

TIKKURILAN JOKIRANTA - SUOJELTUJEN RAKENNUSTEN TOIMINNAN KEHITTÄMINEN

TIKKURILAN JOKIRANNAN YLEISSUUNNITELMAN LIITE 31.8.2017

talli
arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy

LOCI
MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

Tilaaja: Vantaan kaupunki, Kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö 2017
Tekijät:
© LOCI maisema-arkkitehdit Oy, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy
Graafinen suunnittelu ja taitto: LOCI maisema-arkkitehdit Oy
Kartat, valokuvat ja suunnitelmakuvat: Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy, LOCI maisema-arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO 4

RAKENNUKSET 6

1. POLTTOUUNIPIIPPU 6
2. PALOKALUSTOVARASTO 7
3. VEININ MYLLY 10
4. VILLA SÖDERBO 16
5. VEDENPUHDISTUSLAITOS JA PUMPPAAMO 20

KUSTANNUSARVIO 24

JOHDANTO

Tikkurilan Jokirannan puistoalueilla sijaitsee useita suojeltuja, kaupungin omistamia rakennuksia. Osana Jokirannan maiseman suunnitteluprosessia on tutkittu myös näiden rakennusten kunnostustarpeita sekä kartoitettu mahdollisuuksia sijoittaa rakennuksiin erilasia yleisölle avoimia toimintoja. Kaupungin tahtotilana on rakennusten kunnossapitämisen ohella tukea puistoalueen toiminnallisuutta avaamalla rakennuksia kaupunkilaisten ja vierailijoiden käyttöön.

Hankkeessa tutkittiin Jokirannan rakennuksiin jo puistoalueen suunnittelukilpailuehdotuksessa esitettyjen toimintojen sijoittamismahdollisuuksia sekä pohdittiin vaihtoehtoisia uudistoimintoja.
Hankkeen aikana rakennuksista teetettiin kuntotutkimukset, joiden tuloksien valossa hahmoteltujen toimintojen sijoittamista rakennuksiin on ollut mahdollista arvioida.

Rakennusten käytön edellytyksenä ovat terveet ja turvalliset rakenteet. Lisäksi vanhat rakennukset asettavat tilallisia ja rakennusfysikaalisia ja esteettisiäkin reunaehtoja, jotka rajoittavat nykyvaatimustason mukaisten toimintojen sijoittamista niihin. Vanhojen rakennusten lumoava henki kumpuaa kuitenkin juuri noista nykystandardien mukaan epäkäytännöllisistä tilamitoituksista ja patinoituneista rakennusosista ja -materiaaleista. Rakennuksia kunnostettaessa uusiin toimintoihin onkin toivottavaa, että toiminnot ensisijaisesti sopeutetaan taloihin eikä päinvastoin. Välttämättömät, toimintojen edellyttämät muutokset ovat kuitenkin mahdollisia ja ne tulisi suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä tulevien toimijoiden kanssa. Kaupungin päätös onkin ollut tämän suuntainen: tässä hankkeessa esitetyt toiminnot ovat mahdollisuuksia, joita voidaan viedä eteenpäin sopivien toimijoiden löydyttyä, mutta niin kauan kuin toiminnallisista muutoksista ei ole varmuutta, pidetään rakennusten kuntoa yllä minimitoimenpitein.

Seuraaville sivuille on koottu perustiedot Jokirannan suojelluista rakennuksista sekä hankkeen aikana hahmotellut suunnitelmaluonnokset suositeltavine muutostoimenpiteineen vaihtoehtoisia toimintoja silmällä pitäen. Kunkin rakennuksen esittelyn lopussa on vedetty yhteen rakennukselle suositeltavat minimikunnostusvaatimukset, joihin perustuva kustannusarvio on tämän raportin liitteenä.

Työ on laadittu Tikkurilan jokirannan yleissuunnittelun yhteydessä. Rakennusten kehittämissuunnitelmat on laatinut Arkkitehti- ja muotoilutoimisto Talli Oy:stä arkkitehdit Minna Lukander, Riikka Pylvänen ja Carolin Franke. Maisema-arkkitehtisuunnittelusta ja projektin kokonaisvastuusta on vastannut LOCI maisema-arkkitehdit Oy:stä maisema-arkkitehdit Milla Hakari ja Veera Tolvanen. Rakennesuunnittelun asiantuntijana on toiminut Kari Saarivirta Insinööritoimisto Pontek Oy:stä. Kustannuslaskijana on toiminut Tuomo Vaarala Primeco Oy:stä.

Työtä on ohjattu yhteistyössä kuntatekniikan keskuksen ja tilakeskuksen toimesta, yhteistyössä kaupunkisuunnittelun, yrityspalveluiden ja kaupunginmuseon edustajien kanssa. Tilaajan yhteyshenkilöinä ovat toimineet kuntateknisestä keskuksesta puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen ja projektipäällikkö Harri Johansson, sekä tilakeskuksesta diplomi-insinööri Katri Olli.



VEDENPUHDISTAMO



VILLA SÖDERBO



VEININMYLLY



PALOKALUSTOVARASTO JA PIIPPU



Sijaintikaavio

RAKENNUKSET

1. POLTTOUUNIPIIPPU

RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT

Kiinteistön 92-62-9903-10 tiedot
(rakennuksella ei omaa kiinteistötunnusta)

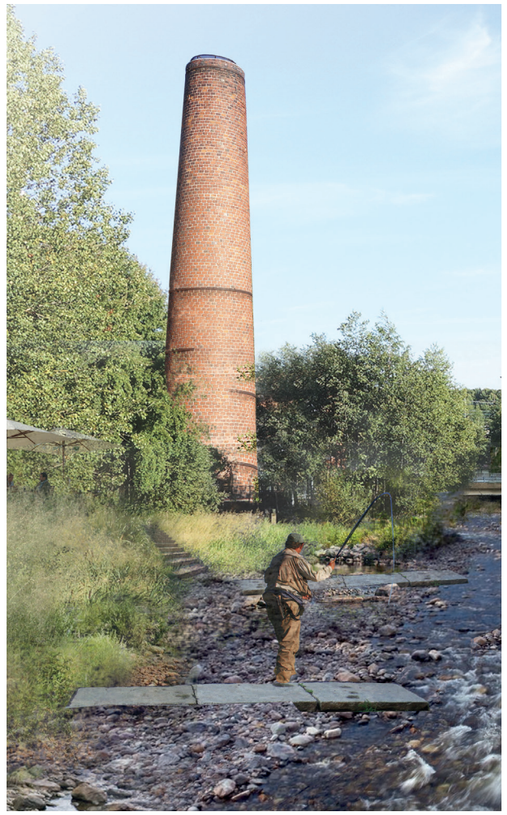
Katuosoite	Tikkurilantie 34a Tikkurilantie 34b
Kiinteistötunnus	92-62-9903-10
Pinta-ala	2241 m2
P-koordinaatti	6686458
I-koordinaatti	25502600
Kaupunginosa	62 - JOKINIEMI
Palstoja	2
Rekisteröity	8.3.1996

Rakennusperintökohde
Inventointinumero: 6201
Nimi: Polttouunin piippu, Vernissatehdas
Luokitustunnus: R1
Valmistumisaika: 1954-1962, Selvitetty vanhojen valokuvien perusteella.
Pysyvä rakennustunnus: 100017

RAKENNUKSEN KUVAUS

Vernissatehtaan läheisyydessä, Kuninkaalantien sillan vieressä sijaitseva polttouunin piippu on rakennettu noin 1954-1963 välisenä aikana. Ajoitus on selvitetty vanhojen valokuvien perusteella.
Polttouunia on käytetty trasseleiden hävittämiseen. Tikkurila Oy:n tuotannon painopiste siirtyi joen itäpuolelle vuonna 1976 Monicolor- tehtaan valmistumisen myötä. Vernissatehdas ja siihen kuulunut polttouunin piippu siirtyivät Vantaan kaupungin omistukseen 30.9.1981.

Piippu on perustettu teräsbetonisen anturan ja perusmuurin varaan. Perusmuurissa on sisäänkäynti ja savuluukkujen aukkoja piipun alaosassa. Piipun Tikkurilantien puolella on pyöröteräksiset tikkaat. Piipun runkorakenne koostuu ulkokuoren poltetusta tiilikerroksesta ja sisäosan tulenkestävistä tiilistä.



TOIMINNAN KEHITTÄMINEN JA KUNNOSTUSTARPEET

Vernissan ja piipun välistä ranta-aluetta kehitetään tulevaisuudessa monella tapaa. Kulkuyhteyksiä parannetaan ja rannan tuntumaan toteutetaan piknik-pöytiä. Piipun rooli aluetta merkkaavana maamerkkinä tulee korostumaan. Itse piippuun ei tässä ole liitetty mitään varsinaisia toiminnallisia ehdotuksia, mutta hankkeen aikana on korostettu piipun kunnostuksen merkittävyyttä.

Piippu vaatii pikaisia korjaustoimenpiteitä. Korjaustarpeista on laadittu kuntotutkimusraportti Rambollin toimesta 23.5.2016 ja kunnostusta suositellaan raportissa esitettyjen suositusten mukaisesti. Raportissa esitettyjen korjausten tavoitteena on pysäyttää turmeltuminen ja lisätä piipun kestävyyttä 25 vuodeksi. Kunnostustoimenpiteet ovat mm. ukkosenjohdattimen kaapelin korjaaminen, piipun päähän reunapellitys ja piippuhatun teettäminen, vanteiden pulttien uusiminen ja sokkelin rapautuneen betonin uusiminen. Kunnostustoimenpiteiden lisäksi suositellaan harkittavaksi piipun pintaan kiinnitettävää turvaverkkoa mahdollisten irtoavien kiviainespalasten tippumisen vuoksi.



Kuva Vantaan kaupunginmuseo

2. PALOKALUSTOVARASTO

RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT

Katuosoite	Tikkurilantie 36
Kiinteistötunnus	92-62-33-1
Rakennusnumero	2
Pysyvä rak.tunnus	21666
VTJ-PRT	1020289404
Rakennuksen tila	voimassa
Valmistunut	31.12.1900
Käyttötarkoitus	Muualla luokittelemat tomat rakennukset
P-koordinaatti	6686380
I-koordinaatti	25502481

Rakennusperintökohde
Inventointinumero: 6201
Nimi: Paloasema, Vernissatehdas
Luokitustunnus: R1
Valmistumisaika: 1912
Pysyvä rakennustunnus: 21666

RAKENNUKSEN KUVAUS

Kulttuurikeskus Vernissan läheisyydessä sijaitseva vanha paloasema palveli aikoinaan maalitehtaan toimintaa. Sittemmin rakennusta on käytetty mm. varastona ja hiljattain rakennukseen on toteutettu bänditreenitilat, jotka kuitenkin toistaiseksi ovat vailla vuokralaisia.

Rakennuksen yksikerroksisen osan ulkoseinät ovat massiivitiilirakenteiset, torniosan maanvastaiset rakenteet ovat betonia ja ulkoseinät massiivitiilirakenteisia. Julkisivuissa on alkuperäinen rappaus. Myös rakennuksen rivipeltikatot ovat alkuperäisiä.

Rakennukseen ei tule vettä eikä siinä ole wc-tiloja, mikä rajoittaa tilojen hyödynnettävyyttä.



Kuva yllä Vantaan kaupunginmuseo









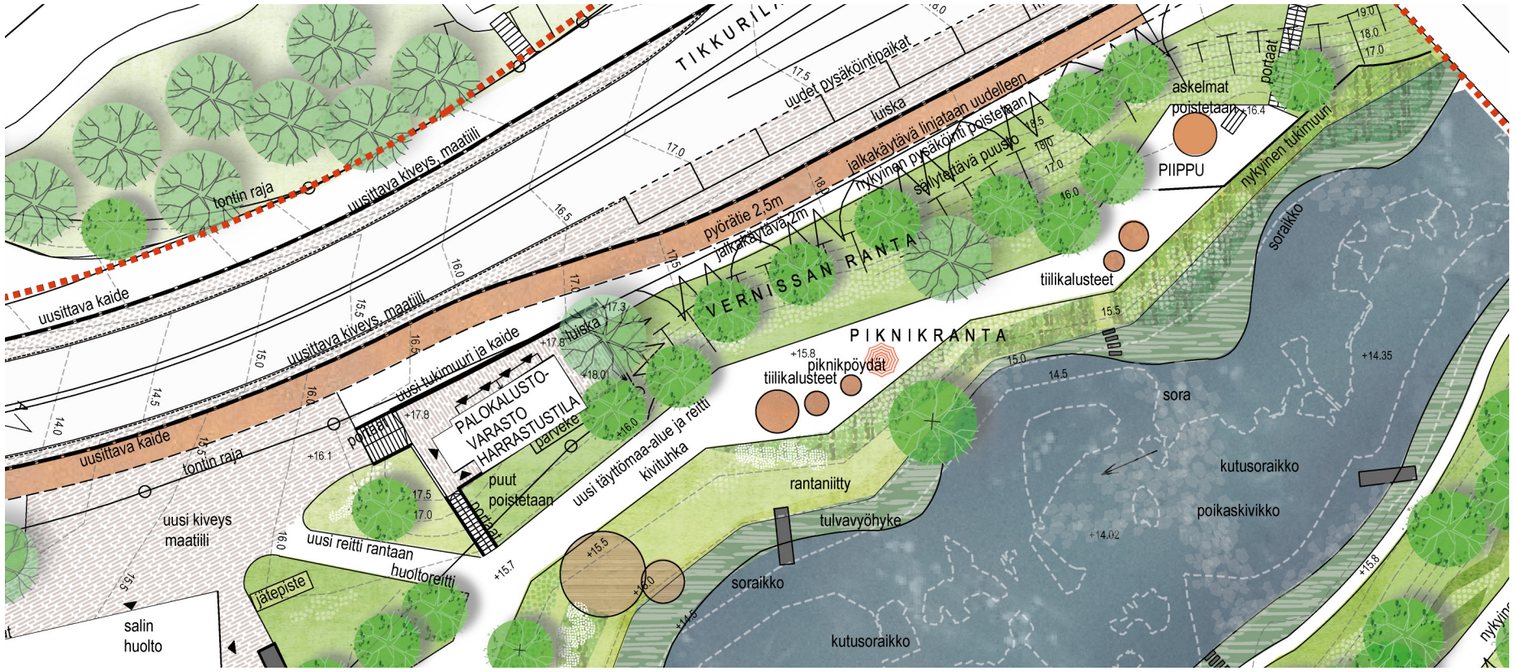
TOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Palokalustovarastoa voitaisiin tulevaisuudessa käyttää osana Vernissan toimintaa, esimerkiksi pyörien korjauspisteenä tai bänditilana. Myös muunlainen paja- tai liiketila voisi tulla kyseeseen. Sijaintia kadun tuntumassa kannattaa hyödyntää. Rakennuksen pieni koko kannustaa avaamaan nyt sisältä umpeen levytetyt, vanhat palovaunujen käyntiovet, jolloin toiminnallinen alue voisi laajentua rakennuksen edustalle ulkotilaan. Piha-alueiden kunnostus ja laajentaminen ovatkin tärkeitä, rakennuksen käytettävyyttä lisääviä toimenpiteitä. Vaihtoehtona pyöräpajatoiminnalle keskustelussa oli hankkeen aikana mm. lähiruokatori.

Rakennus on puolilämmintä tilaa ja sille luontevimmat käytöt ovat kevät-, kesä- ja syksyaikaan sijoittuvia. Rakennuksen lisälämmöneristämistä ei suositella. Tilojen vuokrattavuus paranee, mikäli rakennukseen lisätään vesipiste sekä wc-tila tai kuivakäymälä. Nyt rakennus ei ole liittyneenä vesi- ja viemäriverkostoon.

TOIMINNALLISUUDEN PARANTAMISEEN TÄHTÄÄVÄT MUUTOSEHDOTUKSET:

- Piha-alueen kunnostus: pihan kiveäminen, kaiteiden lisäys, liittyminen kadulle luiskalla ja portailla, jäteastioiden ja pyöräpaikkojen toteutus, pihavalaistus
- Sisäpuolisten levytysten purku ja ovien avaus
- Parvekkeen kunnostus
- Rakennuksen liittäminen viemäri- ja vesijohtoverkostoon tai kuivakäymälän toteutus



Palokalustovaraston ja piipun ympäristö, yleissuunnitelma 1:500

RAKENNUKSEN VÄLTTÄMÄTTÖMÄT KUNNOSTUSTARPEET

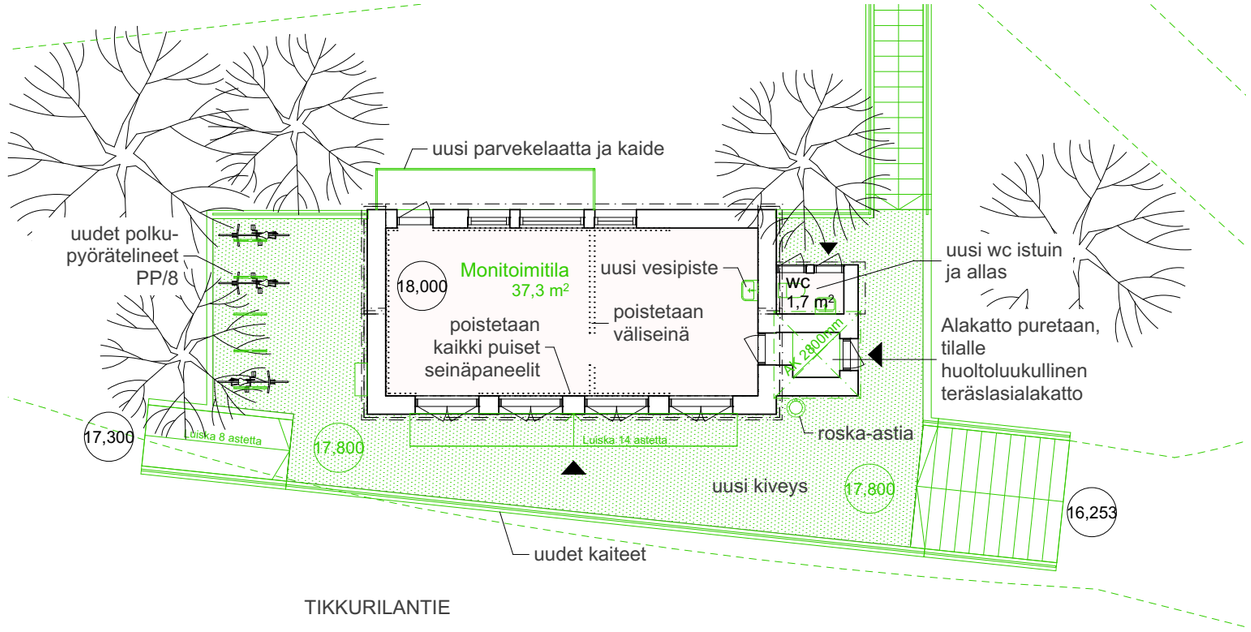
KATTO
Vesikatteen uusiminen. Nykyisen kattopellin maali on vaarallista jätettä, mikä tulee huomioida purkutöissä.

ULKOSEINÄT
Paikkarappauksia ja huoltomaalaus. Myös sokkelien huoltomaalaus.

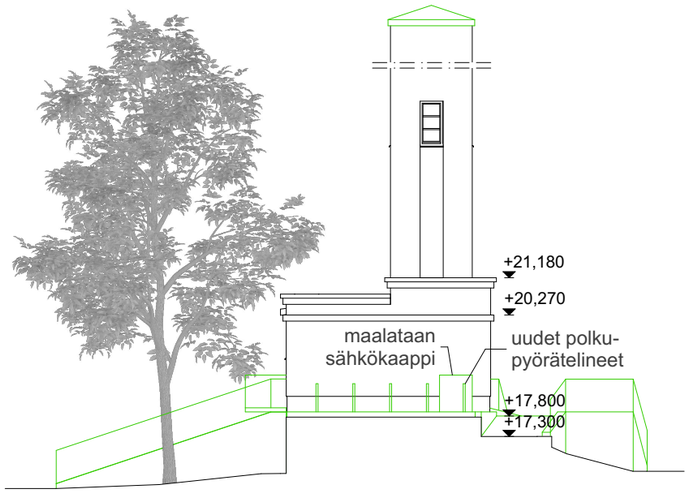
PARVEKE
Parveke on pahoin rapautunut. Parvekelaatta tulee uusia, samoin parvekkeen kaide nykyisten turvallisuusmääräysten mukaisesti.

ALAPOHJA
Yksikerroksisen rakennusosan alapohja on tuulettuva ryömintätilallinen betonirakenteinen alapohja, joka osittain kosketuksissa maaperään. Alapohjarakenteessa lahovauriota. Suositellaan pintalaatan ja korkkikerroksen purkua ja uuden lämmöneristyskerroksen ja pintalaatan toteuttamista sekä rakenneliittymien tiivistämistä, mikäli tiloissa tullaan jatkossa oleskelemaan pidempiä aikoja yhtäjaksoisesti.

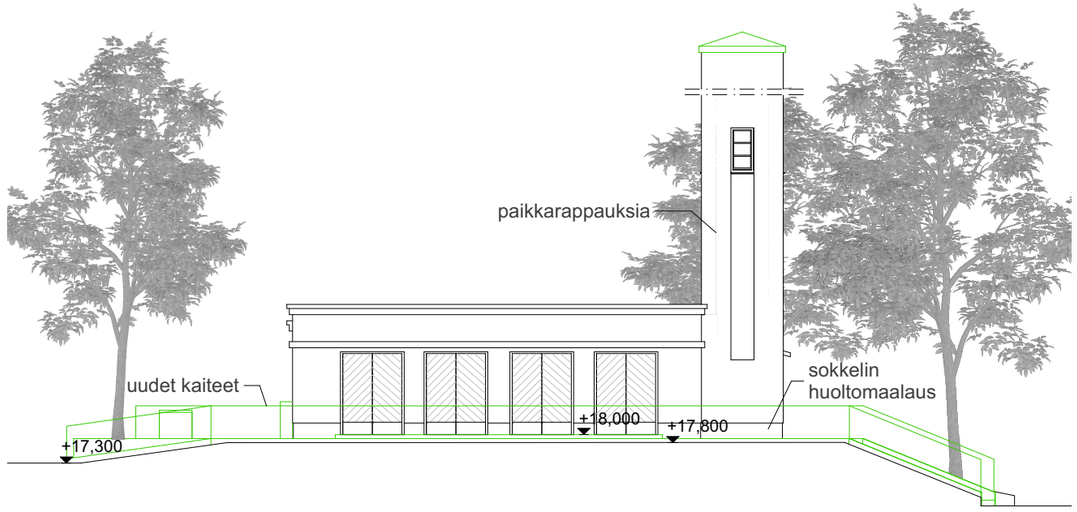
YMPÄRÖIVÄ MAAPERÄ
Vedenohjaus järjestettävä siten, etteivät sade- ja sulamisvedet aiheuta tarpeetonta kosteusrasitusta rakenteille. Maanpinnan kallistuksia tulisi parantaa.



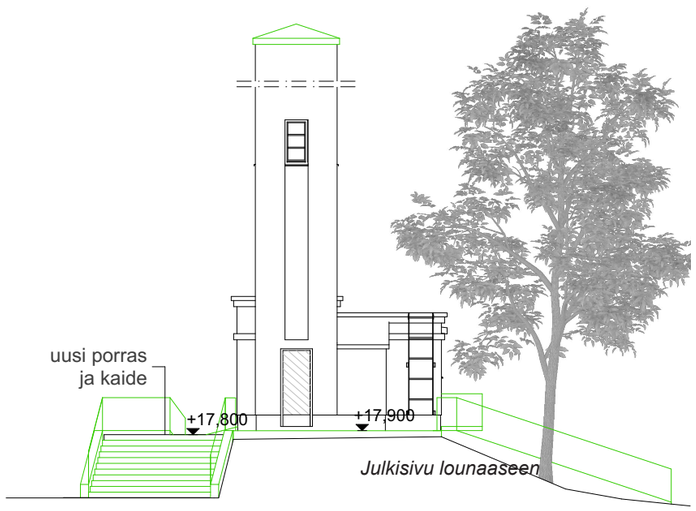
Palokalustovaraston 1 krs pohjapiirustus 1:150

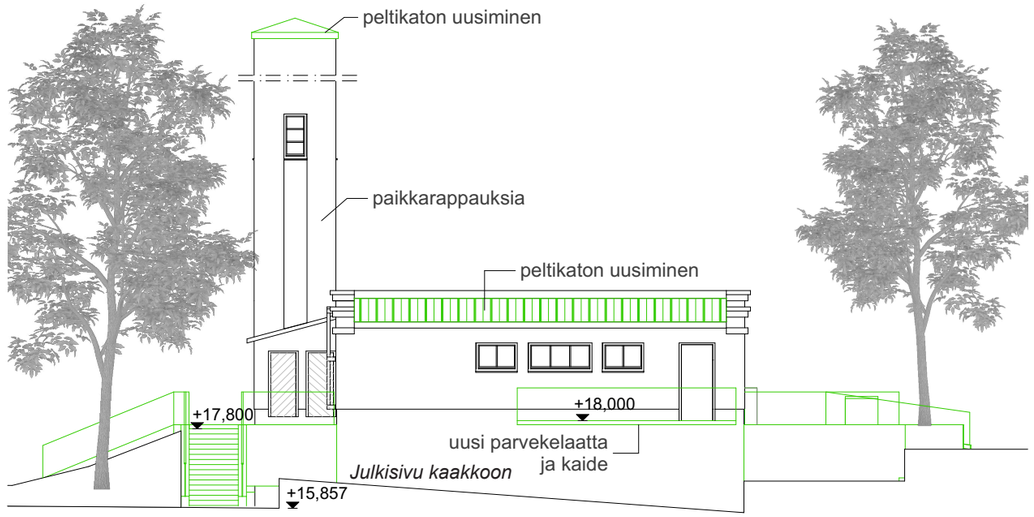


Julkisivu koilliseen



Julkisivu luoteeseen





Palokalustovaraston julkisivut 1:150

3. VEININMYLLY

RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT

Katuosoite	Tikkurilantie 42
Kiinteistötunnus	92-421-6-139-2
Rakennusnumero	2
Pysyvä rak.tunnus	18250
VTJ-PRT	102074779T
Rakennuksen tila	voimassa
Valmistunut	31.12.1934
Käyttötarkoitus	Muut varastoraken-nukset
P-koordinaatti	6686283
I-koordinaatti	25502109

Rakennusperintökohde
Inventointinumero: 6107
Nimi: Söderlingin mylly, ns. Veininmylly, SÖDERBO
Luokitustunnus: R1
Valmistumisaika: 1935
Pysyvä rakennustunnus: 18250

RAKENNUKSEN KUVAUS

Dickursby vetekvarn -niminen yhtiö aloitti toimintansa Tikkurilassa Kuriiritien (nyk. Tikkurilantie) varrella vuonna 1935. Itse myllyrakennus rakennettiin syksyllä 1934 ja sen rakensi keravalainen rakennusmestari Aro. Rakennus valmistui vuonna 1935.

Punamultainen, lautarakenteinen myllyrakennus koostuu kahdesta osasta. Myllyn joen puoleinen osa on kolmikerroksinen ja kadunpuoleinen osa on kaksikerroksinen. Kellari on puolilämmintä tilaa, muuten rakennus on kylmärakenteinen ja vain kesäkäyttöön soveltuva. Vesikatteena rivipeltikate.

Rakennukseen tulee vesi vain kesäisin kesävesijohtoa pitkin. Jätevedet menevät paikalliseen jätevesikaivoon, jonka tyhjentäminen on kallista.

Rakennuksen toiminta myllynä loppui v. 1956. Vantaan kaupunki osti tontin ja rakennuksen vuonna 1988. Mylly vuokrattiin 1990 Veini Vuorelalle joka kunnosti rakennusta ”Veininmylly” kahvilaksi. Kahvilassa ja sen edustalla järjestetään kesäisin mm. lavatansseja, konsertteja ja kesäteatterinäytöksiä.





Kuvat yllä Vantaan kaupunginmuseo









Veinin myllyn ja Villa Söderbon pihapiiri, yleissuunnitelma 1:400

TOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Nykyisen kaltainen kahvila- ja kulttuuritoiminta on rakennukselle luonteva käyttö. Toimintaa on mahdollista kehittää ja aktivoida entisestään jäsentämällä tilankäyttöä niin rakennuksen sisällä kuin ulkoterasseilla, uudistammalla keittiötilat, lisäämällä asiakkaille wc-tiloja sekä toteuttamalla tarvittavat varasto- ja henkilökunnan sosiaalitilat.

TOIMINNALISUUDEN PARANTAMISEEN TÄHTÄÄVÄT MUUTOSEHDOTUKSET

MUUTOKSET 1.KRS

- olevien wc- ja keittiö-tilojen purku
- olevan portaan purku tai siirtäminen
- uusi porras, kulku myös kellariin
- uudet keittiö, baaritiski, varasto ja esteetön wc

MUUTOKSET 2. KRS

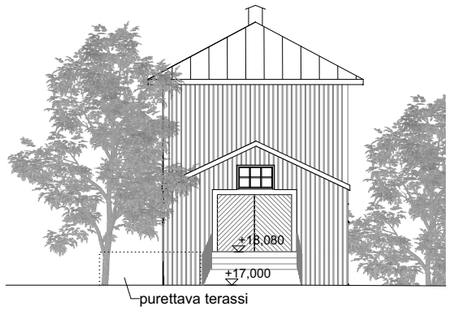
- kahvilan myyntitiskin purku
- toiminta kahvilana, juhlatilana, tanssisalina
- myynti hoidettavissa liikuteltavan tiskin avulla
- tilaan mahdollista toteuttaa naulakot

MUUTOKSET KELLARI

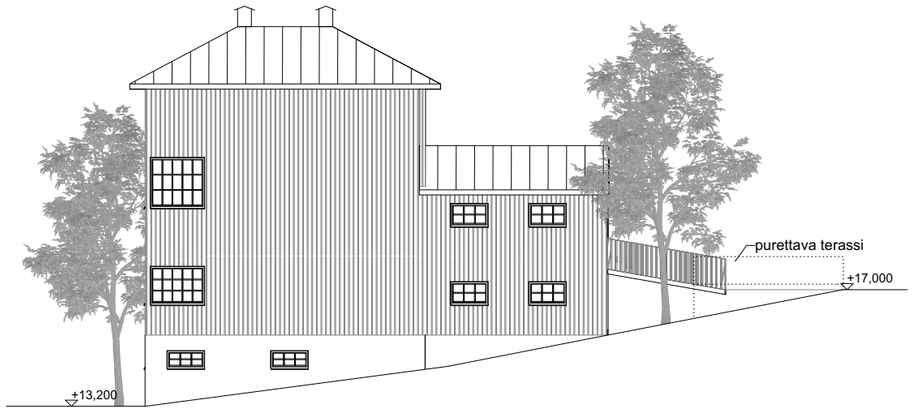
- uudet varasto-, sosiaali- ja asiakas-wc -tilat
- kellari puolilämmintä tilaa
- uusi porras kahvilan tiloihin
- säilytetään myös käynti kellarin tiloihin suoraan ulkoa
- kellarin lattian madallus alapohjan uusimisen yhteydessä



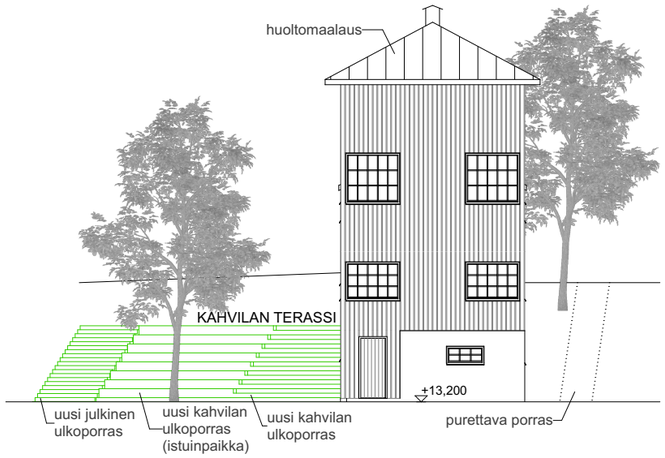
Näkymä puistosta Veininmyllylle ja lavalle.



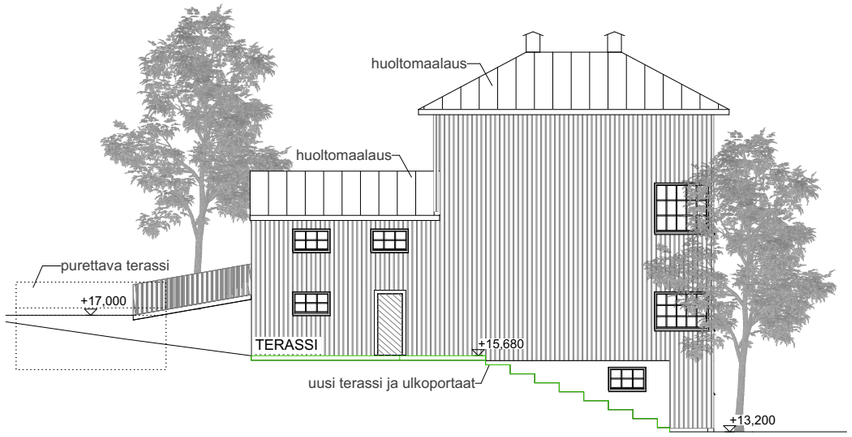
Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu itään



Julkisivu etelään



Julkisivu länteen

Veinin myllyn julkisivut 1:200

RAKENNUKSEN VÄLTTÄMÄTTÖMÄT KUNNOSTUSTARPEET

ONGELMAKOHDAT
- Valumavedet ohjautuvat kellarin rakenteisiin
- Kosteus maasta nousee julkisivuverhoukseen
- Kellarin rakenteissa kosteusrasitetta
- Vesikatossa vuotokohtia
- Keittiö- ja wc-tilojen kunto huono

HAITTA-AINEET
- Asbestipitoista muovimattoa wc-tilassa.
- Kellarin alapohjarakenteen bitumisivelyssä PAH-yhdisteitä
- Vesikaton maali vaarallista jätettä

Haitta-aineet huomioitava purkuvaiheessa.

KUNNOSTUSSUOSITUKSET
Vaihtoehtoiset / ehdotetut kunnostustoimenpiteet merkitty ”+” merkillä

KATTO
Vesikatteen saumakohtien tiivistys, vuotokohtien paikkaus ja katon huoltomaalaus.
Käyttöiän pidennys toimenpitein noin 10 v.
+ Vesikatteen uusiminen vaihtoehtoisena korjauksena

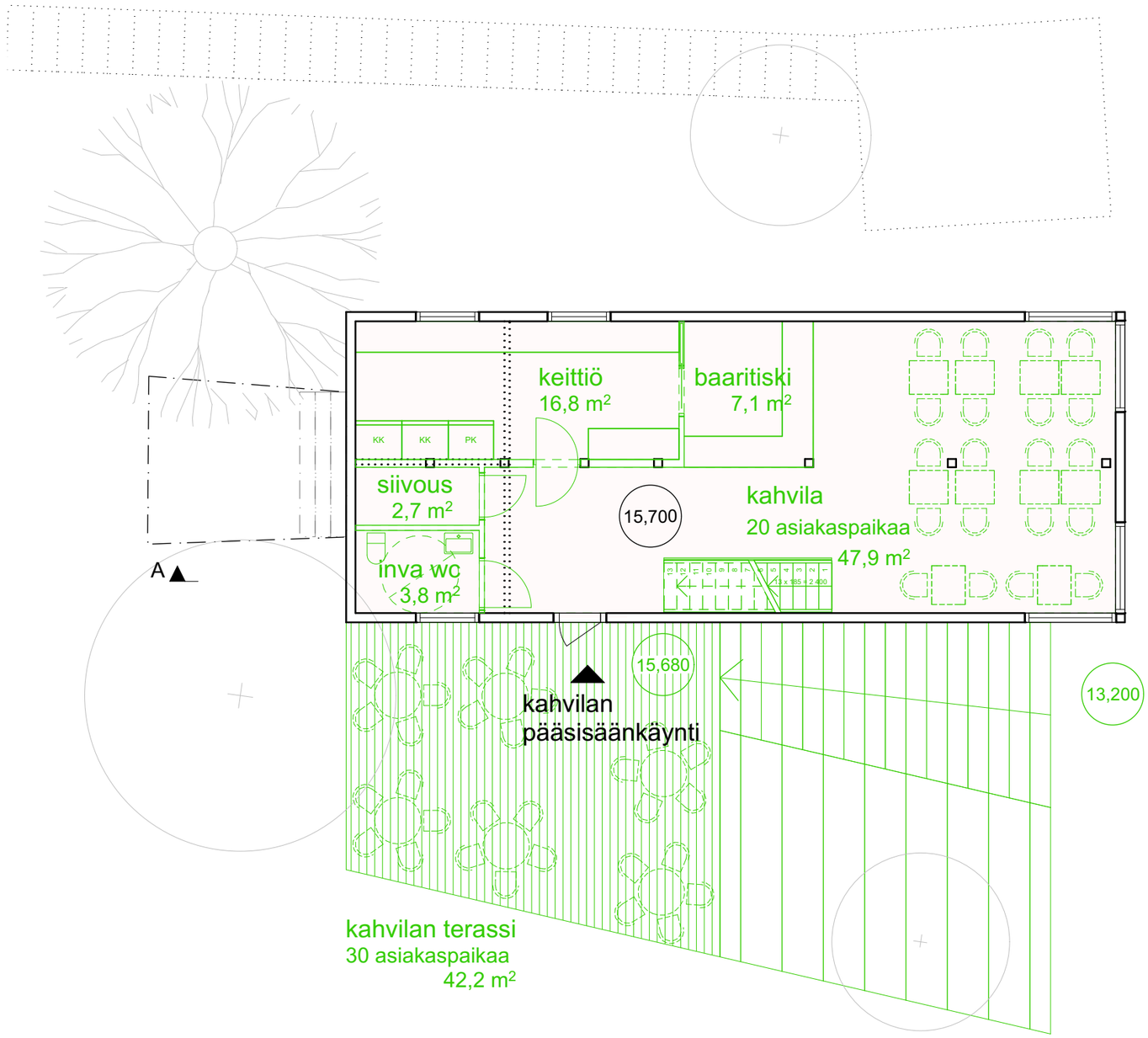
ULKOSEINÄT
Peiterimalautaseinät pääosin hyvässä kunnossa: paikoittaista laudoituksen uusimista
Punamultamaalipinnan kunto hyvä, jatkossa huoltomaalaus punamullalla

IKKUNAT JA OVET
Kunto kohtuullisen hyvä.
Osassa ikkunoita alapuitteissa pehmentymistä, vaatii paikallisia korjauksia
+ Kaltereiden poisto ikkunoista suositeltavaa

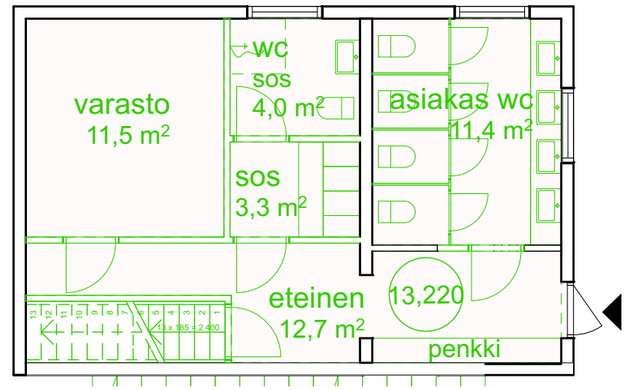
KELLARI: VÄLIPOHJA, ALAPOHJA JA PERUSTUKSET
Kellari säilytetään puolilämpimänä tilana:
- perusmuurin ja kellarin seinien ulkopuolinen veden- ja lämmöneristäminen
- alapohjan purku ja uudelleen rakentaminen nykysuositusten mukaisesti
- seinäpintojen purku puhtaalle betonipinnalle ja uusien sisäpuolisten rakenteiden toteutus
kosteusteknisesti toimivin materiaalein
- välipohjarakenteen alapintaan esim. polyuretaanilevyrakenteinen kattorakenne

YMPÄRÖIVÄ MAAPERÄ
Maanpinnan kallistusten parantaminen, vedenohjauksen korjaukset, sadevesikaivojen lisäys

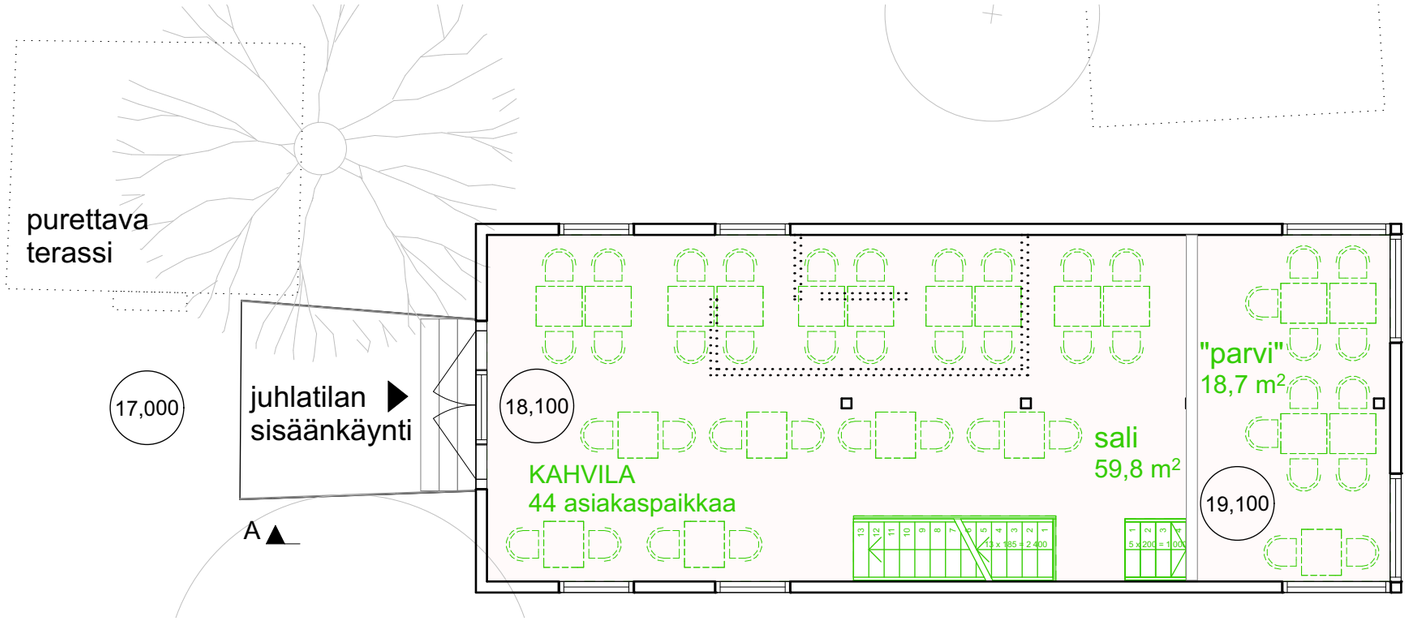
KUNNALLISTEKNIIKKA
Rakennuksen liittäminen vesi- ja viemäriverkostoon



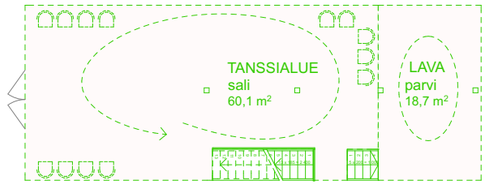
Veinin myllyn 1 krs pohjapiirustus 1:100



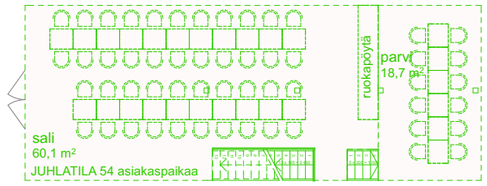
Veinin myllyn kellarikrs pohjapiirustus 1:100



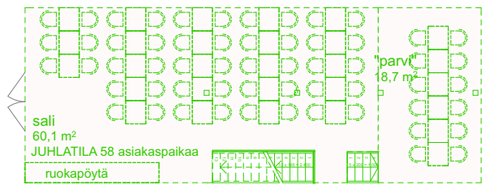
Veinin myllyn 2 krs pohjapiirustus 1:100



2.KRS - VE 1 LAVATANSSI

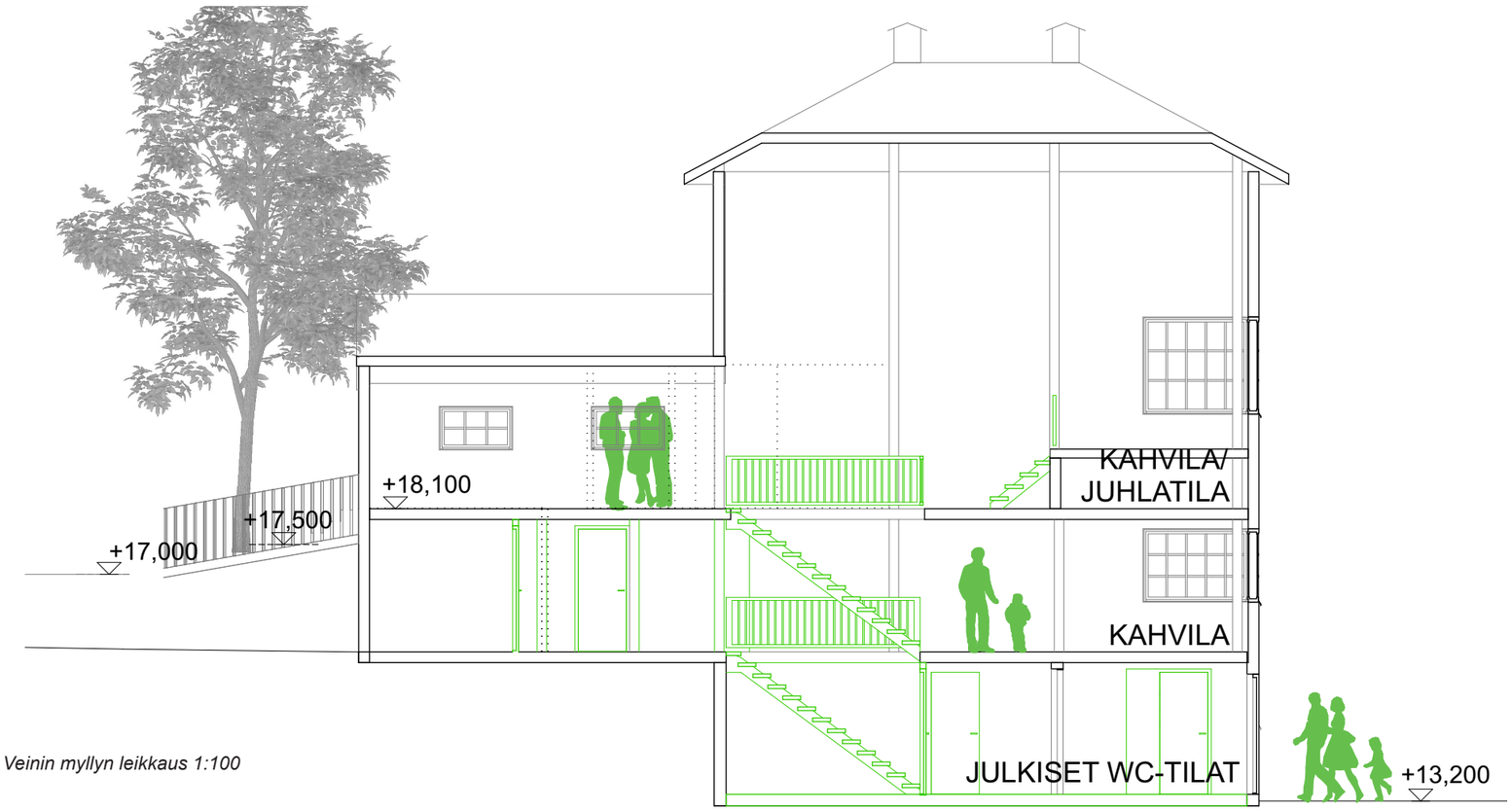


2.KRS - VE 2 JUHLATILA



2.KRS - VE 3 JUHLATILA

Veinin myllyn juhlatilan eri käyttövaihtoehdot



Veinin myllyn leikkaus 1:100

4. VILLA SÖDERBO

RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT

Katuosoite	Tikkurilantie 42
Kiinteistötunnus	92-421-6-139-1
Rakennusnumero	1
Pysyvä rak.tunnus	36761
VTJ-PRT	102074778S
Rakennuksen tila	voimassa
Valmistunut	31.12.1939
Käyttötarkoitus	Yhden asunnon talot
P-koordinaatti	6686269
I-koordinaatti	25502088

Rakennusperintökohde
Inventointinumero: 6108
Nimi: Villa Söderbo, SÖDERBO
Luokitustunnus: R2
Valmistumisaika: 1939
Pysyvä rakennustunnus: 36761

RAKENNUKSEN KUVAUS

Rakennus on rakennettu aikanaan Söderlingin myllyn omistajan, Ernst Söderlingin asunnoksi.

Rakennus on kaksikerroksinen ja siinä on täyskorkea, betonirakenteinen kellari, jossa on osittainen maapohja. Kellariin on toteutettu myöhemmin sauna ja suihkutilat. Puiset kerrokset ovat lautarakenteisia ja purutäytteisiä. Katto on peltikatteinen, aumattu mansardikatto.

Rakennuksen julkisivujen rimaverhous on alkuperäinen ja se on palautettu alkuperäiseen keltavalkoiseen sävyynsä v. 1997. Tuolloin on myös tehty ensimmäiseen kerrokseen 1930-luvun asuun palauttavia muutoksia.

Rakennuksessa on alun perin ollut puulämmitys, myöhemmin hiili- ja nykyisin öljylämmitys. Patteriverkosto on alkuperäinen. Rakennukseen tulee vesi vanhan Silkkitehtaan verkosta. Jätevedet menevät paikalliseen jätevesikaivoon, jonka tyhjentäminen on kallista.
Rakennusta ympäröivän puutarhan maa-aines on pahoin pilaantunutta.











TOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Rakennus on ollut Vantaan kaupungin omistuksessa vuodesta 1987. Tällä hetkellä asunto on vuokrattu taiteilijan asunnoksi. Talon tuleva käyttö on avoinna. Toiminnan kehittäminen tulevaisuudessa yhteistyössä Veinin myllyn kanssa on suositeltavaa.

Mahdollisia uusia käyttöjä rakennukselle ovat erilaiset toimitilat, kahvilatoiminta, taidegalleria, nuorten talo tms. Hankkeen aikana tutkittiin myös mahdollisuutta muuttaa rakennuksen kellaritilat saunaksi, jolloin rakennukseen olisi voinut sijoittua yleinen sauna.

Hankkeen aikana ei talon tulevasta käytöstä tehty mitään varsinaista päätöstä. Rakennus on melko hyvässä kunnossa ja jo nykyisellä huonetilaohjelmalla se on hyödynnettävissä monenlaiseen vaihtoehtoiseen käyttöön. Myös pieniä tilamuutoksia olisi mahdollista toteuttaa, mikäli uusi käyttö näitä vaatisi. Mahdolliset tilamuutokset tulee suunnitella yhteistyössä tulevan vuokralaisen kanssa.

Hankkeen aikana keskusteltiin paljon mahdollisuuksista kunnostaa kellaritilat käyttötiloiksi, jolloin rakennukseen saataisiin esteettömästi ulkotiloihin aukeavaa asiakas- tai toimitilaa. Kellarin kunnostaminen vaatii merkittäviä toimenpiteitä, mutta mikäli rakennuksen käytettävyyttä halutaan parantaa, on kellarin kunnostaminen harkitsemisen arvoista. Yleisen saunan rakentaminen kellariin voisi kuitenkin olla liian haastavaa ja kallista, minkä lisäksi kellarin muuttaminen kokonaan sauna- ja peseytymistiloiksi voisi vaikuttaa epäsuotuisasti koko rakennuksen kosteustekniseen toimintaan. Suositeltavaa olisikin kunnostaa kellariin puolilämmintä toimitilaa.

Ohessa hankkeen aikana keskustelussa olleita vaihtoehtoisia tilamuutosluonnoksia.

RAKENNUKSEN VÄLTTÄMÄTTÖMÄT KUNNOSTUSTARPEET

ONGELMAKOHDAT
- Valumavedet ohjautuvat kellariin
- Kellarin rakenteissa kosteusrasitetta
- Kellarin ikkunoiden ja ovien kunto huono
- Vesikaton huolto ajankohtaista
- Julkisivujen alavaakalistassa ja seinän alaohjauspuussa lahovauriota

HAITTA-AINEET
- Kellarissa rikkoutuneita, asbestipitoisia putkieristeitä: sisäilmahaitta, vaatii kunnostusta
- Ulkoseinien tervapaperissa ja sokkelin bitumisivelyssä PAH-yhdisteitä: huomioitava purun yhteydessä
- Vanhojen valurautaisten viemäreiden muhviliitoksissa metallista lyijyä: huomioitava purun yhteydessä

KUNNOSTUSSUOSITUKSET
Vaihtoehtoiset / ehdotetut kunnostustoimenpiteet merkitty ”+” merkillä

KATTO
Vesikatteen saumakohtien tiivistys, vuotokohtien paikkaus ja katon huoltomaalaus. Käyttöiän pidennys toimenpitein noin 10 v.
- ullakkotilojen aluslaudoitusta vasten asennetun rakennusmuovin poisto

ULKOSEINÄT
- Vaakalistojen uusiminen ja lahovaurioituneiden alaohjauspuiden vaihto
- Purueristeet painuneet, kaipaa tilkitsemistä

IKKUNAT JA OVET
Kunto kohtuullisen hyvä.
Kellarin ikkunoiden ja ovien kunnostus tai uusiminen

KELLARI: VÄLIPOHJA, ALAPOHJA JA PERUSTUKSET

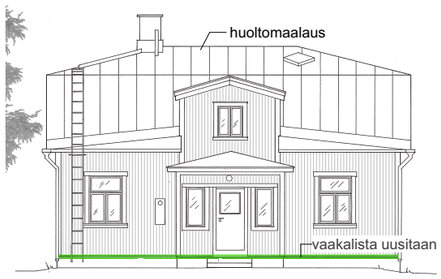
Kellari säilytetään kylmänä tilana:
- perusmuurin ja kellarin seinien ulkopuolinen veden- ja lämmöneristäminen
- alapohjan purku ja uudelleen rakentaminen nykysuositusten mukaisesti
- sokkelin ulkopuolisen maalipinnan uusiminen ja sokkelin halkeamien korjaus

+ Kellari muutetaan lämpimäksi tilaksi: edellä lueteltujen toimenpiteiden lisäksi
- seinäpintojen uusien sisäpuolisten rakenteiden toteutus kosteusteknisesti toimivin materiaalein
- välipohjarakenteen kosteustekninen parantaminen erillisten suunnitelmien mukaan

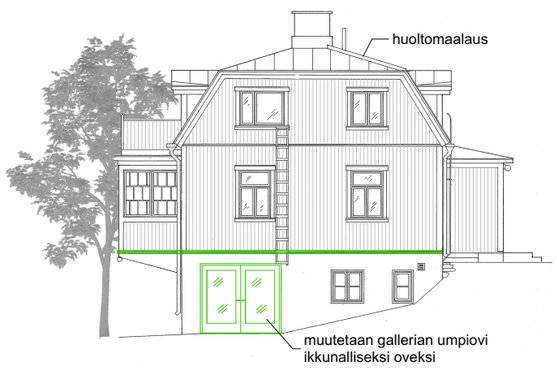
+ Kellari muutetaan lämpimäksi tilaksi, jossa yleinen sauna: edellä lueteltujen toimenpiteiden lisäksi
- seinä-, alapohja- ja välipohjarakenteiden sekä ilmanvaihdon toteutus erillisten suunnitelmien mukaan siten, että varmistetaan kosteustekninen toimivuus ja tilan tuuletus sekä kuivuminen, jottei toiminnan muutoksella vaurioiteta ylempien kerrosten rakenteita

YMPÄRÖIVÄ MAAPERÄ
Maanpinnan kallistusten parantaminen, vedenohjauksen korjaukset, sadevesikaivojen lisäys, salaojitukset
Pilaantuneiden maa-ainesten vaihto.

KUNNALLISTEKNIIKKA
Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon



Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu itään



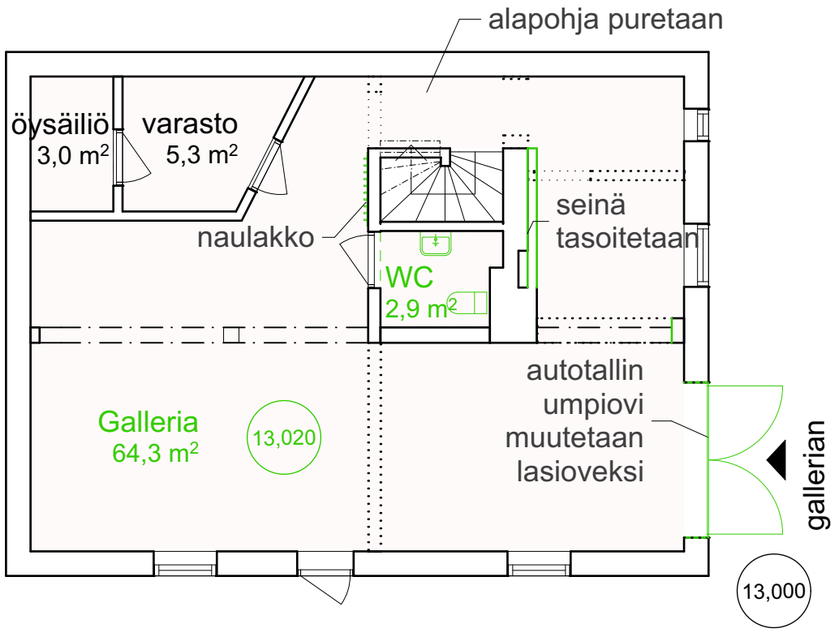
Julkisivu läntinen



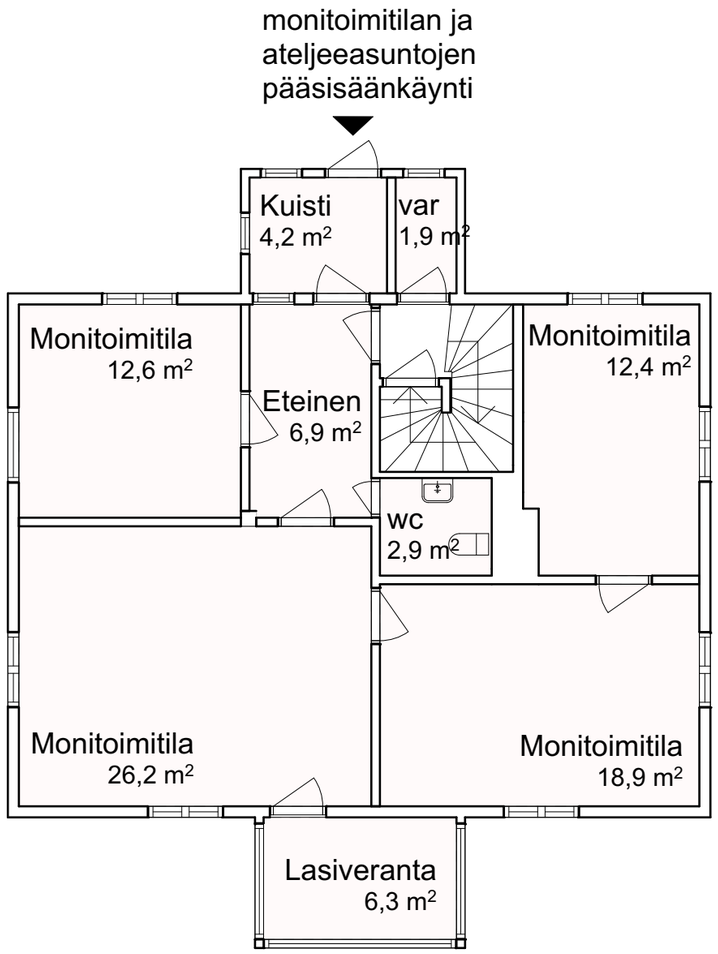
Julkisivu etelään

Villa Söderbon julkisivut 1:200

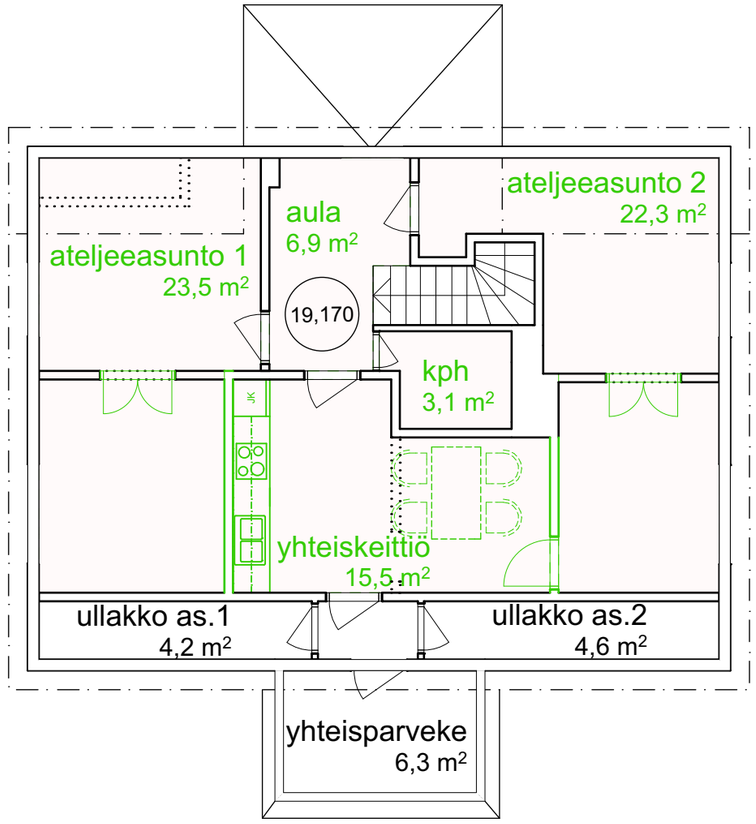
VAIHTOEHTO MONITOIMITILA



kellari



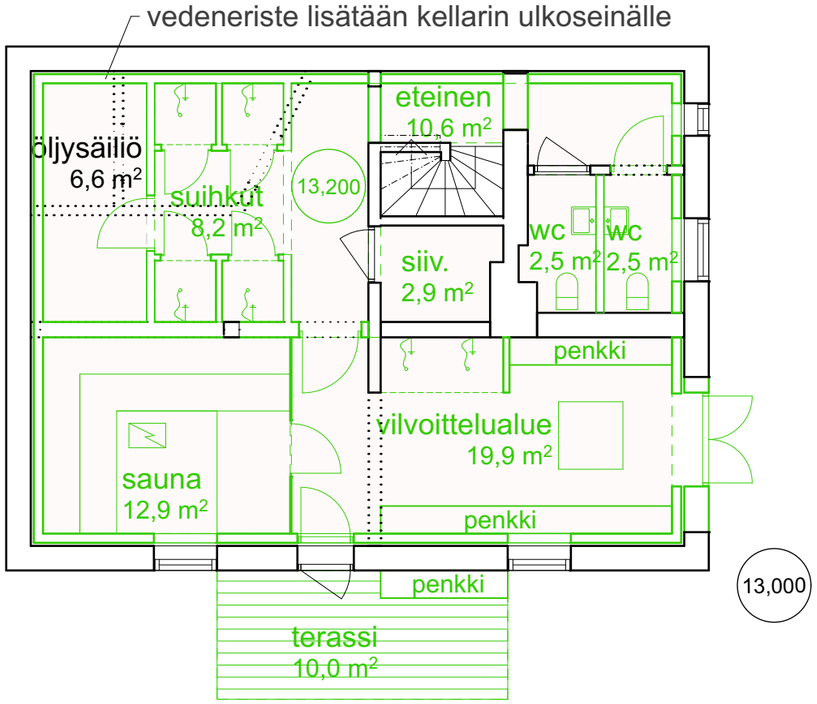
1. kerros



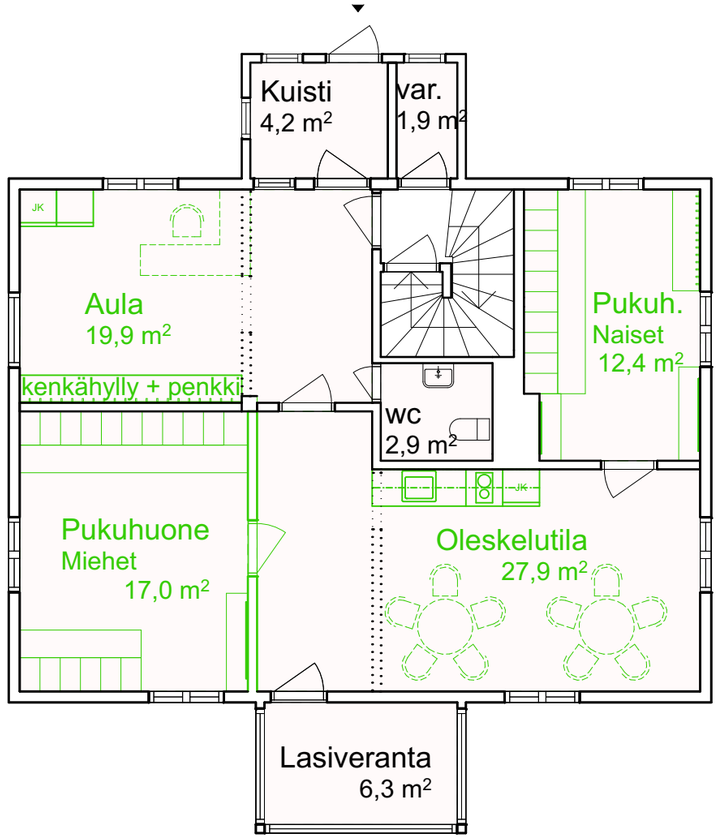
2. kerros

Villa Söderbon (Monitoimitila) pohjapiirustukset 1:100

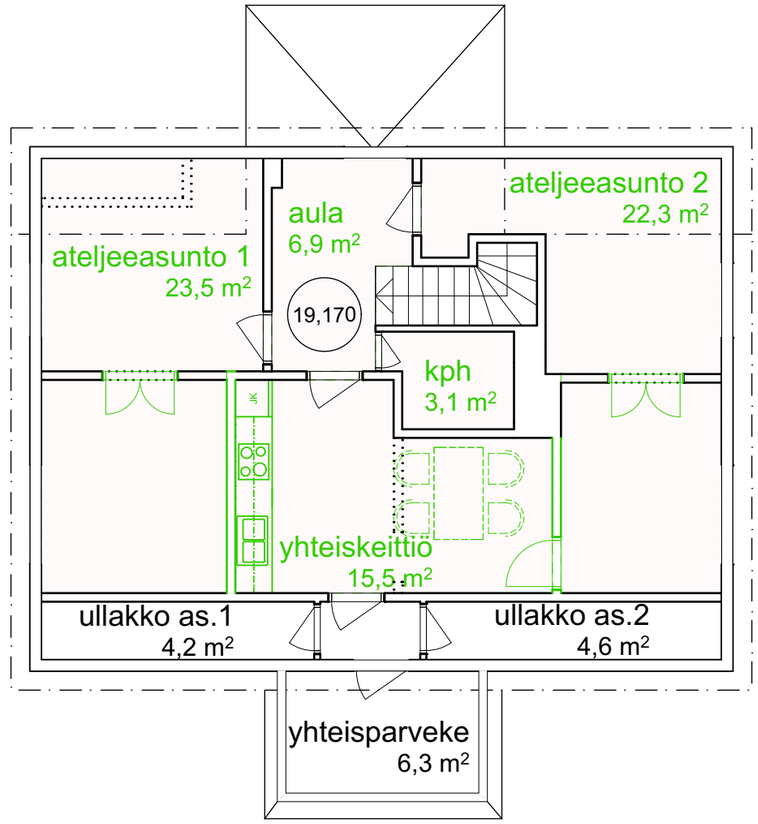
VAIHTOEHTO SAUNA



kellari



1. kerros



2. kerros

Villa Söderbon (Sauna) pohjapiirustukset 1:100

5. VEDENPUHDISTUSLAITOS JA PUMPPAAMO

RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT

Katuosoite	Tikkurilantie 42
Kiinteistötunnus	92-61-9903-2-1
Rakennusnumero	1
Pysyvä rak.tunnus	36794
Käyttötarkoitus	Yhdyskuntatekniikan rakennukset
P-koordinaatti	6686188
I-koordinaatti	25502071

Rakennusperintökohde, inventointinumero: 6106
Nimi: Vedenpuhdistamo ja pumppaamo, Silkkitehdas, TIKKUR
Luokitustunnus: R1
Valmistumisaika: VEDENPUHDISTUSLAITOS v. 1956, PUMPPAAMO v.1946
Pysyvä rakennustunnus: 36794

RAKENNUKSEN KUVAUS

Rakennukset ovat osa vanhan silkkitehtaan kokonaisuutta. Pieni pumppuasema joen rannalle valmistui 1946. Uusi ajanmukainen vedenpuhdistamo valmistui vanhan pumppuaseman viereen vuonna 1956.

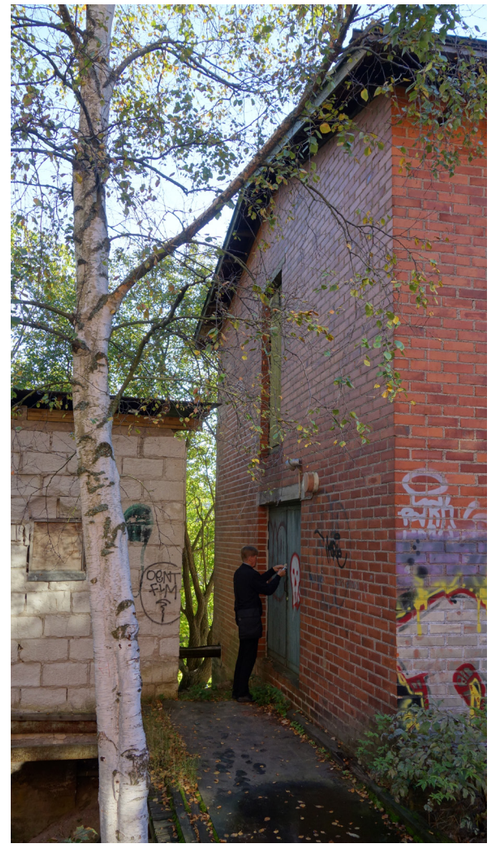
Pumppuaseman julkisivut ovat muun tehdasalueen ja vedenpuhdistamon punatiilijulkisivuarkkitehtuurista poiketen olleet rapatut ja maalatut keltaisella kalkkimaalilla. Kate on ollut punaista kattohuopaa liimatuin vaakasaumoin.

Punatiilisessä vedenpuhdistuslaitoksessa on puhdistettu tehtaan värjäämön vesiä. Vedenpuhdistustoiminnan lopettamisen jälkeen rakennus on ollut tyhjillään.

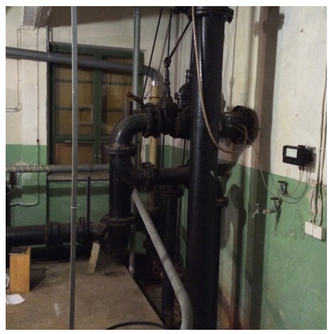




Kuvat yllä Vantaan kaupunginmuseo



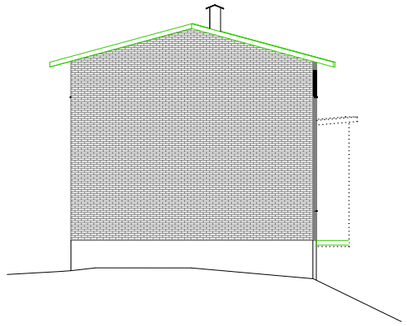








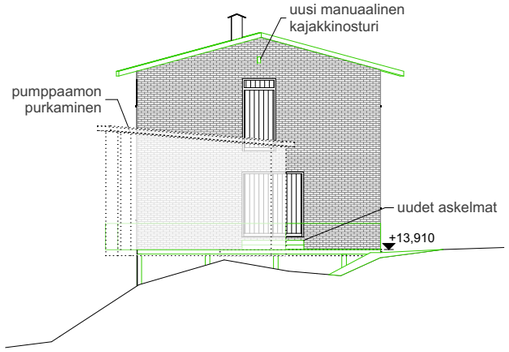




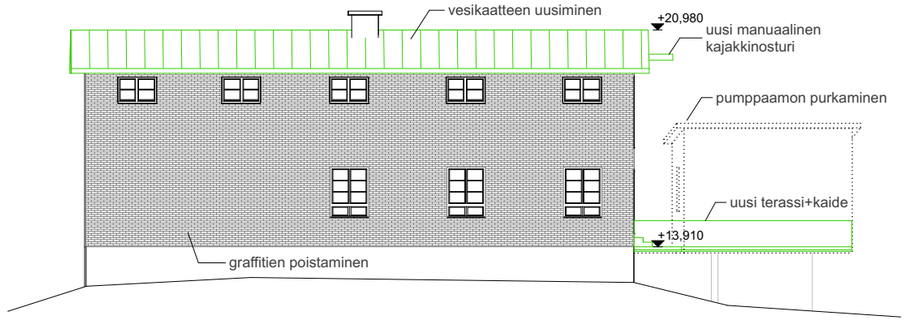
Julkisivu etelään



Julkisivu länteen



Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu itään

Vedenpuhdistuslaitoksen julkisivut 1:200

TOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Vedenpuhdistuslaitos on alkuperäisestä käytöstä johtuen pahoin saastunut sisäpuolisilta osiltaan ja rakennuksen kunnostaminen terveelliseksi työ- tai oleskeluympäristöksi vaatisi ylimitoitettuja toimenpiteitä, vaikka rakennus rakenteidensa puolesta onkin melko hyväkuntoinen. Rakennuksen sisäpuolisiin rakennekerroksiin on imeytynyt öljyhiilivety-yhdisteitä, jotka lämpimässä tilassa haihtuvat sisäilmaan ja ovat hengitettyinä terveydelle vaarallisia. Imeytymiä on niin vedenseisotusaltaassa, välipohjassa kuin ulkoseinissäkin.

Pumppuaseman kunto taas on hyvin huono ja sen säilyttäminen ja käyttöön ottaminen vaatisi myös laajoja toimenpiteitä. Edellä mainituista syistä johtuen rakennusten purkaminen saattaa lähitulevaisuudessa tulla harkittavaksi.

Ennen kuin kunto- ja haitta-ainetutkimusraportit valmistuivat, ehdittiin hankkeessa kuitenkin visioida yleisen saunan toteuttamista vedenpuhdistuslaitokseen. Saatujen tietojen valossa saunarakennuksen toteuttaminen uudisrakennuksena olisi kuitenkin järkevin ratkaisu, sillä yksikään Jokirannan suojelluista rakennuksista ei sovellu hyvin yleiseksi saunarakennukseksi. Mikäli vedenpuhdistuslaitos puretaan, voisi uusi saunarakennus sijaita mahdollisesti vapautuvalla rakennuspaikalla.

Koska vedenpuhdistuslaitos on suojeltu rakennus, on myös mahdollista, että se päätetään säilyttää. Tällöin rakennusta voitaisiin käyttää turvallisesti kylmänä varastotilana. Rakennusta ei tule lämmittää.

Luonnossuunnitelmissa tilaan on ehdotettu kajakkivarastoa ja kunnostustoimenpiteisiin on listattu toiminnan edellyttämät rakennukselle tehtävät minimikunnostustoimenpiteet.

RAKENNUKSEN VÄLTTÄMÄTTÖMÄT KUNNOSTUSTARPEET - VEDENPUHDISTUSLAITOS

ONGELMAKOHDAT

- Rakennuksen kunto on kohtuullinen, mutta sisäpuolisissa osissa paljon haitta-aineita.
- Kellarin rakenteissa kosteusrasitetta.
- Vesikatto pahoin ruostunut.

HAITTA-AINEET

- IV-kanavan koteloinnissa asbestia.
- Säiliön ja sitä ympäröivien ulkoseinien betonissa öljyhiilivetyjä, jotka huonontavat sisäilmaa.
- Vihreässä maalissa (seinät) runsaasti haitta-aineita. Vaarallinen jäte.
- Ikkunoiden ja ovien maaleissa korkeat pitoisuudet metalliyhdisteitä.
- Valurautaisten viemäriputkien liitoskohdissa metallista lyijyä.

PURKU
Sisäpuoliset purkutoimenpiteet haitta-ainepurkuna varastotilojen vaatimassa laajuudessa.

KATTO
Vesikatteen uusiminen

ULKOSEINÄT
Graffitien poistaminen tiilipinnoista

IKKUNAT JA OVET
Kunto kohtuullisen hyvä. Kunnostusmaalaus ja tarpeelliset korjaukset.

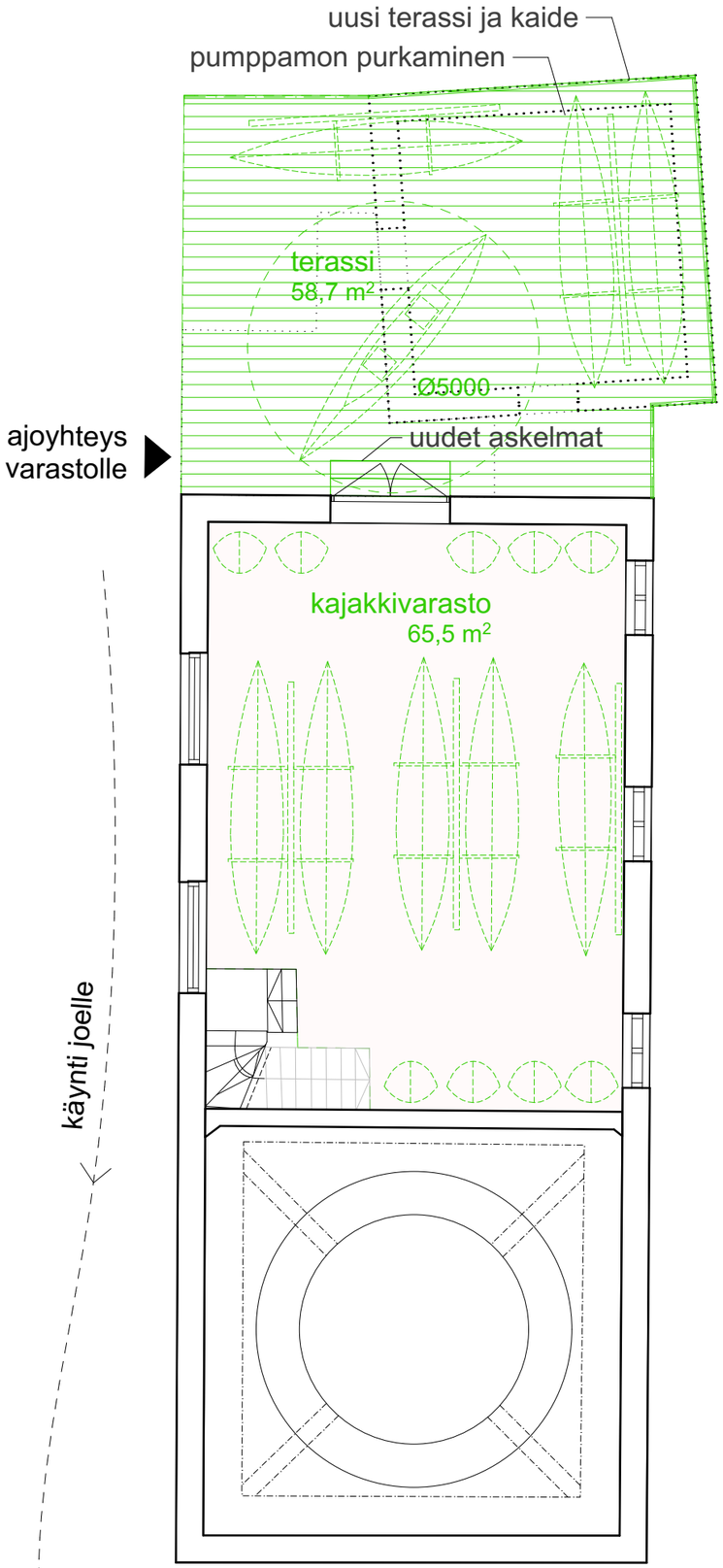
ULKOPUOLISET RAKENNUSOSAT
Ulko-ovelle johtavan kulkutien puukansi korjattava kiireellisesti



VEDEN AKTIVITEETTEJA RANTAAN



Vedenpuhdistuslaitoksen ympäristö, yleissuunnitelma1:400



Vedenpuhdistuslaitoksen 1 krs pohjapiirustus 1:100



Vedenpuhdistuslaitoksen 2 krs pohjapiirustus 1:100

KUSTANNUSARVIO

KORJAUSTOIMENPITEIDEN KUSTANNUSARVIO

1. **Kustannusarvion sisältö**
   Kustannusarviossa on huomioitu Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n laatimissa kuntokartoituksissa välttämättömiksi korjaustarpeiksi todetut toimenpiteet. Kunkin kustannusarviossa eritellyn toimenpiteen kustannusarvio sisältää hankekustannukset (suunnittelu ja rakennuttaminen). Hankekustannukset on arvioitu rakennuksittain siten, että kaikki korjaustoimenpiteet suoritettaisiin yhtenä hankkeena.

2. **Kustannukset rakennuksittain**

VEININ MYLLY	€ alv 0%	alv 24%	sis alv
Purkutyöt alapohjan pintarakenteet	7000	1680	8680
Purkutyöt kellarin seinien sisäpuoliset pintarakenteet	4000	960	4960
Massan vaihto rakennuksen ympäriltä salaojittavaan maa-ainekseen	23000	5520	28520
Maanpinnan kallistusten parantaminen	3000	720	3720
Sadevesiviemäröinti	6000	1440	7440
Salaojitus	6000	1440	7440
perusmuurin pinnan ulkopuolinen vedeneristäminen	4000	960	4960
Kellarin puuseinien tyvien harkkomuuraukset	8500	2040	10540
Kellarin puuseinien puurakenteiden korjaus	4100	984	5084
Vesikaton paikalliskorjaukset ja huoltomaalaus	9000	2160	11160
2. kerroksen ikkunoiden kunnostus/maalaus	8000	1920	9920
Ulkoverhouksenn puumateriaalin paikalliskorjaukset (sis paikkamaalauksen)	2500	600	3100
VEININ MYLLY YHTEENSÄ	85100	20424	105524

PALOKALUSTOVARASTO	€ alv 0%	alv 24%	sis alv
Massan vaihto rakennuksen ympäriltä salaojittavaan maa-ainekseen	8500	2040	10540
Maanpinnan kallistusten parantaminen	1500	360	1860
Sadevesiviemäröinti	1500	360	1860
Salaojitus	2000	480	2480
perusmuurin pinnan korjaus ja ulkopuolinen vedeneristäminen	3000	720	3720
Julkisivurappauksen paikkakorjaukset	2500	600	3100
Parvekkeen uusiminen	8500	2040	10540
Vesikatteen korjaus	7500	1800	9300
PALOKALUSTOVARASTO YHTEENSÄ	35000	8400	43400

VILLA SÖDERBO	€ alv 0%	alv 24%	sis alv
Massan vaihto rakennuksen ympäriltä salaojittavaan maa-ainekseen	15000	3600	18600
Maanpinnan kallistusten parantaminen	4000	960	4960
Sadevesiviemäröinti	2500	600	3100
Salaojitus	7000	1680	8680
perusmuurin pinnan korjaus ja ulkopuolinen vedeneristäminen	3000	720	3720
Kellarin seinäpintojen purku puhtaalle seinäpinnalle	9000	2160	11160
Ulkoseinien alaohjauspuun vaihto	11000	2640	13640
Ulkoseinien purueristeen täydennys	5000	1200	6200
Ulkoverhouksen korjaukset, vaakalistojen uusiminen	5500	1320	6820
Kellarin ikkunoiden ja ovien kunnostus	8000	1920	9920
Vesikaton saumojen tiivistys ja huoltomaalaus	7500	1800	9300
Rakennusmuovin poisto yläpohjasta	500	120	620
VILLA SÖDERBO YHTEENSÄ	78000	18720	96720

POLTTOUUNIPIIPPU	€ alv 0%	alv 24%	sis alv
Piipun pään pellitys ja hattu	3400	816	4216
Sokkelin korjaus	7500	1800	9300
Osittainen tiilisaumojen korjaus	6500	1560	8060
Vanteiden korjaus ja pulttien uusiminen	3500	840	4340
Ukkosen johdattimen uusiminen	1400	336	1736
Turvaverkko (putoavia tiilenpaloja varten)	9500	2280	11780
Alueen siistiminen, kasvillisuuden poisto (kiveykset ja sorastusalue)	3500	840	4340
SAVUPIIPPU YHTEENSÄ	35300	8472	43772

VEDENPUHDISTUSLAITOS	€ alv 0%	alv 24%	sis alv
Purkutyöt (erillinen pumppaamorakennus)	14000	3360	17360
Massan vaihto rakennuksen ympäriltä salaojittavaan maa-ainekseen	11000	2640	13640
Maanpinnan kallistusten parantaminen	5000	1200	6200
Sadevesiviemäröinti	2500	600	3100
Salaojitus	6000	1440	7440
perusmuurin pinnan korjaus ja ulkopuolinen vedeneristäminen	3000	720	3720
Ulko-ovelle johtavan kulkutien puukannen korjaus	950	228	1178
Vesikatteen uusiminen	35000	8400	43400
Räystäskourujen uusiminen	2500	600	3100
Ulkoseinien aukkojen paikkaus	1200	288	1488
Ikkunoiden ja ovien kunnostus	13000	3120	16120
VEDENPUHDISTUSLAITOS YHTEENSÄ	80150	19236	99386