 1. kerroksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Yleisö wc-tilat laajennetaan kellarikerrokseen, jonne on esteetön pääsy myös suoraan ulkoa.

Pehtoorin taloon rakennetaan myös inva-wc.

Pihalle tehdään inva-autopaikka. Terassi rakennetaan esteettömästi saavutettavaksi.

5.2 Kuntotutkimukset

Päärakennuksen kuntoarvio, 2. Päivitys 31.8.2007 / HKR

Pehtoorin talon kuntoarvio, 2.päivitys 31.8.2007 / HKR

Kosteusvauriokartoitus 16.1.2009 / HKR

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 5.2.2009 / HKR

Kuntoarvioissa vaadittavat toimenpiteet:

Päärakennus:

Julkisivujen korjaus, perusmuurin kunnostus, keittiön peruskorjaus, ikkunoiden kattava kunnostus, ovien kattava kunnostus, katon vuotokohtien korjaus kuistin ja ulkoseinän liitoskohdassa, katon maalaus ja kattosiltojen uusiminen (ei kiireellinen), keittiön kaikkien pintojen uusiminen, aputilojen ja sosiaalitilojen maalaus.

Pehtoorintalo:

Ikkunoiden kunnostus, kiviperustuksen oikaisu

Kuntoarviossa ei ole esitetty rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä eikä liikuntaesteisille mitoitettun wc:n ja sisäänkäynnin rakentamista.

5.3 Suunnitteluratkaisut

5.3.1 Arkkitehtisuunnittelu

Pohjapiirustukset ja leikkaus. Ks liite 3

Historiallisesti arvokas 1790-luvun päärakennus kunnostetaan edelleen ravintolakäyttöön. Tilarakennetta entistetään ja selkeytetään. Ravintolan aputiloja laajennetaan kellariin ja ullakolle. Pinnat uusitaan rakennuksen tyyliin sopival-

la tavalla. Päärakennuksessa nykyinen jako asiakastiloihin ja keittiötiloihin säilytetään. Nykyiset asiakas wc:t puretaan ja tila kunnostetaan päähuonesarjaan kuuluvaksi kabinetiksi.

Uudet yleisö wc-tilat sekä ilmanvaihtokonehuone rakennetaan nykyisin käyttämättömään kellariin. Tehdään uusi avoporras kellariin ja inva-wc 1.kerrokseen sisääntuloaulaan. Baaria varten tehdään vain tekniset varaukset. Veranta kunnostetaan lämpöeristämättömäksi asiakastilaksi kesäkäyttöön.

Keittiön tilajärjestely uusitaan, rakenteet kunnostetaan ja kaikki pinnat uusitaan. Keittiölaitteet hankkii ravintoloitsija.

Nykyiset henkilökunnan pesu- ja pukutilat uusitaan ja pukutiloja laajennetaan rakentamalla kylmää ullakkotilaa puku- ja pesutiloiksi.

Uudet ilmanvaihtokonehuoneet tehdään kellariin ja ullakkokerrokseen. Muu osa ullakosta jää käyttämättömäksi kylmäksi ullakkotilaksi.

Tilojen lastulevyverhoukset puretaan ja pintarakenteet uusitaan ja maalataan tai tapetoidaan rakennuksen tyyliin ja arvoon sopivin tavoin ja materiaalein. Ks rakennustapaselostus tekniset liitteet. Ikkunat kunnostetaan ja tehdään uudet puitteet puuttuvien tilalle. Vanhat ovet kunnostetaan ja puuttuvien tilalle tehdään uudet peiliovet vanhan mallin mukaan. Julkisivut ja vesikatto kunnostetaan ja maalataan. Nykyiset piiput vesikatolla rakennetaan ilmanvaihdon raitisilma- ja poistopiipuiksi.

Pehtorin talo kunnostetaan päärakennuksessa toimivaa ravintolaa palvelevaksi kokoontumis- ja juhlatilaksi. Pehtorin talon huonejako palautetaan ja rakennetaan ovet huoneiden välille. Porras ullakolle palautetaan. Rakennetaan uudet wc-tilat ja kahvikeittiö ja ullakolle henkilökunnan pukutila, iv-konehuone. Pinnat ja pintakäsittelyt tehdään rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla. Nykyiset mustiksi maalatut hirsiseinät pinnoitetaan pinkopahvilla ja maalataan. Ikkunat kunnostetaan. Tehdään uudet peiliovet. Julkisivut ja vesikatto kunnostetaan ja maalataan.

Päärakennuksen keittiötä palveleva kaasuväkästö sijoitetaan kylmään ulkoverastoon ja putkitetaan keittiön seinustalle maan alla pengerrystyön yhteydessä.

5.3.2 Rakennesuunnittelu

Rakennukset kunnostetaan ja niihin tehdään muutokset toiminnallisten vaatimusten mukaan. Korjaustapa ja toimenpiteiden laajuus ilmenee rakennetyypeistä, jotka ovat hankesuunnitelman liitteenä. Toimenpiteet ovat pääpiirteittäin seuraavat:

Päärakennus/

Rakennuksen ulkovaippa kunnostetaan. Vesikattopellitys korjataan ja huolto-maalataan. Julkisivulaudoitus kunnostetaan ja huoltomaalataan. Luonnonkivi- ja tiilirakenteinen perusmuuri kunnostetaan ja saumataan. Rakennus salaojitetaan.

Kellarin käyttötiloihin rakennetaan uusi maanvarainen betonialapohja. Alapohjat salaojitetaan ja lämpöeristetään sekä vesieristetään märkätilojen kohdilla. Kellarin ympäryseinät kunnostetaan ja niiden perustuksia jatketaan kellarin lattiatason edellyttämässä laajuudessa. Kellarin uudet seinät rakennetaan vanhojen muurirakenteiden sisäpuolelle. Kellarissa vanhan alapohjapalkiston tukena olevia lisätolppia ja palkkeja muutetaan uuden tilajärjestelyn mukaan. Teknisen tilan tiililattia alapohja sekä holvit kunnostetaan. Rakennuksen puurakenteinen alapohja avataan toimenpidealueilla. Rakenteet ja eristeet tarkistetaan ja korjataan. Märkätilojen lattiat vesieristetään. Keittiöalueella tiiliholvin yläpuoliset lattiarakenteet uusitaan laajasti. Rakennetaan uusi kellariin johtava sisäporras. Rakennuksen välipohjan rakenteet korjataan. Käyttötilojen kohdilla välipohjan täytteet uusitaan. Märkätilojen ja konehuoneen lattiat vesieristetään. Rakennuksen yläpohjat korjataan. Yläpohjan täytteet uusitaan käyttötilojen kohdilla. Rakennuksen väliseinät ja välipohjat täydennetään palonkestäviksi palo-osastointivaatimusten mukaan.

Pehtoorin talo/

Rakennuksen ulkovaippa kunnostetaan. Vesikattopellitys korjataan ja huolto- maalataan. Julkisivulaudoitus kunnostetaan ja huoltomaalataan. Luonnonkivisokkeli kunnostetaan ja saumataan. Rakennus salaojitetaan. Rakennuksen alapohja avataan toimenpidealueilla. Rakenteet ja eristeet tarkistetaan ja korjataan. Märkätilojen lattiat vesieristetään. Alapohjan alustilan tuuletusta parannetaan. Rakennetaan uusi puurakenteinen sisäporras. Rakennuksen välipohjan rakenteet korjataan. Käyttötilojen kohdilla välipohjan täytteet uusitaan. Märkätilojen ja konehuoneen lattiat vesieristetään. Rakennuksen yläpohjat korjataan. Yläpohjan täytteet uusitaan käyttötilojen kohdilla. Kattotuolirakenteet korjataan ja puuttuvat osat täydennetään. Kellotornin rakenteet korjataan.

5.3.3 LVIA-tekninen suunnittelu

Rakennuksen koko LVIA- tekniikka uusitaan lukuun ottamatta osaa lämpöputkista ja – pattereista.

Lämmityslaitteet:

- kaukolämpölaitteet maassa jäävät käyttöön
- päärakennuksessa uusitaan kaukolämpöputket ja siirtimet
- vanhat patterit ja lämpöjohdot jäävät pääsääntöisesti käyttöön
- uusia tuloilmakoneita varten tehdään oma lämpöjohtokiertopiirinsä.

Vesi- ja viemärlaitteet:

- vanha vesijohdon talojohto uusitaan
- vesimittari ja kaikki vesijohdot uusitaan
- käyttöveden lämmönsiirrin sijoitetaan kellarin tekniseen tilaan
- kaikki vesi- ja viemärikalusteet uusitaan
- vesijohdot asennetaan vaihdettaviksi
- viemärit uusitaan ja pystyosiin tehdään puhdistusluukut
- keittiön rasvanerotuskaivo uusitaan

- rakennetaan sadevesiviemäriverkosto ja tehdään liitos Helsingin Veden sadevesiviemäriverkostoon.

Ilmastointilaitteet:

- ilmanvaihto uusitaan kokonaan
- lämmön talteenottona käytetään glykolijärjestelmää
- keittiö varustetaan poistoilmahuuvalla ja omalla huippuimurillaan
- kylmlaitteiden kompressorit lauhduttimiseen sijoitetaan lämmönjakohuoneeseen, joka varustetaan termostaattiohjatulla poistopuhaltimella
- tuloilmakoneet varustetaan poistoilman lämmön talteenotolla
- koneet sijoitetaan lämmön talteen ottoineen kellari- ja ullakkotiloihin rakennettaviin ilmanvaihtokonehuoneisiin
- keittiön tuloilmakone sijoitetaan päärakennuksen kellarin ilmanvaihtokonehuoneeseen.

Rakennuksiin tehdään DDC- pohjainen säätö- ja valvontajärjestelmä. Järjestelmän alakeskukset sijoitetaan Pehtoorin talon ilmanvaihtokonehuoneeseen ja päätalon lämmönjakohuoneeseen sekä ilmanvaihtokonehuoneeseen 209.

Peruskorjauksen aiheuttamat LVIA- tekniset työt on esitetty yksityiskohtaisemmin erillisessä LVI- hankeselostuksessa.

5.3.4 Sähkötekniinen suunnittelu

Asennusreitteinä käytetään mahdollisuuksien mukaan nykyisiä asennusreittejä.

Kaapelihyllyinä käytetään:

- näkyvillä osilla umpipohjaisia polttomaalattuja tai muovipinnoitteisia teräslevyhyllijä. hyllyt varustetaan tarvittaessa kansilla. Kannakointi ns. piilokannakkein.
- käytävillä välikattojen yläpuolella teräksiset pienahyllyt, pintakäsittely vähintään sähkösinkitys
- teknillisissä tiloissa ja alakattojen yläpuolella teräksiset pienahyllyt
- Ripustuskiskoina käytetään polttomaalattuja tai muovipinnoitteisia kiskoja
- Johtokanavat; toimisto, vastaavissa ja työtiloissa asennetaan pistorasioiden ja johtojen asennusta varten AI - rakenteiset valkoiset pulverimaalatut johtokanavat. Johtokanavissa erilliset tilat vahvavirta- ja telejohtoille

Keskukset

- Pääkeskus on asennettu v.2000, jätetään ennalleen. Varalähtöjä otetaan tarvittaessa käyttöön uusille LVI-keskuksille
- Energian mittaus jää ennalleen
- Jakokeskukset: LVI-konehuoneiden vaatimat keskukset uusitaan ja hankitaan IP34 kotelarakenteisina
- Keittiön ja ravintolatilojen keskukset uusitaan pistorasioiden vikavirtasuojauksen johdosta.

Ohjauskeskukset

- LVI-suunnitelmien osoittamaan tilaan asennetaan ohjaus- ja valvontakeskus,

johon asennetaan rakennuksen tärkeimmät ohjaukset.

- Valaistuksen ohjaukset hoidetaan nykyisistä painiketauluista, ainoastaan rikinäiset uusitaan ja asennuspaikat tarkistetaan.

Maadoitukset ja potentiaalitasaukset

- Sähkönjakelujärjestelmä on TN-S. Asennuksissa noudatetaan voimassa olevia määräyksiä ja sähkönjakeluhyhtiön erityisohjeita

Pää- ja nousujohdot

- Pää- ja nousujohtoina käytetään pääasiassa 4 ½ Al- rakenteisia kaapeleita.

Kytkimet ja pistorasiat

- Kytkiminä ja pistorasioina tulee käyttää esim. Rakennusapteekin bakeliittitai posliinirasioita. Ennen laitteiden hankintaa tulee ne hyväksyttää arkkitehdillä.

Valaistus- ja voimaryhmäjohdot

- rakennuksen kojeille asennetaan pääasiassa Cu- rakenteiset halogeenivapaat ryhmäjohdot
- taajuusmuuttaja lähdöille häiriösuojatut kaapelit esim. MCCMK
- palonkestävät kaapelit poistumisvalaistus- ja savunpoistojärjestelmille
- ulkoalueiden kojeille ja valaisimille asennetaan esim. MCMK tyyppiset kaapelit
- putketonta asennustapaa ei hyväksytä.

Valaisimet

- LVI-tiloissa käytetään pääasiassa vakiovalmisteisia purkauslamppuväläisimia, valaisimissa käytetään pääasiassa T5- ja pienloistelamppuja
- keittiössä ja tekn. tiloissa käytetään tiiviitä muovikaukalovalaisimia
- ulkopylväsvalaisimissa valolähteinä käytetään monimetallilamppuja (ei kuulu tähän urakkaan)
- erillisten tilojen valaistusohjauksia kuten ravintolatilat, varastot yms. ohjataan paikallisilla kytkimillä.

Poistumisvalaistusjärjestelmä

- rakennukseen on asennettu määräykset täyttävä poistumis- ja turvavalaisutusjärjestelmä, joka tarkastetaan uusien huonetilojen mukaiseksi
- turvavalaitusta ei tarvita

Kojeet

- rakennukseen asennetaan sähkösyötöt keittiökoneille (valtaosa kojeista ei kuulu urakkaan) ja LVI-laitteet

Telejärjestelmät

- Puhelinverkko lisätään muutama piste nykyiseen järjestelmään
- Antenniverkko lisätään muutama piste nykyiseen järjestelmään
- Merkinantolaitteet: Inva-wc tiloihin asennetaan kutsupainikkeet, ulkopuolelle merkkivalo ja äänimerkinantolaite.

Paloilmoitinjärjestelmä

- Rakennus on varustettu osoitteellisella automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä. Järjestelmään tehdään Inspectan määräaikaistarkastuksen osoittamat korjaukset ja tilojen rakenteista johtuvat muutokset.

Rakennusautomaatiojärjestelmä

- valaistuksen valoisuus-, aikaohjelmat, hälytykset sekä ilmanvaihdon ohjaus toteutetaan/siirretään rakennusautomaation kautta

5.3.5 Muut suunnittelualat

5.3.5.1 Palotekninen suunnittelu

Rakennusten paloluokka on P3, palokuormaryhmä alle 600MJ/m². Päärakennus osastoidaan pääasiassa kahdeksi osastoksi pystysuuntaisesti (käyttöpa- ja pinta-alaosastointi), ei kerrososastointia; keittiö aputiloineen ja tekniset tilat kellarissa osastoidaan asiakastiloista. Rakennus on varustettu automaattisella osoitteellisella paloilmoitinjärjestelmällä, ks kohta 5.3.4. Rakennus varustetaan määräysten mukaisella pikapalopostijärjestelmällä ja alkusammutuskalustolla.

5.3.5.2 Keittiösuunnittelu

Keittiösuunnitelma on alustava luonnos tulevaksi ravintolakeittiöksi. Luonnoksen pohjalta on tehty alustavat Ivis-suunnitelmat. Varsinaiset keittiösuunnitelmat ja varustaminen tehdään uuden vuokralaisen toimesta.

5.3.5.3 Vihersuunnittelu

Nykyinen kasvillisuus ja rakenteet

Nykyinen kasvillisuus (puut ja pensaat) suojataan työn ajaksi. Huonokuntoista puustoa poistetaan. Osa nykyisiä pensaita poistetaan maaston muotoilun takia. Nykyiset terassit rakenteineen puretaan. Nykyinen jäteaitaus puretaan. Pihalta puretaan olevia betonilaatta-alueita ja uusittava porras. Pihalta puretaan nykyisiä valaisimia.

Maaston muotoilu, pinnoitteet

Maastoa muotoillaan rakennusten etupihalla, kulkureiteillä ja sisäänkäyntien edustoilla ja rakennusten vierustoilla, uuden terassin ympärillä, pysäköintialueella sekä kartanon itäpuolella suunnitelman esittämällä tavalla pintavesien johtamiseksi ja esteettömän sisäänkäynnin järjestämiseksi. Kartanorakennuksen pohjoispuolella täyttöpenkka poistetaan ja maasto muotoillaan alkuperäiseen muotoon.

Kartanon, Pehtoorin talon ja varaston seinän vierustat sekä jätehuoltoalueen ympäristöä kivetään mukulakiveyksellä. Pihaan rakennetaan nupukivikourut pinta- ja kattovesien johtamiseksi kaivoihin. Kaikkien syöksytorvien alle on suunniteltu graniitista hakattu loiskekuppi johtamaan vedet pois seinustalta. Invapysäköintipaikka kivetään sahatulla, ristipäähakatulla graniitinoppakivellä nurmisaumalla. Penkkien alustat muualla kuin kivituhka-alueella kivetään nu-

pukivellä. Käytävät ja kulkutiet ovat kivituhkaa. Osa alueista on uusia, osassa uusitaan pinta.

Pihan uudet rakenteet ja kalusteet

Luisikat ja portaat sisäänkäynneillä tehdään arkkitehdin suunnitelmien mukaan. Pihaan rakennetaan kaksi uutta porrasta, ne tehdään graniittisista, sahatuista ja ristipäähakatuista askelmakivistä. Sekä näille uusille portaille että säilyvälle nykyiselle portaalle kadulta pihaan rakennetaan metalliset kevyet käsijohteet aina yhdelle puolelle porrasta. Käsijohde rakennetaan lisäksi terassille vievälle käytävälle, jonka jyrkkyys on 1:14.

Rakennusten etupihalla käytävät ja perennapenkit rajataan maahan upotettavalla metallireunuksella. Uusi terassi ja pysäköintialue rajataan matalalla luonnonkivireunuksella.

Pihavalaistus uusitaan kartanomiljööseen sopivin valaisimin.

Pihakäytävälle asennetaan kaksi avattavaa ajoestettä estämään muu kuin huoltoajo.

Pihaan asennetaan muutama kartanoympäristöön sopiva puistonpenkki ja puistojäteastia. Pihaterassin kalusteina käytetään laadukkaita, kartanoympäristöön soveltuvia metallisia tai puisia pöytiä ja penkkejä.

Muurin viereen parkkipaikan yhteyteen asennetaan uudet, neliskulmaiset, metallipintaiset syväjätesäiliöt, 1 suuri, 3 keskikokoista ja 1 pieni.

Mikäli nykyistä muuria putkilinjojen takia puretaan, kunnostetaan muuri takaisin entiselleen.

Kasvillisuus

Pihaan istutetaan uutta puustoa. Pihaan istutetaan uusia pensaita. Pihaan tulee uusia perenna- ja kesäkukkaistutuksia pihakuvan mukaan. Nurmien kasvualustana käytetään seulottua nykyistä maata. Muiden istutusten kasvualustat tehdään rikkaruohottomalla, kasvualustaohjearvot täyttävällä mullalla.

6. KUSTANNUKSET

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan kartanon perusparannuskustannukset ovat 3 270 000 € (alv 0%), 3 985 000 € (alv 22%) eli 1 862 €/brm² ja 3 123 €/htm² (alv 0%) kustannustasossa 3/2009, RI=127,0 ja THI=151,7.

Pihan perusparannuksen kustannukset 490 000 € (alv 0%), 598 000 € (alv 22%) sisältyvät em. kustannusennusteeseen.

Kustannusarvio ks liite 5.

7. AIKATAULU

- hankesuunnitelma on käsiteltävänä 2/2010
- toteutussuunnittelu aloitetaan 3/2010
- rakentaminen aloitetaan 1/2011

- rakennus otetaan käyttöön 1/2012

Aikataulu ks liite 4.

8. RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2009-2014. Hanke on merkitty toteuttavaksi vuonna 2011. Hanke rahoitetaan talousarvion kohdalta 8020204. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

9. HENKILÖSTÖ

Ravintoloitsija kilpailutetaan hankkeen toteutusaikana.

10. KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS

10.1 Vuokrat

Nykyinen vuokralainen irtisanotaan ja uusi vuokralainen kilpailutetaan hankkeen toteutusaikana.

11. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Hanke toteutetaan tilakeskuksen toimesta. Ylläpitovastuu säilyy tilakeskuksella.

12. VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Vuokralainen irtisanotaan ja rakennus luovutetaan tyhjänä urakoitsijalle. Väistötiloja ei tarvita.

Liitteet:

- 1 Työryhmä
- 2 Tilaohjelma
- 3 Viitesuunnitelmat
- 4 Jana-aikataulu
- 5 Kustannusarvio

LIITE 1

TYÖRYHMÄ

Tilaaaja	Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto / Tilakeskus / Unto Ojala PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki Puhelin 310 43839
Käyttäjä / Nykyinen ravintoloitsija	Puotilan kartano Oy / Markku Haapala Puotilantie 4, 00910 Helsinki Puhelin 0400 421444
Rakennuttaja	Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto / Tilakeskus / Jouko Snellman PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki Puhelin 310 40334
Rakennuttajakonsultti	Ahma insinöörit Oy / Jyri Mäkelä Atomitie 2 C, 00370 Helsinki Puhelin 050 67359
Antikvaarinen valvoja	Helsingin kaupunginmuseo / Jaana Perttilä Sofiankatu 4, 00100 Helsinki Puhelin 310 36503
Arkkitehti	Kari Järvinen ja Merja Nieminen, arkkitehdit SAFA / Merja Nieminen Vanha talvitie 15 B, 00580 Helsinki Puh 040 527 0927
Maisema-arkkitehti	MA-arkkitehdit / Kaisu Hynynen Jääkärintie 8, 00150 Helsinki Puh 09 669 155
Rakennesuunnittelija	Insinööritoimisto Penttimikko Oy / Juhani Penttimikko Gustav Pauligin katu 8 B 31, 00990 Helsinki Puh 09 3506363
LVI-suunnittelija	FCG Finnish consulting Group Oy / Raimo Sannikka Osmontie 34, 00610 Helsinki Puh 010 4095223
Sähkösuunnittelija	Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy / Anne Raikaa Pohjoinen Hesperiankatu 15A, 00700 Helsinki
Keittiösuunnittelija	HKR / Seppo Kupari PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki

TILAOHJELMA / PÄÄRAKENNUS

LIITE 2

Kerros	Typin nimi	Huonenum	Huone	Mitattu ala
-1 Kellari	Asiakastilat	111b	kellarinporras	0,5
-1 Kellari	Asiaks wc:t	4	käytävä	46
-1 Kellari	Asiaks wc:t	11	wc/m	13
-1 Kellari	Asiaks wc:t	12	wc/n	18
-1 Kellari	Tekniset tilat	1	iv-koneh.	14
-1 Kellari	Tekniset tilat	2	tekn.	7,5
-1 Kellari	Tekniset tilat	3	lämmönjakoh.	16
-1 Kellari	Tekniset tilat	3	porras/lämmönjako	3
-1 Kellari	Tekniset tilat	5	sähköpk	6,5
-1 Kellari	Tekniset tilat	10	iv-koneh.	21
-1 Kellari	Kellaritilat	004b	siiv	2,5
-1 Kellari	Kellaritilat / ei huoneist.alaa	7	kellari /ent.leivintupa /käyttäm.	18,5
-1 Kellari	Kellaritilat / ei huoneist.alaa	8	kellari / käyttämätön	22
-1 Kellari	Kellaritilat / ei huoneist.alaa	9	kellari / käyttämätön	24,5
-1 Kellari	Kellaritilat	13	var./olut	4
1. kerros	Asiakastilat	108	kabinetti 1	27
1. kerros	Asiakastilat	109	ravintolasali	70
1. kerros	Asiakastilat	110a	baari	26,5
1. kerros	Asiakastilat	110b	baari	19,5
1. kerros	Asiaks wc:t	110c	inva wc	5,5
1. kerros	Asiakastilat	111	eteinen	28
1. kerros	Asiakastilat	111b	kellarinporras	4
1. kerros	Asiakastilat	112	kabinetti 2	27
1. kerros	Asiakastilat	113	tupakabinetti	36,5
1. kerros	Asiakastilat	116	veranta / terassi	35
1. kerros	Asiakastilat	117-118	eteinen	10,5
1. kerros	Keittiötilat	101	keittiö	16
1. kerros	Keittiötilat	102	keittiö (var.)	9,5
1. kerros	Keittiötilat	103	tarjoilutila	11,5
1. kerros	Keittiötilat	103b	wc	1
1. kerros	Keittiötilat	104	keittiö	37,5
1. kerros	Keittiötilat	105	tarjoilutila	18
1. kerros	Keittiötilat	106	siivous	4
1. kerros	Keittiötilat	107	tarjoilutila	18
1. kerros	Keittiötilat	114	eteinen	3
1. kerros	Keittiötilat	115	eteinen	7
1. kerros	Henkilökunnan tilat	206b	2.krs porras	4
1. kerros	Ullakkotilat	213	ullakko/porras	2,5
1. kerros	ei-kantava seinä	1.seinät	ei-kantavat seinät	2
2. kerros	Henkilökunnan tilat	201a	siivous	5
2. kerros	Henkilökunnan tilat	201b	wc	3,5
2. kerros	Henkilökunnan tilat	202	pukuh./n	14
2. kerros	Henkilökunnan tilat	203	pukuh./m	14,5
2. kerros	Henkilökunnan tilat	204b	wc	2
2. kerros	Henkilökunnan tilat	206	2.krs porras	4,5
2. kerros	Henkilökunnan tilat	206	taukotila	21
2. kerros	Henkilökunnan tilat	207	pesuh.	6
2. kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	211	ullakko / käyttämätön	7,5
2. kerros	Ullakkotilat	204	iv-koneh.	6,5
2. kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	208	ullakko / käyttämätön	80,5
2. kerros	Tekniset tilat	209	iv-koneh.	21
2. kerros	Ullakkotilat	210	ullakko	14
2. kerros	Ullakkotilat	212	ullakko	26
2. kerros	Ullakkotilat	213	ullakko/porras	6,5
2. kerros	ei-kantava seinä	2.seinät	ei-kantavat seinät	6,5
Kaikki tilat yhteensä				879,5

PUOTILAN KARTANO, HANKESUUNNITELMA

HUONEISTOALAT 09.09.2009

Kellari / asiakastilat	31	hym2
1.krs / asiakastilat	285,5	hym2
Keittiötilat	129,5	hym2
Henkilök.tilat	66	hym2

Hyötyala yhteensä 512 hym2

Huoneistoalaan kuulumattomat 153 m2

Huoneistoala yhteensä 726,5 huoneisto-m2

TILAOHJELMA / PEHTOORIN TALO

Kerros	Tilatyyppi	Huonenumero	Huoneen nimi	Mitattu ala
1.kerros	Kokoontumistilat	104	huone	11,5
1.kerros	Kokoontumistilat	105	huone	16
1.kerros	Kokoontumistilat	106	huone	23
1.kerros	Kokoontumistilat	107	huone	21,5
1.kerros	Kokoontumistilat / wc	108	wc	2,5
1.kerros	Kokoontumistilat / wc	109	inva wc	5
1.kerros	Keittiötilat	101	tarj.keittiö	12
1.kerros	Keittiötilat	102	keittiö	5
1.kerros	Aputilat	103	eteinen	9
1.kerros	Aputilat	103a	käytävä	5
1.kerros	Aputilat	103b	eteinen	5,5
1.kerros	Aputilat	103c	siivous	1,5
1.kerros	Aputilat	110	eteinen	3
1.kerros	Aputilat	110a	porras	1,5
1.kerros	ei-kantavat seinät		ei-kantavat seinät	1
2.kerros	Henkilökunnan tilat	201	hk. wc-tila	2
2.kerros	Henkilökunnan tilat	202	hk.tila	17
2.kerros	Aputilat	203/210	ullakko / käytävä	13
2.kerros	Aputilat	210a	ullakon porras	2,5
2.kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	204	ullakko / käyttämätön	8,5
2.kerros	Aputilat	205	iv-koneh.	5,5
2.kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	206	ullakko / käyttämätön	3,5
2.kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	207	ullakko / käyttämätön	13
2.kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	208	ullakko / käyttämätön	16
2.kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	209	ullakko / käyttämätön	3,5
2.kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	211	ullakko / käyttämätön	8
2.kerros	Ullakkotilat / ei huoneist.alaa	212	ullakko / käyttämätön	4
2.kerros	ei-kantavat seinät		ei-kantavat seinät	0,5
			Kaikki tilat yhteensä	220

PUOTILAN KARTANO, HANKESUUNNITELMA

PEHTOORIN TALO

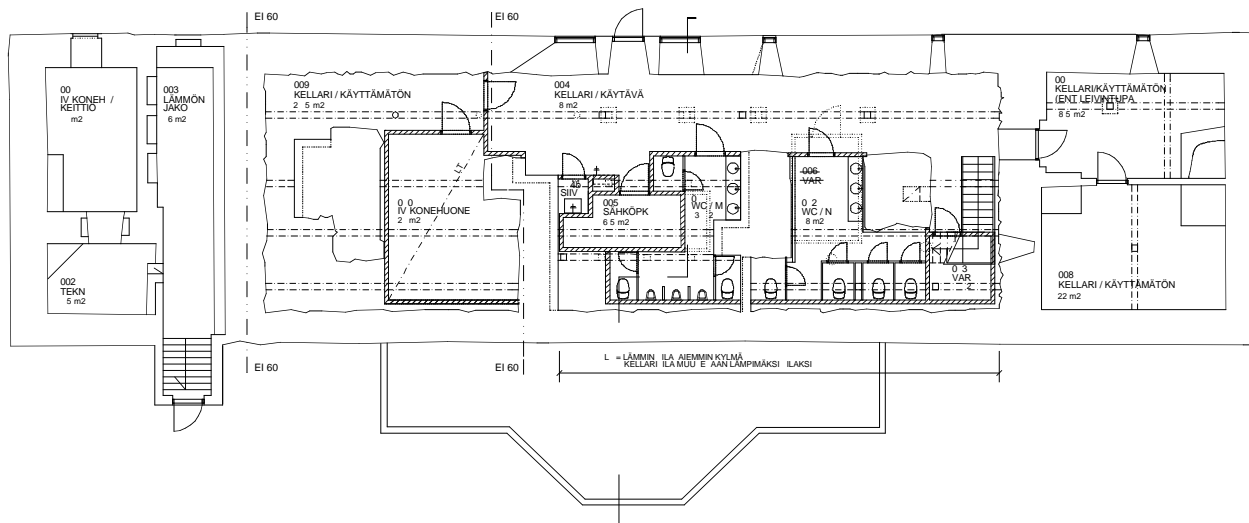
HUONEISTOALAT 09.09.2009

Kokoontumistilat	79,5 hym2
Keittiötilat	19 hym2
Henkilökunnan tilat	17 hym2

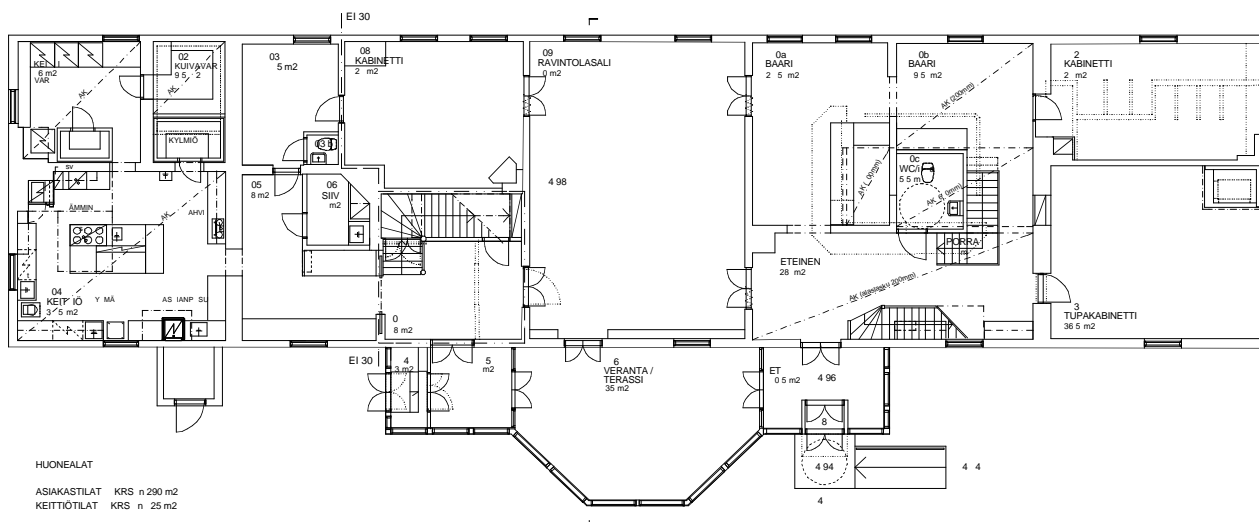
Hyötyala yhteensä 115,5 hym2

Huoneistoalaan kuulumattom. 56,5 m2

Huoneistoala yhteensä 163,5 huoneisto-m2



PÄÄRAKENNUS KELLARI I / 250



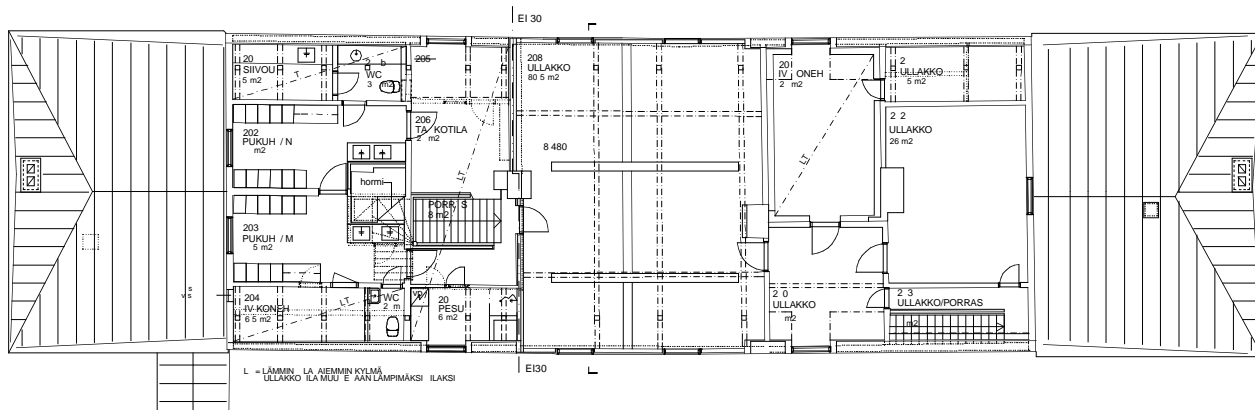
HUONEALAT
 ASIAKASTILAT KRS n 290 m²
 KEITTIÖTILAT KRS n 25 m²

PALO OSASTOT (HUONEISTOALAA)

ASIAKASTILAT KRS JA KELLARIN WC TILAT n 4 0 m²
 KEITTIÖTILAT KRS JA HENK KUNNAN TILAT 2 KRS n 200 m²
 MUUT TILAT (ERI OSASTOISSA) YHT n 2 0 m²
 KAKKI YHTEENSÄ n 880 m²

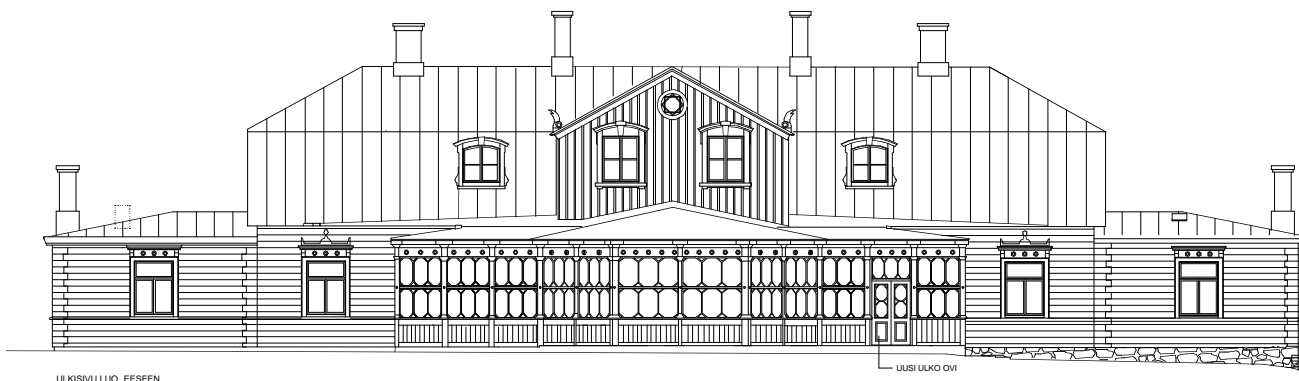
PIIRUS US PERUS UURAKENNU A AN OMI AMAAN
 PIIRUS USAINEN OON O A ON ARKENNE U A AYDENNE Y
 PAKKALLAMI AUS EN POH AL A MI AUS EI OLE OLLU KA AVA

PÄÄRAKENNUS I. KERROS I / 250



L = LÄMMIN ILA AJEMMIN KYLMÄ
 ULLAKKO ILAMUU E ÄÄNLÄMPIMÄKSI ILAKSI

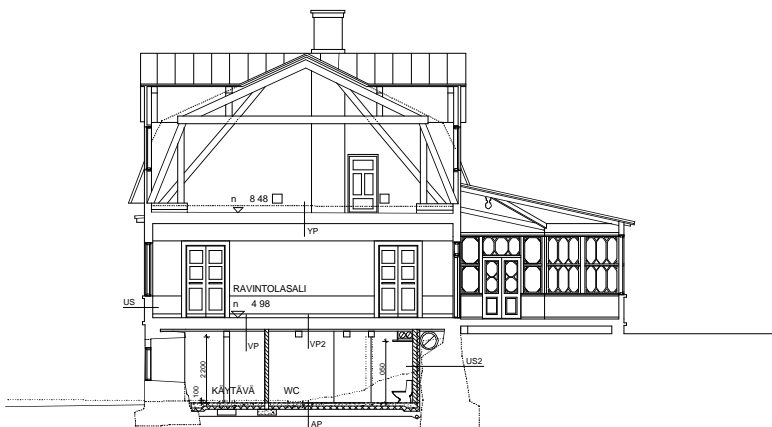
PÄÄRAKENNUS 2. KERROS I / 250



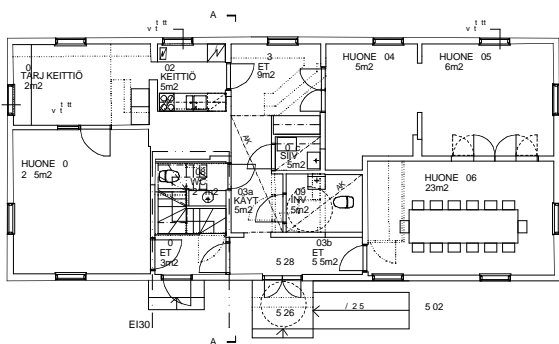
ULKISIVU LUO EESEEN

UUSI ULKO OVI

PÄÄRAKENNUS / JULKISIVU PIHALLE I / 250



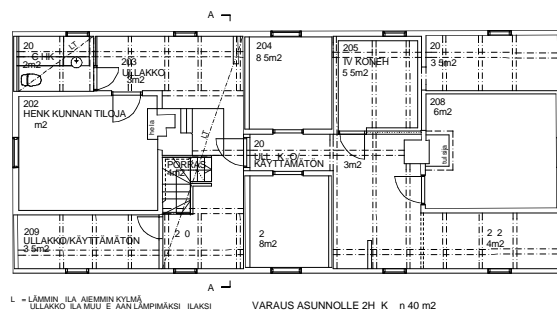
PÄÄRAKENNUS / LEIKKAUS I / 250



KOKOONTUMISTILAA MAX 50h n 98 m²
 APU JA LIKENNETILOJA KERROKSESSA n 22 m²
 HENK KUNNAN TILOJA ULLAKOLLA n 20 m²

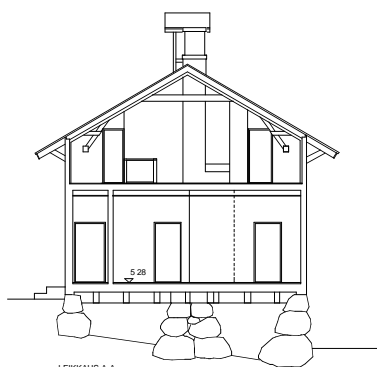
PIIRUS US PERUS UU RAKENNU A AN OIMI AMAN
 PIIRUS USANEIS OON O A ON ARKENNE U A AYDENNE Y
 PAIKALLAMI AUS EN POH AL A MI AUS EI OLE OLLU KA AVA

PEHTOORIN TALO / I. KERROS I / 250



L - LÄMMIN ILA, AIEMMIN KYLMÄ
 ULLAKKO ILLA MUU E ANTLÄMPIMÄKSI ILAKSI
 VARAUS ASUNNOLLE 2H K n 40 m²

PEHTOORIN TALO / 2. KERROS I / 250



LEIKKAUS A A

PEHTOORIN TALO / LEIKKAUS I / 250

