



Kuva 1 etusivun kuva, Suunnittelukonttorin julkisivu

HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI, PERUSPARANNUS

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA

17.6.2021

RAKENNUSNUMERO 5033

Sisälllys

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	ARVIO KUSTANNUKSISTA	4
2	NYKYTILANTEEN ANALYYSI	4
2.1	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTA	4
2.2	NYKYISET TILAT	4
2.3	HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI.....	5
2.3.1	Laajuustiedot	5
2.3.2	Rakennuksen kunto	5
2.3.3	Rakennushistoriaselvitys	5
3	TOIMINNAN TARPEET	6
3.1	TOIMINNAN KEHITYSENNUSTE	6
3.2	TOIMINNAN STRATEGIAVAIHTOEHDOT.....	7
4	RAKENNUSHANKE	7
4.1	MERKITYS LÄHIYMPÄRISTÖLLE	7
4.2	LIIKENNEYHTEYDET	8
4.3	KIINTEISTÖSTRATEGIA.....	8
4.4	TOIMINTOJEN SIOITTUMINEN RAKENNUKSEN SISÄLLÄ, MUUTOKSET TILOISSA	8
4.5	KUSTANNUKSET.....	9
4.5.1	Tilakustannukset	9
4.6	TAIDE RAKENNUSHANKKEESSA	9
4.7	ARVIO ENERGIAN KULUTUKSESTA	9
5	HANKKEELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET	9
5.1	TOIMINNAN TAVOITTEET	9
5.2	AIKATAULUTAVOITTEET	9
5.3	RAKENNUSTEKNISEN TOTEUTUKSEN TAVOITTEET	9
5.4	TEKNISET OLOSUHDEVAATIMUKSET	10
5.4.1	LVI-tekniikka	10
5.4.2	Rakennusautomaatio	11
5.4.3	Sähkötekniikka	12
5.4.4	Energialuokkatavoite	13
6	LIITTEET:	13

1 TIIVISTELMÄ

Hiedanrannan Suunnittelukonttori sijaitse Hiedanrannan kaupunginosassa Lielahden kartanon alueella Kartanon ja vuonna 2019 perusparannetun vastaavassa käytössä olleen Jukola hirsihuvilan välissä osoitteessa Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere. Kiinteistötunnus 837-263-2500-0028. Etäisyys keskustorilta on noin 6 km.

Rakennus on alun perin rakennettu arvioilta 1890-luvulla ja pääosa hirsirungosta on siirretty muualle sijainneesta rakennuksesta tai rakennuksista. Alun perin asuinkäytössä toiminutta rakennusta on laajennettu moneen otteeseen. Birger Federleyn suunnitelmilla se muutettiin toimintansa aloittaneen tehtaan kahden virkailijaperheen asunnoiksi noin vuonna 1913.

1970-luvulla rakennuksen sisätilat muutettiin toimistokäyttöön ja rakennus toimi 1990-luvulle asti tehtaan suunnittelukonttorina. Konttorikäytön loputtua rakennus on ollut tyhjillään. Kun alue ja rakennukset siirtyivät kaupungille vuonna 2014 kohde oli jo päätyynyt nykyiseen kuntoonsa.

Rakennus on ollut pitkään tyhjillään ja ilman lämmitystä. Vuonna 2019-2020 rakennuksen vesikattorakenteet ja vesikatto uusittiin ja rakenteita vahvistettiin, jotta rakennuksen korjaaminen olisi ylipäättään mahdollista.

Rakennusta ei ole toistaiseksi suojeltu asemakaavalla. Tulevassa kaavamuutoksessa rakennus on todennäköisesti saamassa suojelumääräyksen.

Rakennuksesta on laadittu haitta-ainekartoitus ja kuntotutkimus. Tehdyt selvitykset ja tutkimukset edellyttävät rakennuksen kokonaisvaltaista perusparantamista. Suositellut korjaukset ovat kiireellisiä rakennuksen säilyttämiseksi korjauskelpoisena. Suunnittelukonttorirakennus on nykyisessä kunnossaan käyttökelvoton ja ympäristölle vaarallinen. Rakennus on aidattu työmaa-aidoilla luvattoman käytön estämiseksi.

Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmatasoisia jatkosuunnittelua. Yhdistämällä tarveselvitys ja hankesuunnitelma nopeutetaan hankkeen etenemistä ja valmistumista.

Toteutussuunnittelua on tehty samanaikaisesti tarveselvitys- ja hankesuunnittelutyön kanssa. Toteutussuunnitelma pyritään viimeistelemään kesän aikana ja toteutussuunnitelma tuodaan Asunto- ja kiinteistölautakuntaan hyväksyttäväksi syksyn 2021 aikana. Hanke pyritään aloittamaan syksyn 2021 aikana. Tämä mahdollistaa erikseen alueelle varatun investointimäärärahan hyödyntämisen ja koko Lielahden kartanon alueen käytön kehittämisen

Hanke toteutetaan pienten investointien Hiedanrannan rakennusten perusparannus-määrärahalla.

Tarveselvitysesityksen ja hankesuunnitelman on valmistellut hankeryhmä, joka koostui seuraavista henkilöistä: kiinteistöpäällikkö Teemu Alavenetmäki / Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmä, kiinteistöpäällikkö Jussi Kuoppala, rakennuttajapäällikkö Jouko Toivonen, LVI-suunnittelija Sirpa Ujanen ja sähkösuunnittelija Ismo Järvinen / Tampereen Tilapalvelut Oy, pääsuunnittelija ja arkkitehti Jouni Kulmala / Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy. Kiinteistöpäällikkö Jussi Kuoppala / Tampereen Tilapalvelut Oy on toiminut hankeryhmän sihteerinä ja koostanut tämän tarveselvityksen. Alustavan kustannusarvion on tehnyt A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma perustuu toteutussuunnitelmavaiheen suunnitelmiin. Pää- ja arkkitehtisuunnittelijana hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, LVI- ja sähkösuunnittelu Tampereen Tilapalvelut Oy, rakennesuunnittelu A-Insinöörit Suunnittelu Oy, rakennusautomaatiosuunnittelu Sweco Talotekniikka Oy. Toteutussuunnitteluvaiheen projektipäällikkönä toimi rakennuttajapäällikkö Jouko Toivonen Tampereen Tilapalvelut Oy:stä.

1.1 ARVIO KUSTANNUKSISTA

Investointi	
Rakentamisen kustannus yhteensä (4 302 euroa /brm2) Haahtela- indeksi Tampereen pisteluku 98.0/3.2021	1 536 000 euroa
Vaikutukset käyttömenoihin	
Arvio vuokratasosta / vuosi, koko rakennus (sisäisen vuokran määräytymisperuste 2021)	
*pääomavuokra	92 160 euroa
*tontinvuokra ¹	-
*kiinteistönhoito	9 610 euroa
*kunnossapitovuokra	3 728 euroa
Vuokra yhteensä	105 498 euroa
Väistötilakustannukset	0 euroa

Taulukko 1 Arvio kustannuksista

¹ Tontinvuokran määrittäminen voidaan tehdä Hiedanrannan alueen asemakaavoituksen valmistumisen jälkeen.

2 NYKYTILANTEEN ANALYYSI

2.1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTA

Suunnittelun lähtökohtana on ollut kaupunkikuvallisen ja historiallisen rakennuksen saattaminen teknisesti käyttökuntoon. Rakennuksen peruskorjauksen jälkeen Lielahden kartanon ja kartanopuiston ympäristön rakennukset on kartanorakennusta lukuun ottamatta peruskorjattu. Peruskäytettävissä kaupungin toimintoihin.

Suunnittelun lähtökohtana toiminnallisesti on pidetty viereisen Jukola rakennuksen ja Hiedanrannan kartanon tyyppistä toimintaa. Tilat mahdollistavat esimerkiksi toimistokäytön tai Hiedanrannan kulttuuritoimintaa tukevan toiminnan.

2.2 NYKYISET TILAT

Suunnittelukonttorirakennus on nykyisessä kunnossaan käyttökelvoton ja ympäristölle vaarallinen. Rakennus on aidattu työmaa-aidoilla luvattoman käytön estämiseksi. Rakennus sijaitsee Lielahden kartanon alueella Kartanon ja vuonna 2019 perusparannetun hieman vastaavan Jukola hirsihuvilan väissä.

Rakennus on ollut pitkään tyhjillään ja mm. ilman lämmitystä. Vuonna 2019-2020 rakennuksen vesikattorakenteet ja vesikatto uusittiin ja rakenteita vahvistettiin, jotta rakennuksen korjaaminen

olisi ylipäättään mahdollista. 2019-2020 Tampereen kaupungin Sorvaamo-hanke on lisäksi tehnyt kohteella pintojen purkutöitä ja pienimuotoisia ulko- ja sisätilojen kunnostustöitä.

2.3 HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI

2.3.1 Laajuustiedot

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma	
Kerroslukku	2
Bruttoala	357 brm ²
josta muutosalueen alaiset tilat	357 brm ²
Kerrosala	357 kem ²
Huoneistoala	296,5 htm ²
Tilavuus koko rakennus	1 265 m ³

Taulukko 2 Laajuustiedot

2.3.2 Rakennuksen kunto

Rakennuksesta on laadittu haitta-ainekartoitus ja kuntotutkimus. Tehdyt selvitykset ja tutkimukset edellyttävät rakennuksen kokonaisvaltaista perusparantamista. Suositellut korjaukset ovat kiireellisiä rakennuksen säilyttämiseksi korjauskelpoisena.

Noin 1890-luvulla valmistuneessa rakennuksessa on muualla sijainneesta rakennuksesta tai rakennuksista siirretty hirsirunko. Myös vaakarakenteet ovat puuta. Rakennuksen hirsirunko on pääosin hyväkuntoinen. Korjattavaa lahovaurioita on kuitenkin sekä ulkoseinissä, että ala- ja välipohjissa. Rivipeltinen vesikatto on uusittu vanhan malliseksi ja osittain romahtaneet vesikattorakenteet on korjattu. Samassa yhteydessä vanhat savupiiput verhoiltiin pellillä. Sadeveden hallinta ei ole kaikilta osin kunnossa, erityisesti pihan kallistukset sokkelin vieressä vaativat korjausta. Osa vanhoista ikkunoista on korjattu ja osa on korjattavissa. Rakennuksen ulkoverhousta joudutaan niin ikään osittain korjaamaan. Joka tapauksessa uudelleenmaalaus on tarpeen. Ulko-ovet ovat käyttökuntoiset mutta vääryntyneet.

Rakennuksen kiinteä sisustus ja sisäpinnat peitelistöituksineen on purettu pois ja vaihteleva hirsirunko on näkyvillä. Porrashuoneen paneeliverhous on paikallaan. Jäljellä olevat lattiapinnat ovat huonokuntoisia. Lähes kaikki alkuperäiset peiliprofiiliset ovilehdet on korvattu ajansaatossa laakaovilla. Karmit ovat kunnostuksen tarpeessa mutta täysin käyttökelpoisia. Kaikki tekniikka on pääosin purettu pois ja tai on muuten käyttökeltvotonta.

2.3.3 Rakennushistoriaselvitys

Rakennuksesta ei ole tehty virallista rakennushistoriaselvitystä.

Rakennus on alun perin rakennettu arvioilta 1890-luvulla ja pääosa hirsirungosta on siirretty muualla sijainneesta rakennuksesta tai rakennuksista. Alun perin asuinkäytössä toiminutta rakennusta on laajennettu moneen otteeseen; selvimmin se on nähtävissä arkkitehti Federleyn 1910-luvun muutossuunnitelmien mukaisissa rankarakenteisissa porrashuone/kuistiosassa ja arvioilta 1930-luvulla tehdyssä pohjoispäädyn laajennuksessa. Viimeisin muutos on 1960-luvulla rakennettu umpikuisti. Pohjoispäädystä aiemmin sijainnut parveke/terassi on purettu. Laajennuksista huolimatta rakennus on tyyliltään edelleen klassistinen, joka sisältää piirteitä jugendista.

Perimätiedon mukaan Lielahden kartanon talouspihaan kuulunut rakennus oli alun perin palveluväen ja henkilökunnan käytössä. Birger Federleyn suunnitelmilla se muutettiin toimintansa

aloittaneen tehtaan kahden virkailijaperheen asunnoiksi. Silloin uudistettiin rakennuksen ulkoverhoilu koristeelliseksi, rakennettiin kaksikerroksinen tornimainen porrashuone/sisäänkäyntikuisti aiemman avoportaikon tilalle ja pohjoispäätyyn rakennettiin kookas parveke. Sisäänkäyntikuisissa oli erilliset sisäänkäynnit virkailijaperheille ja palvelusväelle. On oletettavaa, että myös länsiseinustan kaksikerroksinen erkkeri on tehty tässä yhteydessä. Suunnitelmien mukaista aumakattoa ei kokonaan toteutettu; eteläseinustalla katto on edelleen satulamallinen.

Rakennus pysyi asuinkäytössä vielä pohjoispäädyn laajennustenkin jälkeen. Kaksikerroksen, rakennuksen symmetrisyyden rikkonut laajennus keittiötilojen yhteyteen toimi palvelusväen asuinhuoneina. Vuonna 1964 päivätyn piirustuksen mukaan pohjoispäätyyn tehtiin vielä tyyliltään poikkeava, lähes tasakattoinen umpikuisti.

1970-luvulla rakennuksen sisätilat muutettiin toimistokäyttöön. Modernisointi oli perusteellista; vanhat listat, tapetit ja muu kiinteä sisustus purettiin, seinäpinnat suoritettiin lastulevyverhoilulla ja pinnat uusittiin ajanmukaiseksi. Rakennus toimi 1990-luvulle asti tehtaan suunnittelukonttorina. Konttorikäytön loputtua rakennus on ollut tyhjiillään. Kun alue ja rakennukset siirtyivät kaupungille vuonna 2017 kohde oli jo päätynyt nykyiseen kuntoonsa.

3 TOIMINNAN TARPEET

3.1 TOIMINNAN KEHITYSENNUSTE

Hiedanrannan alueelle on tulevana vuosina rakentumassa suuri 25 000 asukkaan kaupunginosa. Hiedanrannan maa-alueiden ja rakennusten omistus on siirretty Tampereen kaupungin kokonaan omistamalle Hiedanrannan Kehitys Oy:lle pois lukien kartanon ja tulevan hyvinvointikeskuksen alueet, jotka kuuluvat edelleen Tampereen kaupungille.

Yhteistyösopimuksella kaupungin kanssa Hiedanrannan kehitys Oy sitoutuu kehittämään omistamiaan alueita Hiedanrannan kehitysohjelman, yleissuunnitelman ja Tampereen kaupungin asuntopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on, että Hiedanranta toimii jatkossakin kehittämissympäristönä ja yhteistyöalustana lukuisille älykkään ja kestäväen kaupunkikehittämisen hankkeille ja kokeiluille. Myös taide, kulttuuri ja arkkitehtuuri kuuluvat alueelle. Tampereen kaupunki ja yhtiö sitoutuvat yhdessä ja erikseen tämän myötävaikuttamiseen.

Hiedanrannan kartanoalueen käyttö tulee lisääntymään huomattavasti alueen rakentuessa ja osittain myös kulttuurin toimijoiden ja toiminnan aktivoituessa. Rakennuksen peruskorjauksen jälkeen Lielahden kartanon ja kartanopuiston ympäristön rakennukset on kartanorakennusta lukuun ottamatta peruskorjattu ja käyttökelpoisia kaupungin toimintoihin.

Kartanopuisto on osa merkittävää Hiedanrannan virkistysalueiden kokonaisuutta, johon kuuluvat myös Sellupuisto ja Näsijärven rantavyöhyke. Näsijärven rantoja seurailevan rantareitin käyttäjät kulkevat myös kartanopuiston läpi. Hiedanrannassa järjestetään runsaasti kulttuuri- ja vapaa-ajan toimintaa, kuten teatteriesityksiä, kirpputoreja, sekä skeittitapahtumia. Myös kartanon tiloja käytetään kulttuuritapahtumien ja esitysten pitopaikkana. Kartanon päärakennuksessa toimii kartanokahvila.

Kartanopuiston sijaitsee suunnittelukonttorin välittömässä läheisyydessä ja kartanopuiston käyttö tapahtumapaikkana ulottuu Suunnittelukonttorin tontin reunalle asti. Puiston kuntoa ja käytettävyyttä virkistysalueena ja tapahtumajärjestämisspaikkana ollaan kehittämässä merkittävästi lähivuosina.

Kartanopuiston yleissuunnitelman mukaan kartanopuisto kunnostetaan oleskelu- ja virkistyskäyttöön. Kartanopuiston ydinalueilla toiminnot painottuvat rauhalliseen oleskeluun. Käytävien varrelle, käytävien solmukohtien pienille aukioille ja suihkulähteen äärelle asennetaan penkkejä. Näköalatasanteelle asennetaan piknikpöydät. Kartanon terassin on jatkossakin mahdollista toimia ulkoterrassina esimerkiksi kahvilayrittäjälle. Kartanopuistoa käytetään jatkossa erilaisten yleisö- ja tapahtumien järjestämisspaikkana. Tapahtumajärjestelyt keskitetään kartanon länsipuolen puistonurmelle, entiselle hyötytarhan ja tenniskentän alueelle. Näin vähennetään kartanon päärakennuksen itäpuolella olevan kartanopuiston ydinalueen tapahtumien vuoksi aiheutuvaa kulumista. Kartanopuisto on yleissuunnitelmassa osoitettu uusi tapahtuma-alue sijaitsee Maria Lydian polun ja Kartanokujan sujuvien huoltoyhteyksien varrella. Tapahtuma-alue rajautuu suoraan kartanon päärakennuksen, Jukolaan ja Suunnittelukonttoriin sekä Hiedanrannan pajan tiloista

Tapahtuma-alueelle sijoittuvat kartanon päärakennuksen jätehuolto, kiinteä yleisö-wc ja kaupunkipyöräasema. Alueelle perustetaan tapahtumakäyttöä varten vesipiste ja tapahtumasähkö. Tapahtumien aikaan wc-palveluiden ja jätehuollon kapasiteettia kasvatetaan tapahtumien ajaksi paikalle tuotavilla bajamajoilla ja jäteastiioilla.

3.2 TOIMINNAN STRATEGIAVAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 1 on, että rakennus korjataan siten, että se on käytettävissä monipuoliseen kulttuuri-, toimisto- ja muuhun käyttöön ja tukee koko hiedanrannan ja Lielahden kartanoalueen monipuolista virkistys- ja tapahtumakäyttöä. Suunnittelu ja toteutus tehdään siten, että se mahdollistaa tilojen turvallisen käytön.

Vaihtoehto 2 on, että rakennusta ei korjata vaan rakennus jätetään sellaisenaan paikalle. Rakennus pidetään aidattuna, tehostetaan vartiointia ja mahdollisesti rakennetaan kohteeseen rikosilmoitusjärjestelmä estämään ilkivaltaa ja luvaton oleskelua joka rakennuksen nykyisessä tilanteessa ja kunnossa aiheuttaa oleskelijalle terveydellisen riskin.

Rakennuksen purkaminen ja tontin hyödyntäminen muuhun rakentamiskäyttöön ei ole vaihtoehto. Valmisteilla oleva asemakaava tulee todennäköisesti suojelemaan rakennuksen

4 RAKENNUSHANKE

4.1 MERKITYS LÄHIYMPÄRISTÖLLE

Nykyinen asemakaava alueelle on vanha teollisuuskaava teollisen tuotannon ajalta. Alueen uusi kaava on valmisteilla. Rakennukselle muodostetaan tulevassa asemakaavassa tontti. Tontti tulee rajautumaan lännessä perusparannetun Jukola rakennuksen tonttiin, lännessä Tehdaskartanonkatuun ja Kartanon piharakennuksiin sekä etelässä Kartanon polkuun ja kartanopuiston tapahtuma-alueeseen. Kohde ei ole tällä hetkellä kaupungin palveluverkkojen käytössä.

4.2 LIIKENNEYHTEYDET

Alueelle on suunnitelmien mukaan tulossa raitiotieyhteys. Suunnitelmissa on myös vesiyhteyden toteuttaminen lähivuosina. Myös linja-autoyhteyksiä on useita lähialueille. Kevyen liikenteen väylä kulkee talon vierestä.

4.3 KIINTEISTÖSTRATEGIA

Tampereen kaupungin strategian keskeisenä tavoitteena on toimia kokonaisvastuullisesti ja varmistaa edullinen ja häiriötön toiminta kaikissa olosuhteissa. Tilojen hallintatapa määräytyy taloudellisuuden, palveluverkon tarpeiden ja tarjolla olevien tilaratkaisuvaihtoehtojen perusteella.

Yksi tärkeä tavoite on tilaomaisuuden arvon säilyttäminen sekä käytön tehostaminen ja kehittäminen. Tavoitteena on myös realisoida sellaista omaisuutta, jota ei tarvita kunnan palvelutuotannon tarpeisiin.

Tilaomaisuuden kehittämisen lähtökohtana on kaupungin palveluverkko- ja palvelumallityön seurauksena syntyvä palveluiden verkostosuunnitelma ja sen toteuttaminen. Rakennus- ja kiinteistöomaisuus jaetaan pidettäviin, kehitettäviin ja pidettäviin, kehittämisen kautta myytäviin sekä suoraan myytäviin kohteisiin. Pidettävät ja kehitettävät kohteet ovat pääasiassa Tampereen kaupungin palvelukäytössä olevia tiloja. Realisoitavaksi määritelty omaisuus voidaan luokitella kehittämispotentiaalin mukaan. Mikäli rakennuksella ei ole käyttö-, myynti- tai kehittämisarvoa, ne esitetään mahdollisuuksien mukaan purettavaksi, jotta ylläpitokuluja ei synny. Realisointien tavoitteena on mahdollistaa tulevat investoinnit ja pienentää ylläpitokuluja. Kaupungin omistaman rakennuksen sijainti on hyvä ja tulevaisuuden tarpeet palveluverkossa merkitykselliset. Korjaustyöt mahdollistavat toiminnan kehittämisen Lielahden kartanoalueella sekä alueen virkistyskäytön parantamisen tulevan kaupunginosan asukkailla ja laajemmin tamperelaisille.

4.4 TOIMINTOJEN SIOITTUMINEN RAKENNUKSEN SISÄLLÄ, MUUTOKSET TILOISSA

Suunnittelukonttori perusparannetaan toimistokäyttöön. Kerrokset toimivat itsenäisinä toimistotiloina. Molemmissa kerroksissa on omat tauko- ja sosiaalitulat, sekä siivoustilat.

1. kerros tehdään esteettömäksi rakentamalla ulkopuolelle uusi katoksella suojattu tasonostin. Esteetön sisäänkäynti tehdään paikkaan, jossa aiemmin on ollut palvelusväen sisäänkäynti. 1. kerrokseen tehdään myös wc-tila liikuntaesteisille. Uusien pesu- ja pukeutumistilojen paikalla, 30-luvun laajennuksessa, on aikanaan ollut palvelusväen maakuuttila. Muut huoneet tehdään yleiskäyttöisiksi toimistotiloiksi.

2. kerrokseen kuljetaan vanhaan tapaan erillisen sisäänkäyntiporrashuoneen kautta. Kerroksessa on toimistohuoneiden lisäksi entisen keittiön paikalla taukotila vessoineen ja sisääntulokuistiin sijoitettu suihkuttila. Kerroksessa tulee myös rakennuksen tekniset tilat; IV-konehuone sijoitetaan pohjoispäädyn laajennukseen ja sähköpääkeskus sisääntulokuistiin porrashuoneen viereen. Muutostöiden yhteydessä rakennetaan alkuperäistä mallia soveltava parveke, johon kuljetaan kerroksen luoteisnurkassa olevasta toimistohuoneesta. Ullakkotasolle sijoitetaan pääosa talotekniikan runkolinjoista.

4.5 KUSTANNUKSET

4.5.1 Tilakustannukset

Suunnitelmien, tilaohjelman ja esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 1 536 000 euroa, (4 302 euroa/brm²) alv 0% sisältäen suunnittelun, rakennuttamispalkkion ja 15 % lisätyövarauksen.

Korjausten valmistuttua vuonna 2022 koko rakennuksen vuosivuokra on yhteensä 105 498 euroa. Investoinnin aiheuttama pääomavuokra on 92 160 euroa / vuosi.

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten, pinta-alan ja Hiedanrannan tulevien tontinvuokran määräytymisperusteiden mukaisesti. Lopullinen erillisurakoiden ja – hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

4.6 TAIDE RAKENNUSHANKKEESSA

Hankkeeseen ei sisälly taideinvestointeja.

4.7 ARVIO ENERGIAN KULUTUKSESTA

Kohteesta ei ole ollut mitattavia energiakustannuksia aiemmilta vuosilta. Rakennuksessa ei ole ollut lämmitysjärjestelmää ja sähköjärjestelmä ei ole ollut käyttökuntoinen.

Perusparannuksen jälkeen kohteen energiakustannusten taso on parhaiten arvioitavissa tarkastelemalla viereisen, vastaavan rakennuksen Jukolan toteutuneita energiakustannuksia perusparannuksen jälkeiseltä vuodelta. Tämän perusteella odotettu sähkön kulutus tulee olemaan on noin 14 MWh /a ja kaukolämmön noin 60 MWh.

5 HANKKEELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET

5.1 TOIMINNAN TAVOITTEET

Perusparannuksessa rakennukseen tehdään toimivat, moderni toimistotyöskentelyyn soveltuvat tilat. Teknisesti varaudutaan siihen, että 1. kerroksessa voi olla kokoontumistilaa.

Materiaali- ja väriratkaisuilla ja muun muassa listoituksilla ja uusilla puusepäntyönä toteutettavilla peiliovilla palautetaan rakennukseen 1900-luvun alun henkeä, kuitenkin niin, että uudet rakennusosat, kuten keittiö- ja WC-kalusteet ovat rehellisen nykyaikaisia.

5.2 AIKATAULUTAVOITTEET

Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa. Rakennustyöt kestävät noin 12 kuukautta ja ne pyritään käynnistämään lokakuussa 2021. Kohde valmistuu marraskuussa 2022. Käyttöönotto on tammikuussa 2023.

5.3 RAKENNUSTEKNISEN TOTEUTUKSEN TAVOITTEET

Rakennusteknisen toteutuksen tavoitteena on rakennuksen täydellinen perusparannus, rakennuksen käytön mahdollistaminen ja alueen sekä kaupunkikuvan eheyttäminen.

5.4 TEKNISET OLOSUHDEVAATIMUKSET

5.4.1 LVI-tekniikka

Rakennuksen perusparannuksen LVI-suunnittelun lähtökohtana on hyvin käytettävän ja huollettavan laitoksen lisäksi elinkaaritalous. Tavoitteena on valita mahdollisimman energiatehokkaat järjestelmät ja laitteet. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen aikainen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Perusparannuksen tulee olla mahdollisimman energiatehokas ottaen kuitenkin huomioon vanhan ja historiallisesti merkittävän rakennuksen asettamat reunaehdot ja arkkitehtuuri.

Rakennus liitetään Hiedanrannan aluelämpöverkoston sekä Tampereen Veden vesi- ja viemäriverkostoihin. Rakennuksen ulkopuolelle on jo edellisenä vuonna asennettu salaojat, jotka on liitetty perusvesikaivon kautta sadevesiviemäriin. Sadevesien rännikaivot on lisätty rännien alle ja ne on liitetty sadevesiviemäriin.

Rakennus varustetaan Lämpölaitosyhdistys ry:n K1:n vaatimuksien mukaisilla kaukolämpölaitteilla. Rakennus liitetään aluelämpöverkoston lämmönjakokeskuksen siirtimien välityksellä ja varustetaan suljetulla pumppukiertoisella vesikeskuslämmityksellä. Lämmönjakokeskuksessa tulee olla omat lämmönsiirtimet lämmitysverkostolle, tulo- ilmakoneiden lämmitysverkostolle sekä lämpimälle käyttövesiverkostolle. Lämmitysverkostojen pääpumput tulee olla taajuusmuuttujakäytöllä varustettuja. Pumppujen käyntiä ja säätöä ohjataan rakennusautomaatiojärjestelmällä. Lämmitysjärjestelmät on varustettava kalvopaisunta-astioilla ja tarvittavilla varolaitteilla.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi tulee vesikiertoinen patterilämmitys, jota säädetään lämmityspattereiden termostaattisilla patteriventtiileillä ja ulkolämpötila-anturilla.

Lämmitysverkostojen runkojohdot tehdään sinkityistä teräsputkista puristusliitoksin kokoon DN50 saakka ja tätä suuremmat runkojohdot tehdään teräsputkista hitsausliitoksin. Lämpöjohdot eristetään alumiinipaperipäälysteisellä mineraalivillakourulla, joka näkyvillä osilla pinnoitetaan PVC-levyllä.

Rakennus varustetaan Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista mukaisilla vesijohto- ja viemärlaitteilla. Vesijohdot tehdään pääosin kupariputkista puserrusliitoksin. KytKentäjohdot tehdään pinta-asennuksena kromatuista kupariputkista. Vesijohtojen runkolinjat eristetään alumiinipaperipäälysteisillä mineraalivillakourulla, joka näkyvillä osilla pinnoitetaan PVC-levyllä. Vesikalusteina on käytettävä vakiotyyppisiä kulutusta kestäviä vesijohto- ja viemärikalusteita, jotka ovat valmistettu posliinista tai ruostumattomasta teräksestä. Kalusteiden varaosia pitää saada Suomesta.

Wc-tilojen pesualtaat varustetaan myös bideesuihkuilla. Siivoustilat varustetaan hiekanerotuskaivoilla. Siivoustilan rst-allas on johdettava hiekanerotuskaivoon DN50 viemäriellä. Pikapaloposteja ja/tai jauhesammuttimia on asennettava paloviranomaisen määräysten mukaisesti.

Taukotilan keittiössä käytetään ruostumattomasta teräksestä valmistettuja lattiakaivoja ja -altaita ritaläkansin sekä sakka-astioin. Muualla lattiakaivot voivat olla muovia ja niissä tulee olla irrotettava vesilukko. Pesualtaita ei saa viemäroidä lattiakaivon kannen läpi vaan ne viemäroidään aina lattiakaivon sivuviemäriiitännän kautta siivouksen helpottamiseksi.

Rakennuksen kattovedet on johdettava lämmitettävien rännien ja syöksytorvien sekä rännikaivojen kautta sadevesiviemäriverkoston. Piha-alue on varustettava sadevesikaivoilla. Sadevesiviemärit

tehdään muoviviemäreistä kumirengasliitoksin. Tarkastus- ja sadevesikaivoina tulee käyttää muovisia teleskooppikaivoja. Keittiölaitteiden ja kalusteiden niin vaatiessa, keittiön viemäri on varustettava riittävän kokoisella rasvanerotuskaivolla (REK). Jätevesiviemärit tehdään muoviviemäreistä kumirengasliitoksin.

Rakennus varustetaan ilmanvaihtolaitteilla siten, että sisäilmastoluokan S2 vaatimustaso toteutuu. Ilmanvaihtolaitos toteutetaan keskuskoneilla. Toimistotilojen ja sosiaalitilojen iv-koneen lämmöntalteenotto tyyppi on esim. vastavirtakenno lohkosulatuksella.

Ilmastointikoneina on käytettävä käyttötarkoitukseen sopivia koteloituja tulo- ja poistoilmakojeita, jotka on varustettu suodatuksella, tarvittaessa etulämmitys patterilla, tehokkailla lämmöntalteenotto-laitteilla ja vesikiertoisilla 50/30°C jälkilämmityspattereilla. Laittevalinnat on tehtävä mahdollisimman energiataloudellisesti. Iv-koneella on oltava käsikäyttömahdollisuus normaalin käyntiajan ulkopuolista käyttöä varten ja tehostuskäyttöä varten. Keskuskoneet sijoitetaan 2krs:ssa olevaan IV-konehuoneeseen, johon on kulkureitti sisäkautta. Taukotilan ruuan valmistus- ja lämmityslaitteet sekä astianpesu varustetaan liesikuvulla ja rst-huuvilla tarvittaessa.

Tuloilmalaitteina käytetään tuloilmaventtiileitä, kattohajottimia ja reikäkanavia. Poistoilmalaitteina käytetään poistoilmasäleikköjä ja yhteiskanavaventtiileitä. Kanavistot sijoitetaan ullakolle hyvin lämpöeristettyinä ja 1krs:n koteloihin ja alas laskuihin lämpimälle puolelle huonetiloihin. Kanavina käytetään sinkitystä teräslevystä tehtyjä tehdasvalmisteisia osia ja pääosin pyöreitä iv-kanavia. Kanavosissa ei saa käyttää mitään materiaaleja, joista irtoaa pölyä tai muita epäpuhtauksia. Päätelaitteissa, tasauslaatikoissa ja äänenvaimentimissa käytetään vain M1-luokiteltua äänenvaimennusmateriaalia. Kanavistot eristetään asennuspaikan ja määräysten mukaisesti palo- ja lämpöeristyksillä.

5.4.2 Rakennusautomaatio

Kiinteistön rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan. Automaatiojärjestelmä koostuu väylään asennettavista valvonta-alakeskuksista, jotka liitetään keskusvalvomoon kaupungin tietoverkon välityksellä. Järjestelmä on käytettävissä myös WEB- liittymän avulla. Kiinteistön LVI- ja sähköjärjestelmien säädöt, ohjaukset ja hälytykset liitetään rakennusautomaatiojärjestelmään. Lisäksi rakennusautomaatiojärjestelmä valvoo rakennuksen sisäilman ja ulkoilman välistä paine-eroa, sekä sisäilman olosuhteita (huonelämpötila).

Rakennus varustetaan keskitetyllä taloteknisten laitteiden säätö- ja valvontajärjestelmällä. Tämä automaatiojärjestelmä koostuu yhdestä valvonta-alakeskuksesta, joka liitetään Tampereen Tilapalvelut Oy:n keskusvalvomoon kaupungin tietoverkon välityksellä.

Rakennusautomaatiojärjestelmään liitetään osaan tiloista asennettuja huonetilojen olosuhdemittauksia (huonelämpötila sekä huoneilman hiilidioksidipitoisuus). Näiden perusteella pyritään muodostamaan kattava kuvaus kohteen olosuhteista, jonka avulla kiinteistön ylläpito voi varmistua käyttäjien ja asiakkaiden tarvitsemien olosuhteiden oikeellisuudesta. Olosuhdemittausten perusteella ohjataan lisäksi ilmastoinnin käyntiä. Rakennusautomaatiojärjestelmällä valvotaan lisäksi rakennuksen sisätilojen ja ulkoilman välistä paine-eroa.

5.4.3 Sähkötekniikka

Sähkötekniikka uusitaan kokonaan. Rakennuksen sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien ja niihin kiinteästi liitettyjen laitteiden suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on hyvä / helppo käytettävyys, huollettavuus, turvallisuus ja elinkaaritalous. Järjestelmät ja laitteet valitaan mahdollisimman energiatehokkaiksi.

Kiinteistö liitetään hiedanrannan jakeluverkkoon omalla liittymällä. Liittymän koko ja tulosuunta selvitetään yhteistyössä hiedanrannan kanssa toteutussuunnittelun yhteydessä. Liittymäkaapelin vaatimat putkitukset tontin alueella täydellisenä kuuluvat urakkaan. Tietoliikenteen liittymä tehdään Hiedanrannan kartanon kellarissa sijaitsevaan ATK-jakotelineeseen

Rakennukseen korjausalueelle toteutetaan tavanomainen kiinteä sähköenergian pääjakelujärjestelmä, tavanomaista kaapelointia käyttäen. Järjestelmää ei voi ilman asennustoimenpiteitä muunnella mittausten ja rakenteen kannalta. Sähkönjakelu toteutetaan jakelualueittain sijoitettujen jakokeskusten kautta. Kiinteistön sähkön kulutus mitataan vanhalla pääkeskuksella, sähkömittauksiin ei tule muutoksia. Uudet kellariin toteutettavat sähkökeskukset varustetaan mittausvarauksilla.

Pääkaapelointireitteinä rakennuksessa käytetään kaapelihyllyjä ja muutaman kaapelin kaapelointireitteinä valaisinripustuskiskoja ja johtokanavia. Kaapelointireitit ja sähkökalusteiden asennuspaikat suunnitellaan ja toteutetaan, yksittäiset kenttäpisteet pois lukuun, luokse päästävillä ja jälkiasennus varat omaavilla ratkaisulla.

Kiinteistön sähköpääkeskus sijoitetaan omaan tekniseen tilaansa. Kaikki kentälle menevät sähkökaapelit liitetään uuteen sähköpääkeskukseen. Teknisissä tiloissa käytetään kuivantilan keskuksia sekä IV-konehuoneessa kostean tilan keskuksia.

Kiinteistön sähkön kulutuksen mittaus toteutetaan pääkeskuksella. Lisäksi asennetaan varaus takamittaukselle ilmanvaihdon sähkön kulutuksille. Kaikki mittaukset suunnitellaan ja toteutetaan väyläpohjaisilla verkkoanalyysointilaitteilla. Mittaustieto vietään rakennusautomaatiojärjestelmään.

Kiinteistöön ei toteuteta katkeamatonta sähkönjakeluverkkoa (UPS-verkko), mutta rakennusautomaatiojärjestelmän ja Alerta -hälytyksensiirtolaitteen toiminta varmistetaan paikallisilla UPS-laitteella sähkökatkoksen aikana.

Kiinteistössä ei hyväksytä putketonta asennustapaa. Sisätiloissa kaapeleina, asennusputkina ja -tarvikkeina käytetään halogeenittomia HF- tuotteita. Maahan asennuksessa voidaan käyttää PVC:tä sisältäviä kaapeleita ja putkituksia. Pistorasioita asennetaan kaikkiin tiloihin riittävästi siirrettäviä sähkölaitteita varten. Lattian hoitovälineitä varten jokaiseen tilaan ja n. 10m välein yleisötiloihin asennetaan omat siivouspistorasiat.

Valaistus suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien standardien vaatimukset täyttäväksi, eri tilojen käyttötarkoitukset huomioiden. Valaistusohjaukset suunnitellaan ja toteutetaan siten, että valaistuksen lämpökuormasta aiheutuva huonelämpötilan kohoaminen jää pieneksi. Valaistus suunnitellaan ja toteutetaan hankintahinnaltaan kilpailukykyisiä ledvalaisimia käyttäen. Valaisimet valitaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi. WC-, Puku-, ja suihkutilat varustetaan läsnäolotunnistustoiminnoilla. Alue- ja ulkovalaistusta ohjataan rakennusautomaation avulla kello- ja valoisuusohjauksena. Valonlähteiksi on asennettava pitkäikäisiä ja energiatehokkaita tuotteita. Valaistuksen värilämpötila on 840. Pihavalauksen toteutus on IK-luokaltaan käyttötarkoitukseen sopivia.

Kiinteistöön suunnitellaan ja toteutetaan normaalit viranomaisten edellyttämät ja käyttäjän toimintaa tukevat sekä henkilöturvallisuuden varmistavat tieto-, turva- ja valvontajärjestelmät.

Rakennukseen asennetaan seuraavat järjestelmät:

- turva- ja poistumistievalaistus
- rikosilmoitinjärjestelmä
- yleiskaapelointijärjestelmä
- paloilmoitus
- rakennusautomaatiojärjestelmän vaatima kaapelointi
-

Yleiskaapelointi toteutetaan järjestelmäasennuksena parisuojatuilla parikaapelilla luokan EA (500MHz, CAT6A järjestelmäkomponentit) vaatimukset täyttäväksi. Rikosilmoitinjärjestelmä liitetään Alerta- hälytyksensiirtojärjestelmän kautta vartiointiliikkeeseen.

5.4.4 Energialuokkatavoite

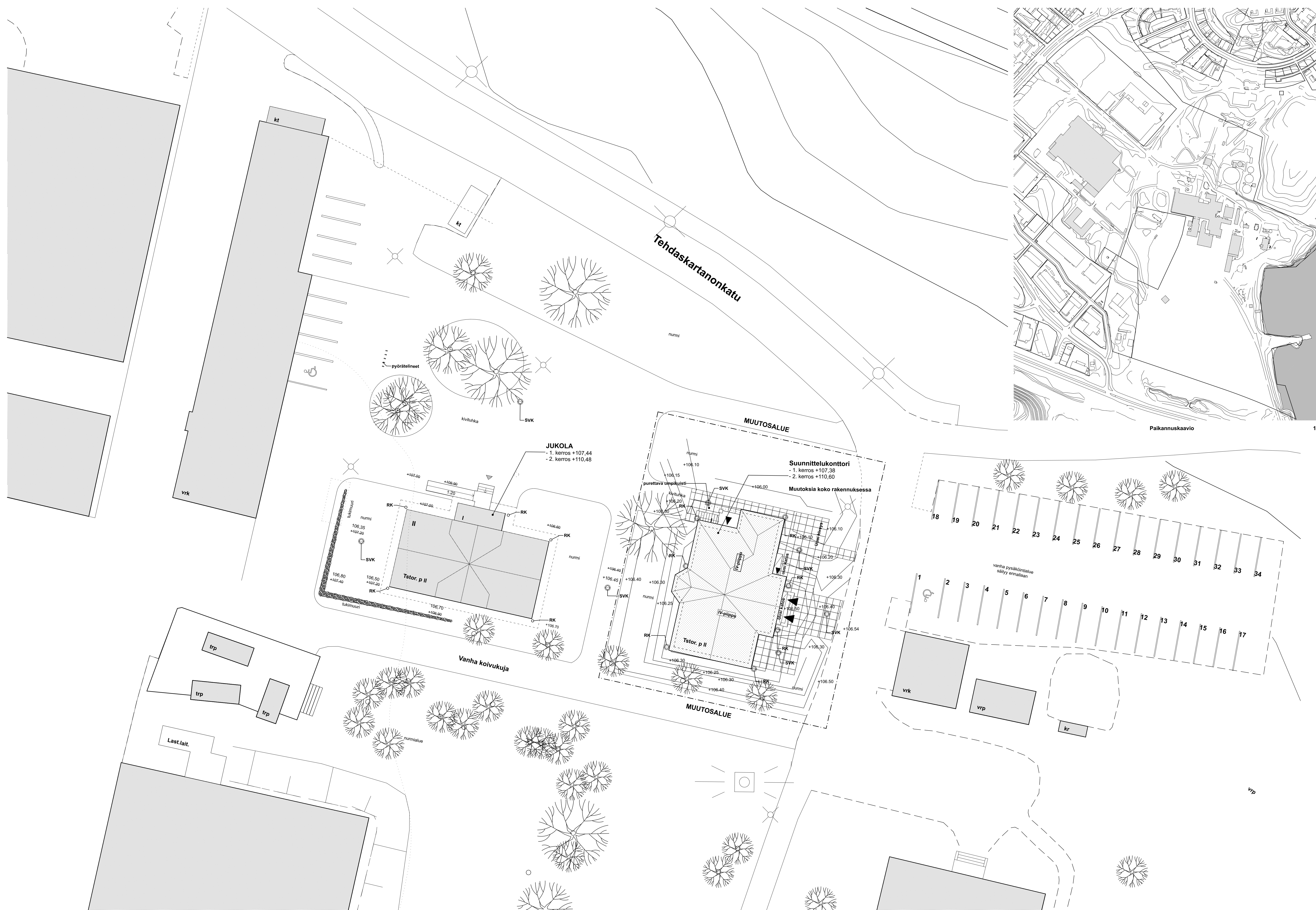
Perusparannuksen jälkeistä energialuokkatavoitetta ei ole asetettu. Tavoitteen asettamisesta on luovuttu rakennushistoriallisin perustein.

6 LIITTEET:

LIITE 1 Pääpiirustukset Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy 19.4.2020

Lisäksi käytettävissä:

- haitta-ainekartoitus 27.9.2019 / RKM Group Oy
- kuntotutkimukset 27.6.2018 / RKM Group Oy
- hankintarajataulukko / Tampereen kaupunki
- rakennussuunnitteluohje / Tampereen kaupunki



RAKENNUSTIEDOT

Rakentamisessa ja sen yksityiskohdissa noudatetaan niitä määräyksiä, jotka on annettu Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa (RakMK). Rakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäri- sekä sähköverkkoon. Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla.

Sadevedet johdetaan rännikaivoihin ja sadevesikaivoihin. Pihaluonon pinnalliset kunnostetaan pintavesien hallinnan parantamiseksi.

Rakennuksen molempiin kerroksiin tehdään toimistotilojen lisäksi uudet wc-tilat, sosiaali-tilat, ja taukollatsoiset keittiöt. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla uusi ukopuolinen tasonstin sisäänkäynnin yhteyteen. Rakennuksen 1. kerroksesta tehdään esteetön.

Laajuustiedot
Rakennuksesta puretaan vanha umpikuisti ja se korvataan parvekkeella.

	Ennen	Jälkeen	Muutos	Tekn. tilat
Bruttoala	369 m ²	357 m ²	12,0 m ²	
Kerrosala	369 m ²	357 m ²	12,0 m ²	
Huoneistoala	328,5 m ²	296,5 m ²	32,0 m ²	11,5 m ²
Tilavuus	1 305 m ³	1 265 m ³	40,0 m ³	

Käyttötarkoitus
Rakennuksen käyttötarkoitus on toimistorakennus.

Rakennuksen palotekniset ominaisuudet
Rakennuksen paloluokka on P3. Rakennus varustetaan sisäisellä sähköverkkoon kytkettävällä paloilmoitinjärjestelmällä. Rakennukseen varataan riittävä määrä alkusammutuskalustoa. Käsisammuttimet 1kpl/aula ja 1 kpl + sammutuspeite/keittiö.

Rakennus on yhtä palo-osastoa. Porrashuoneen rakentelua parannetaan soveltuvien osiin vastaamaan EI30 luokkaa. Porrashuoneen ylästas on uusia ja sen luokka on EI15. Toisen kerroksen varatiet parvekkeiden kautta. Parvekkeiden poistumisovet varustetaan jälkivalaisilla poistumistieopasteilla. Poistumisreitit ovet varustetaan poistumistieopasteilla.

Postumistielskelma
1. kerros: ulokäytävien yhteenlaskettu leveys: 1250+1000+1300 = 3550 mm
2. kerros: ulokäytävien ja varateiden yhteenlaskettu leveys: 970+920+1310 = 3200 mm

Autopaikat
Autopaikoitus säilyy ennallaan vanhalla P-alueella. Pysäköintialueella on yksi irva-autopaikka.

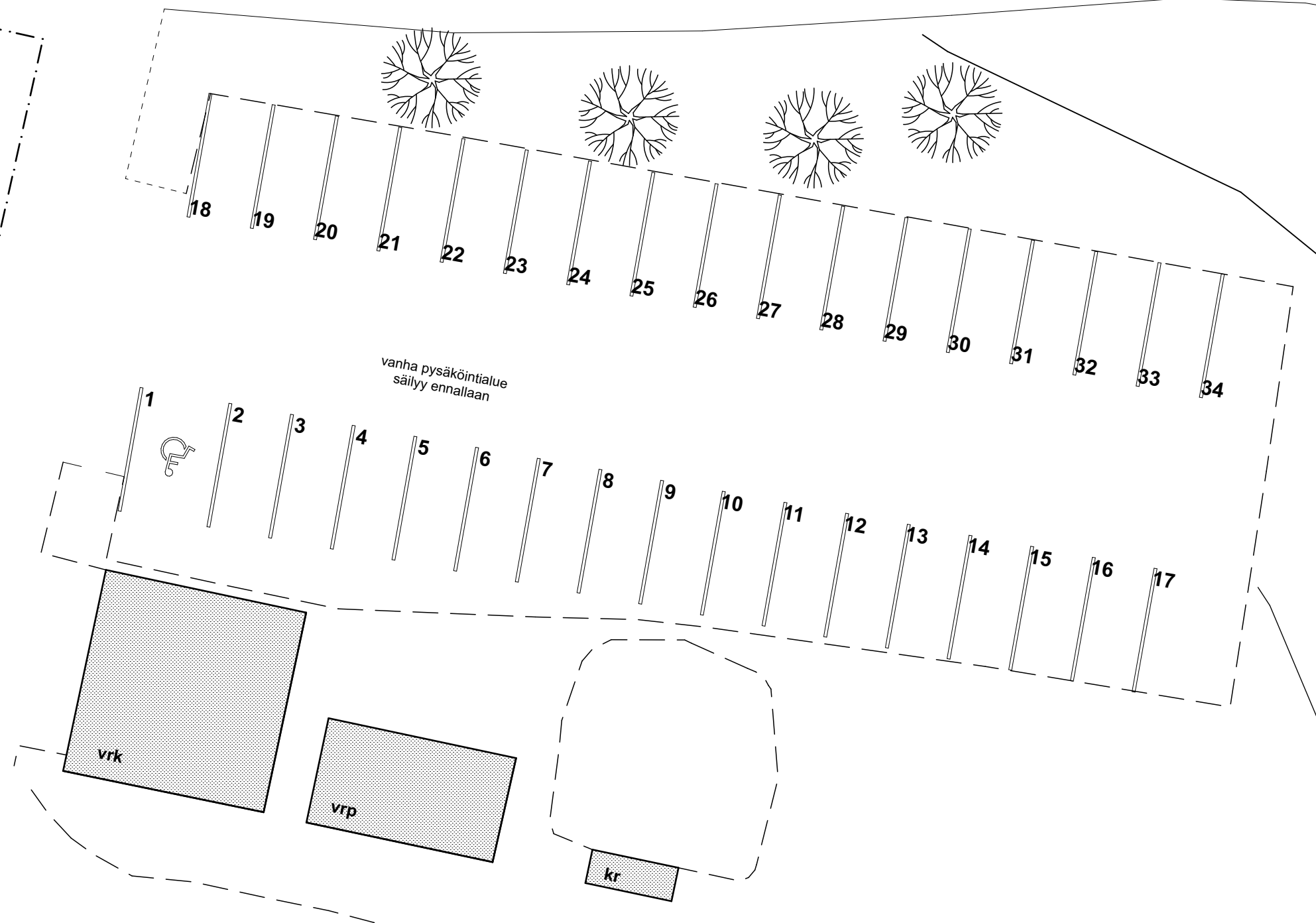
Jätehuolto
Pihapiirin olmassa oleva jätekatos säilyy entisellään. Jätteet lajitellaan Tampereen kaupungin ohjeiden mukaan.

Käytetty korkeusjärjestelmä N2000.

RK = uusi rännikaivo
SVK = uusi sadevesikaivo



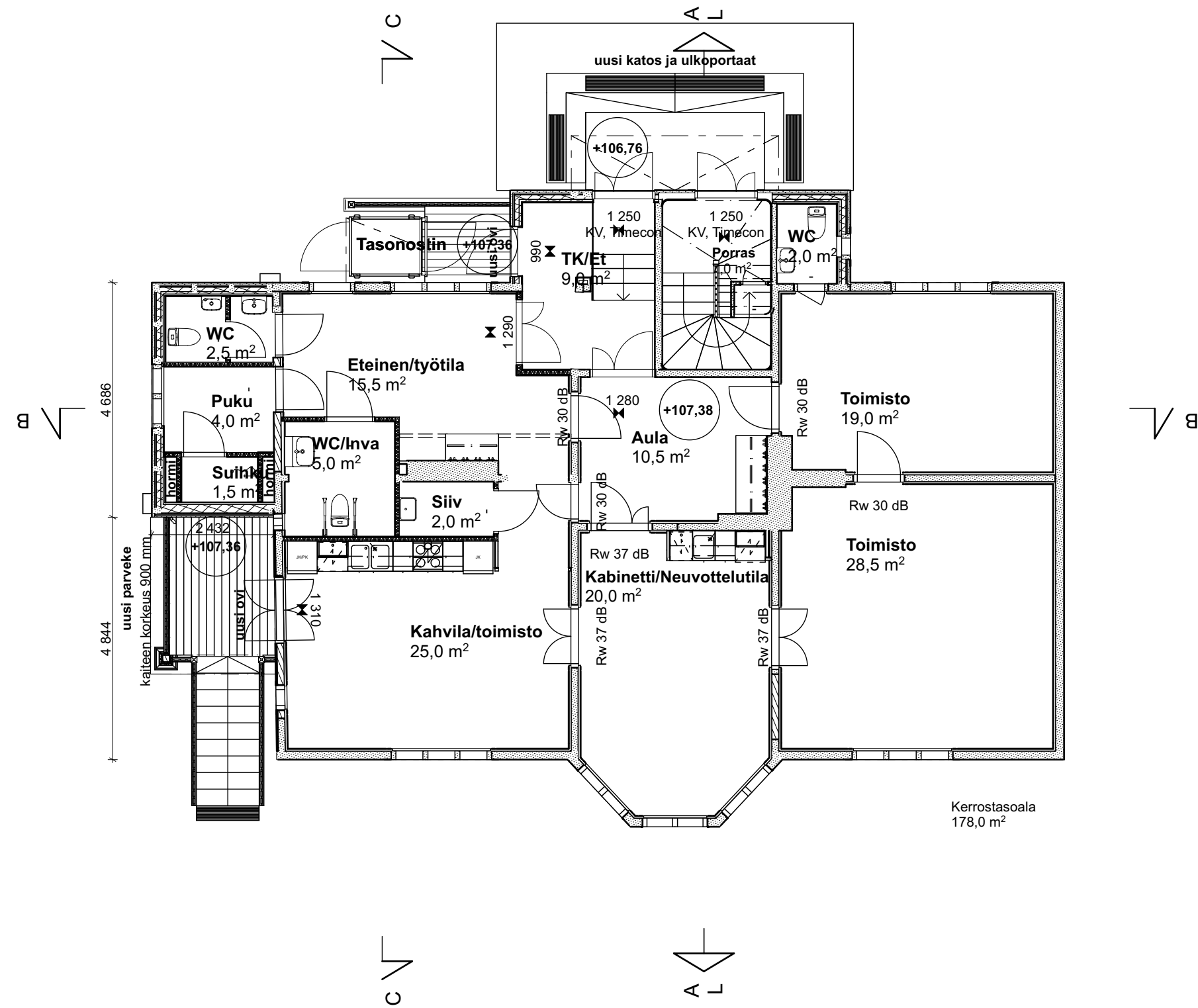
LIITE 1, Pääpiirustukset ARK



Kaupunginosa	Korttelinuku	Kerros	Yhdistelmämerkintä
263	2500	28	
Rakennusluokka	Perusparannus	Pääpiirustus	
Rakennuksen nimi ja osoite	HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI Tehdaskartanonkatu 36 33400 Tampere	Asemapiirustus	Mittakaava 1:200, 1:5000

Asemapiirustus

1:200



pohjapiirustus 1. kerros

1:100

Kaupunginosa/kylä 263	Kortteli/tila 2500	Tontti/nro 28	Viranomaisten merkintöjä
Rakennustoimenpide Perusparannus	Piirustuslaji Pääpiirustus	Juoks. nro	
Rakennuskohteen nimi ja osoite HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI Tehdaskartanonkatu 36 33400 Tampere	Piirustuksen sisältö 1.kerros	Mittakaavat 1:100	

Suunnittelu- ja piirustusnumerot



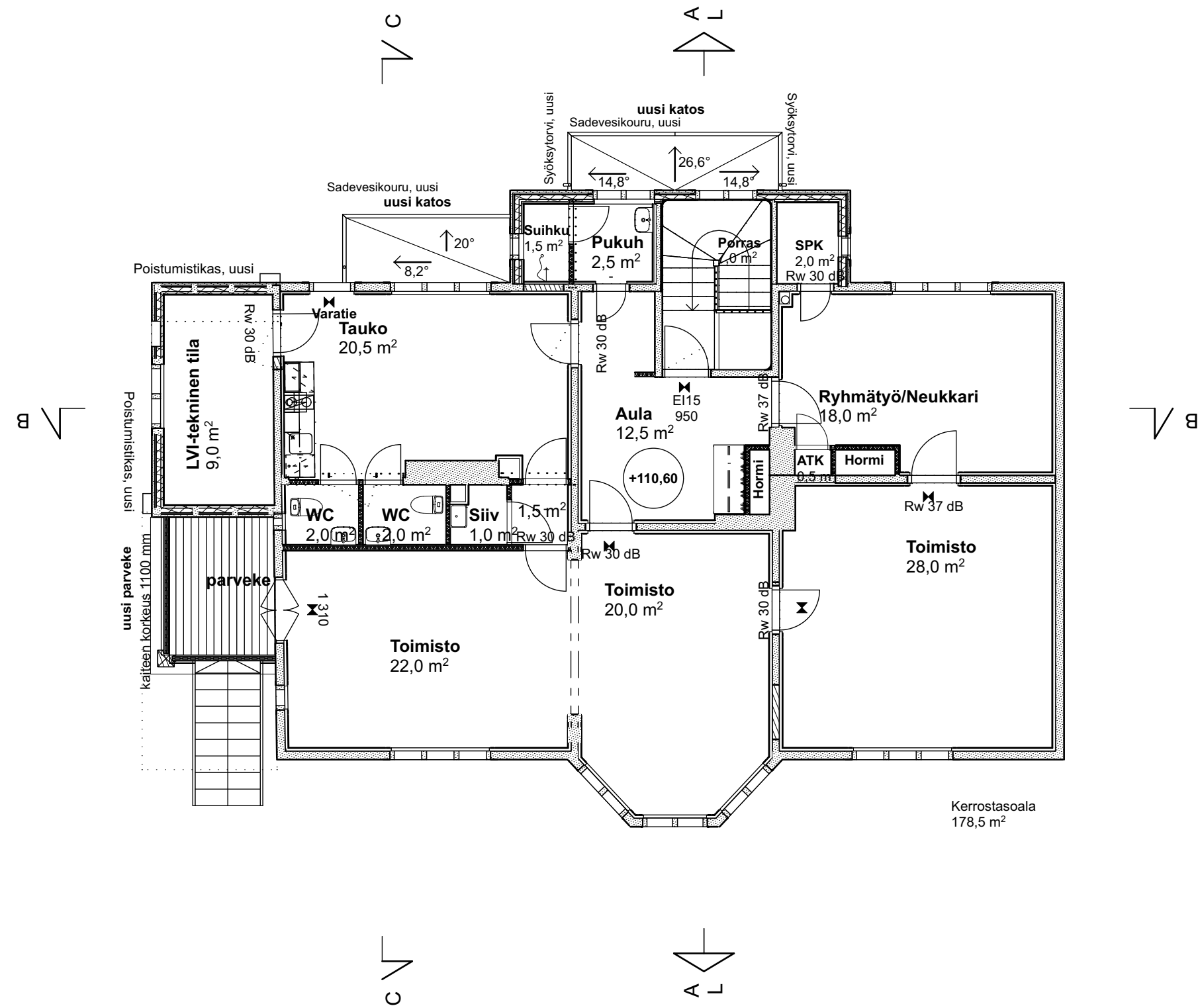
arkkitehtitoimisto
LASSE KOSUNEN OY
Aleksis Kiven katu 11 B 33 100 Tampere
p. 010 219 6060 www.ark-kosunen.com

AR 003 101

Pääsuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

Arkkitehtisuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

Pvm
21.12.2020



pohjapiirustus 2. kerros

1:100

Kaupunginosa/kylä 263	Kortteli/tila 2500	Tontti/nro 28	Viranomaisten merkintöjä
Rakennustoimenpide Perusparannus	Piirustuslaji Pääpiirustus	Juoks. nro	
Rakennuskohteen nimi ja osoite HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI Tehdaskartanonkatu 36 33400 Tampere	Piirustuksen sisältö 2.kerros	Mittakaavat 1:100	

Suunnittelutoimiston tiedot

Suunnitteluala ja piirustusnumero

Muutostunnus



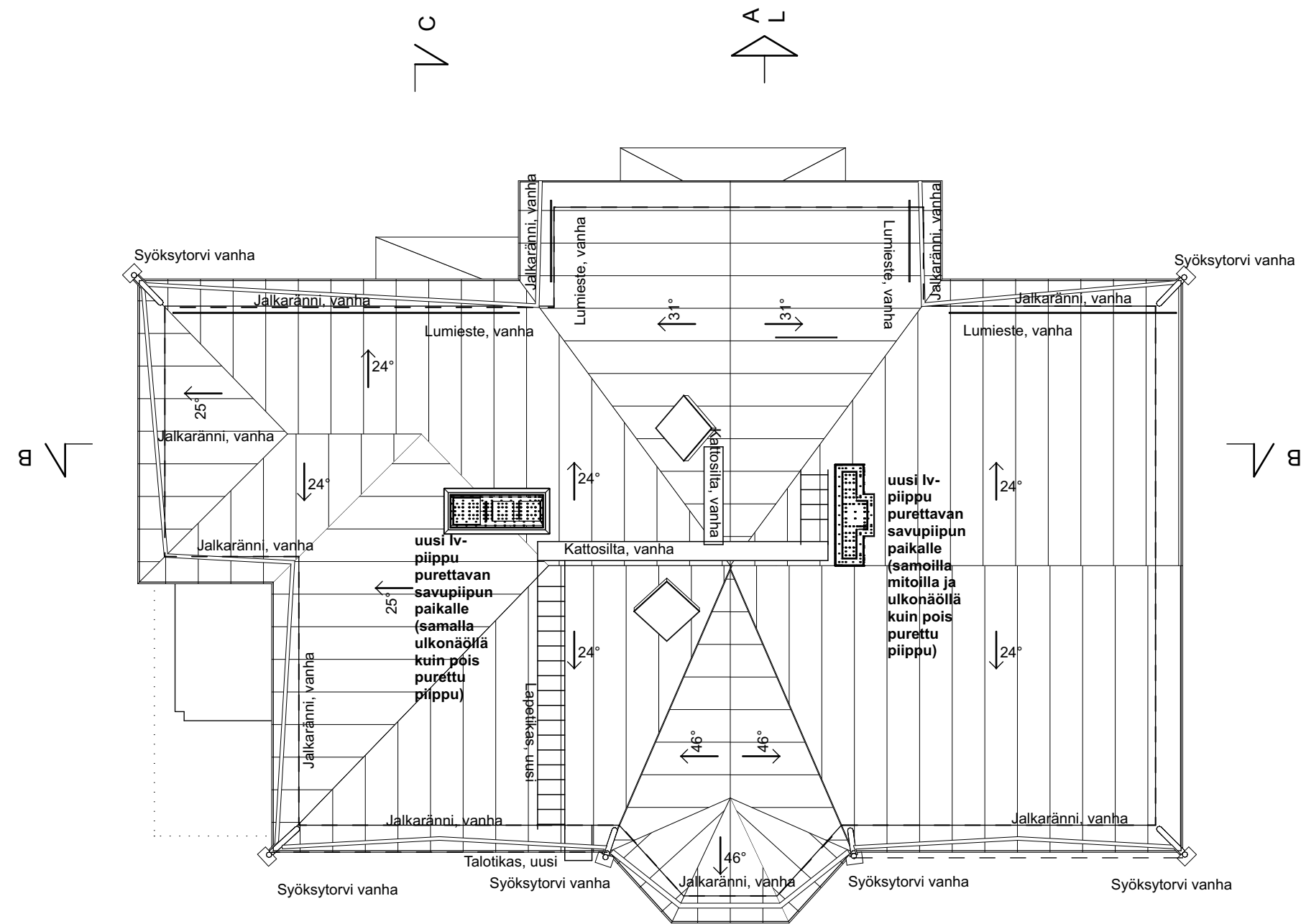
arkkitehtitoimisto
LASSE KOSUNEN OY
Aleksis Kiven katu 11 B 33 100 Tampere
p. 010 219 6060 www.ark-kosunen.com

AR 003 102

Pääsuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

Arkkitehtisuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

Pvm
21.12.2020



Vesikattopiirustus

1:100

Kaupunginosa/kylä 263	Kortteli/tila 2500	Tontti/nro 28	Viranomaisten merkintöjä
Rakennustoimenpide Perusparannus	Piirustuslaji Pääpiirustus	Juoks. nro	
Rakennuskohteen nimi ja osoite HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI Tehdaskartanonkatu 36 33400 Tampere	Piirustuksen sisältö Vesikattopiirustus	Mittakaavat 1:100	Muutosnunnus

Suunnittelu- ja piirustusnumerot

Suunnittelutoimiston tiedot

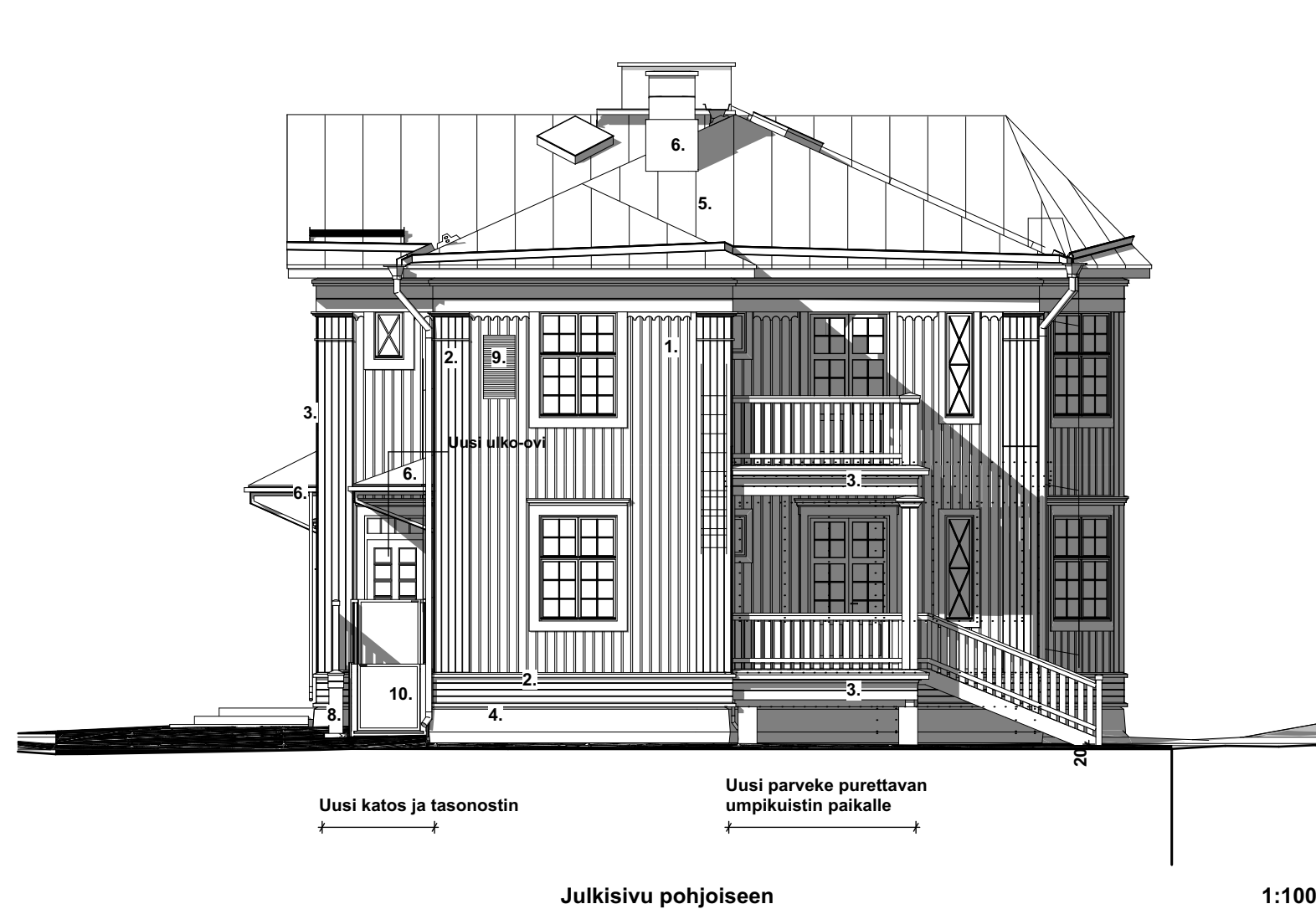
arkkitehtitoimisto
LASSE KOSUNEN OY
Aleksis Kiven katu 11 B 33 100 Tampere
p. 010 219 6060 www.ark-kosunen.com

AR 003 103

Pääsuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

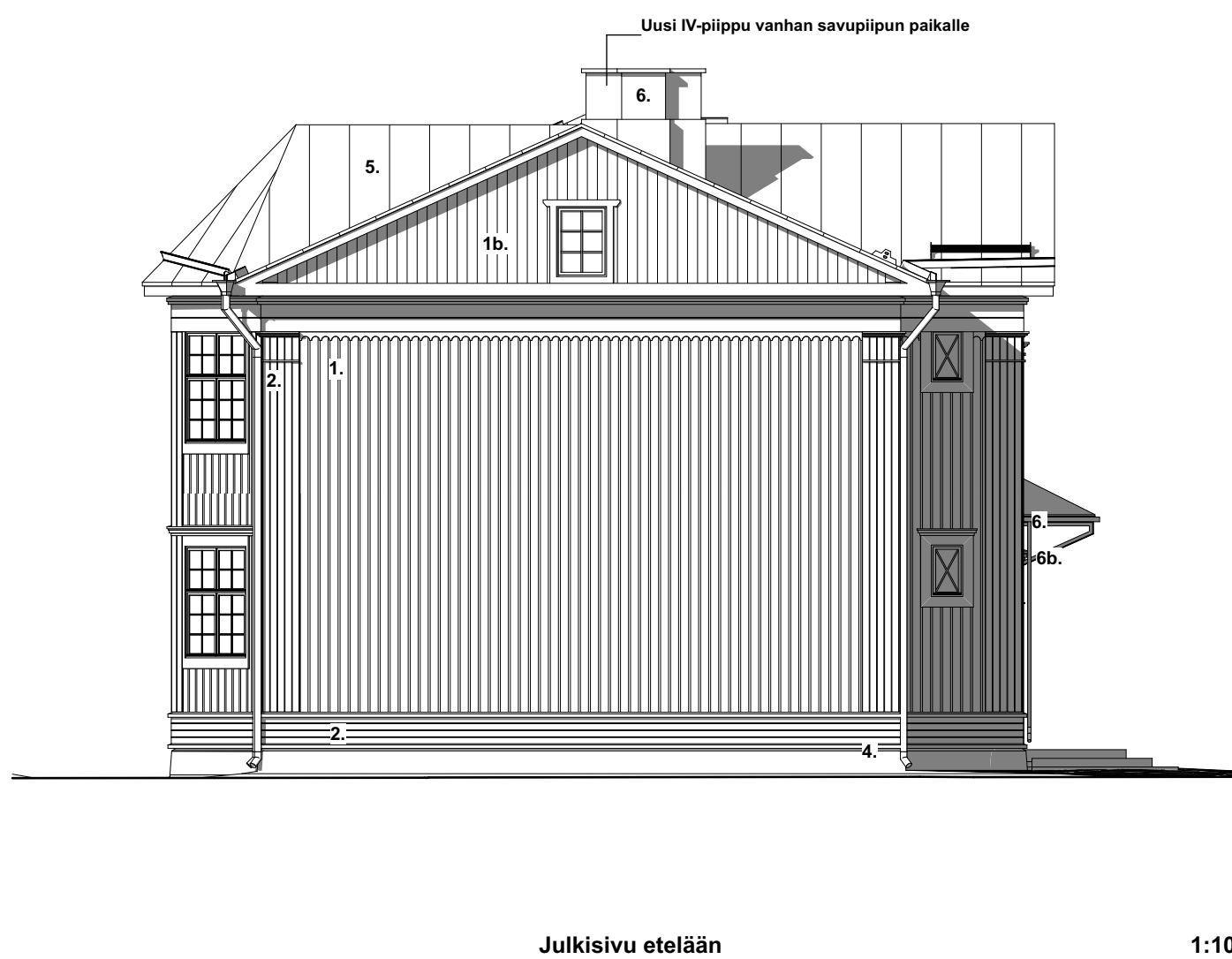
Arkkitehtisuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

Pvm
21.12.2020



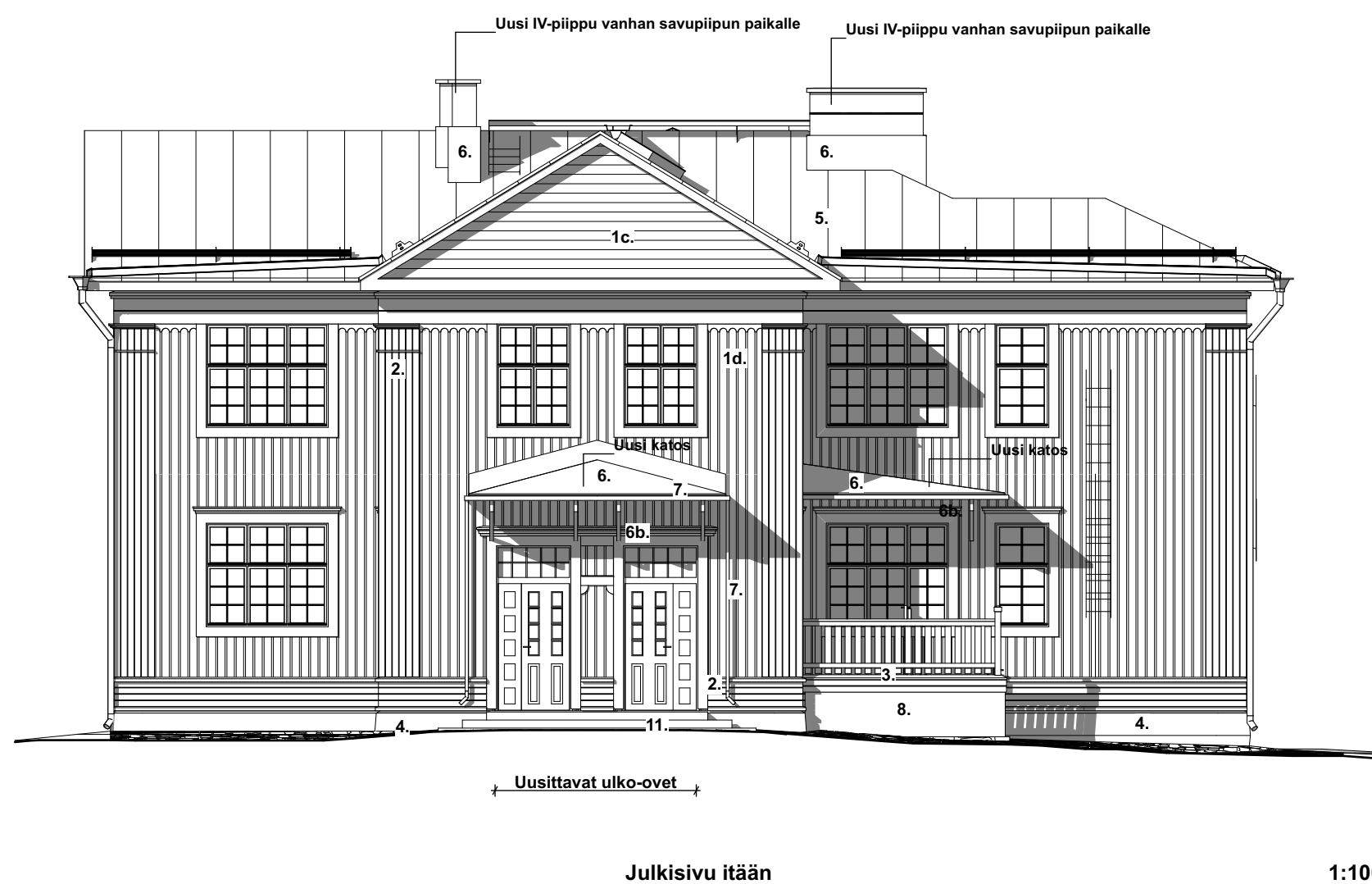
Julkisivu pohjoiseen

1:100



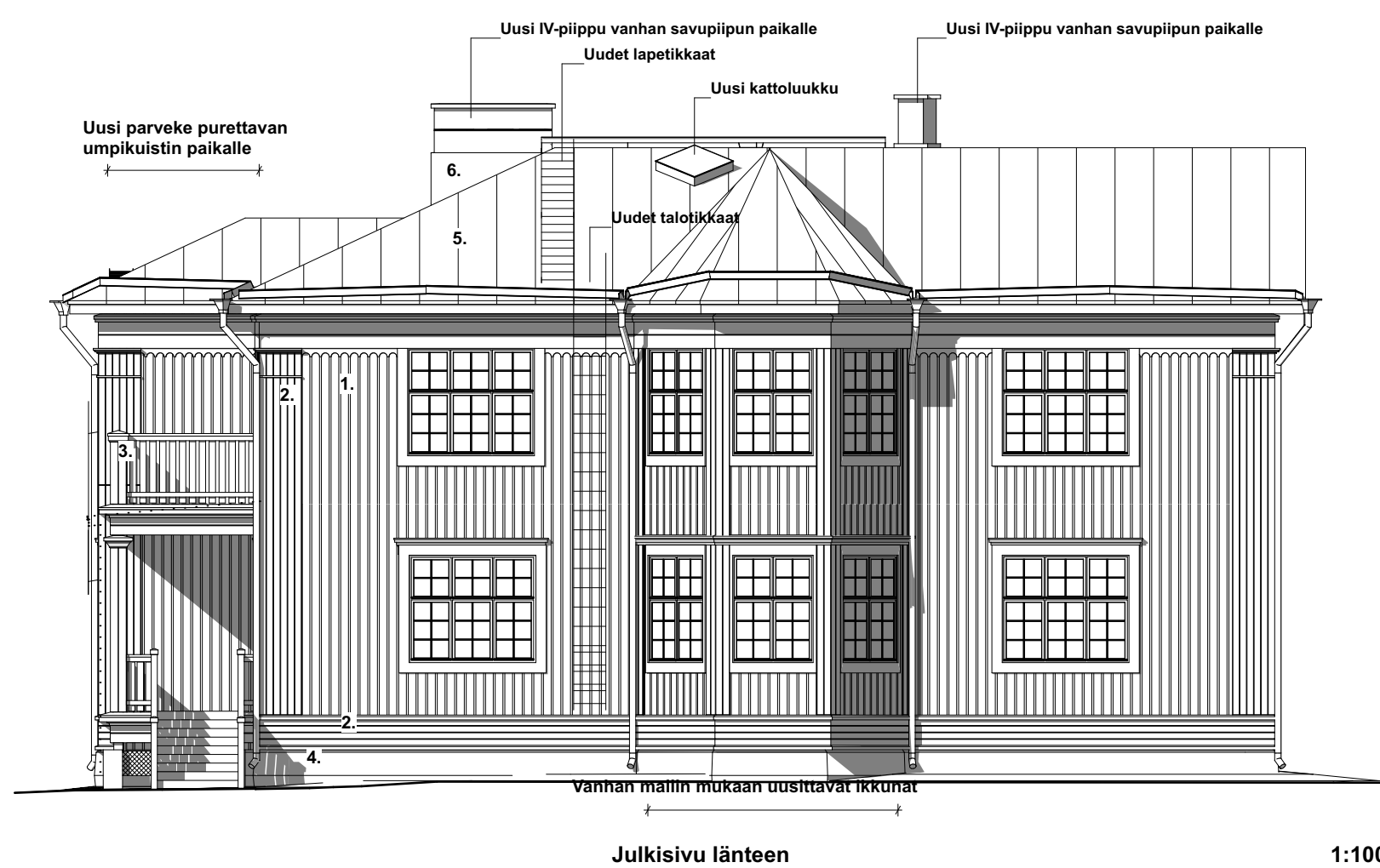
Julkisivu etelään

1:100



Julkisivu itään

1:100



Julkisivu länteen

1:100

Materiaalit

1. Rimalaudoitus, maalattu puu
- 1b. Uusittava pystypaneeli, maalattu puu
- 1c. Uusittava vaakapaneeli, maalattu puu
- 1d. Vanhan mallin mukaan uusittava rimalaudoitus, maalattu puu
2. Nurkka-, vuoraus-, koriste- ja peiterimalaudat, maalattu puu
3. Uudet parvekkeet, maalattua puuta. Kaiteen kehys nurkkalaudotuksen sävyyn, kaiteen pystylaudat julkisivun sävyyn. Portaan rintalankut nurkkalautojen sävyyn ja askelmat julkisivun sävyyn
4. Korjattava luonnonkivisokkeli, graniitti
5. Konesaumattu maalattu peltikate
6. Maalattu teräsohutlevy, vesikaton värinen
- 6b. Katoksen kannakkeet ja alapinta, maalattu teräs, valkoinen
7. Maalattu teräsohutlevy, väri sovitetaan julkisivun väriin
8. Slammattu perustusharkko, väri sovitetaan luonnonkivisokkeliin
9. Iv-säleikkö, väri sovitetaan julkisivun väriin
10. Lasi ja julkisivun sävyyn maalattu teräs
11. uudet ulkoportaat, Kurunharmaa ristipähäkattu graniitti
12. Betonikiveys, musta

Julkisivuvärit

Alustavan värikartituksen mukaan vanhat julkisivuvärit palautetaan:

Julkisivuverhouslauda ja peiterimat
okrankeltainen NCS S 2030-Y20R

Vuorilaudat, listat ja pilasterit sekä räystäslaudat,
harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y

Julkisivun teräsosat
harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y

Peltikate
grafiitin harmaa NCS S 7500N

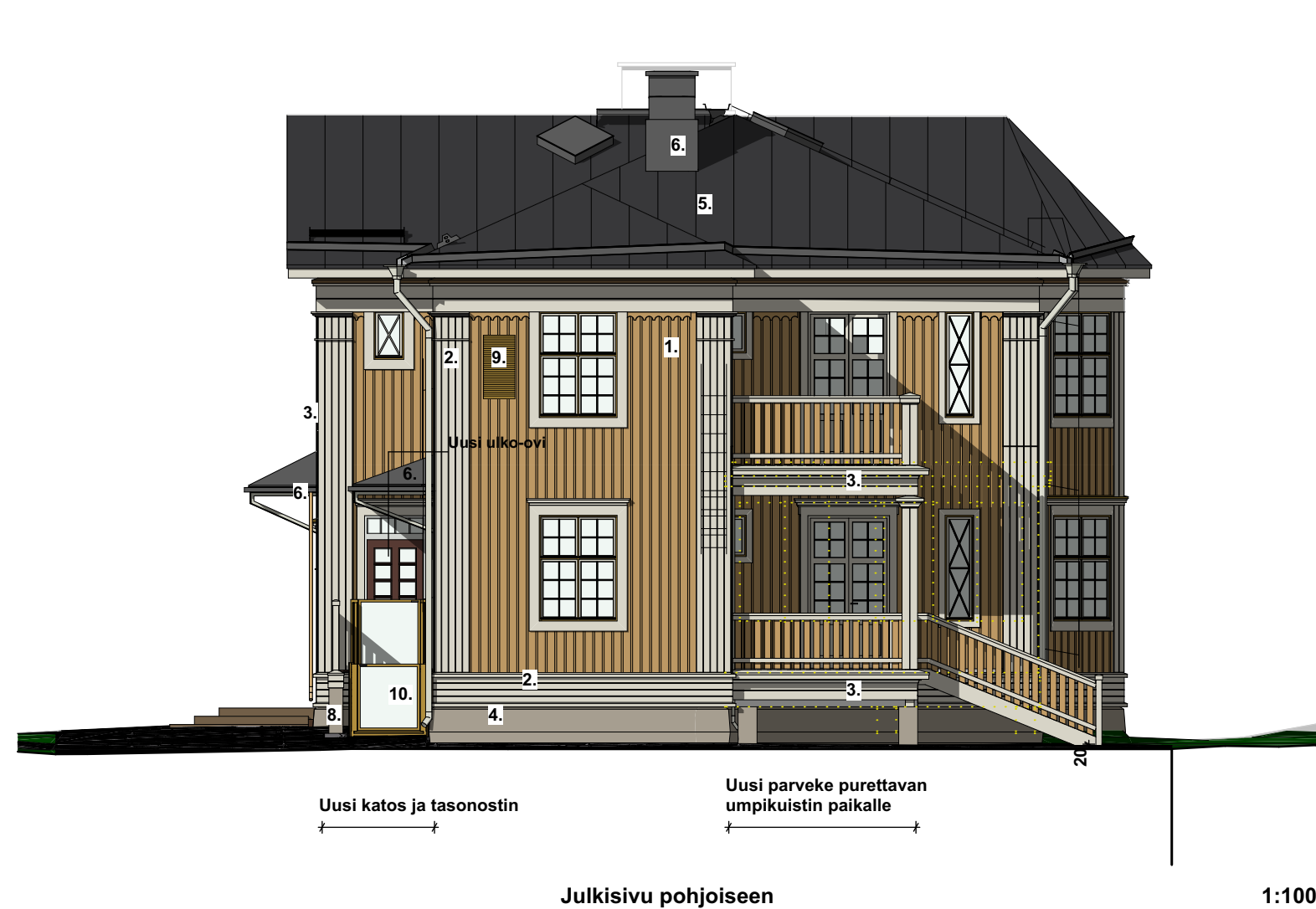
Korjattavat ja uusittavat ikkunat, sekä parvekkeet ovet
Puitteet: harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y

Näkyvät karmin osat julkisivussa: okrankeltainen NCS S 2030-Y20R

Uudet ja uusittavat ulko-ovet
Maalattu puu, Tikkurilan Symphony N416

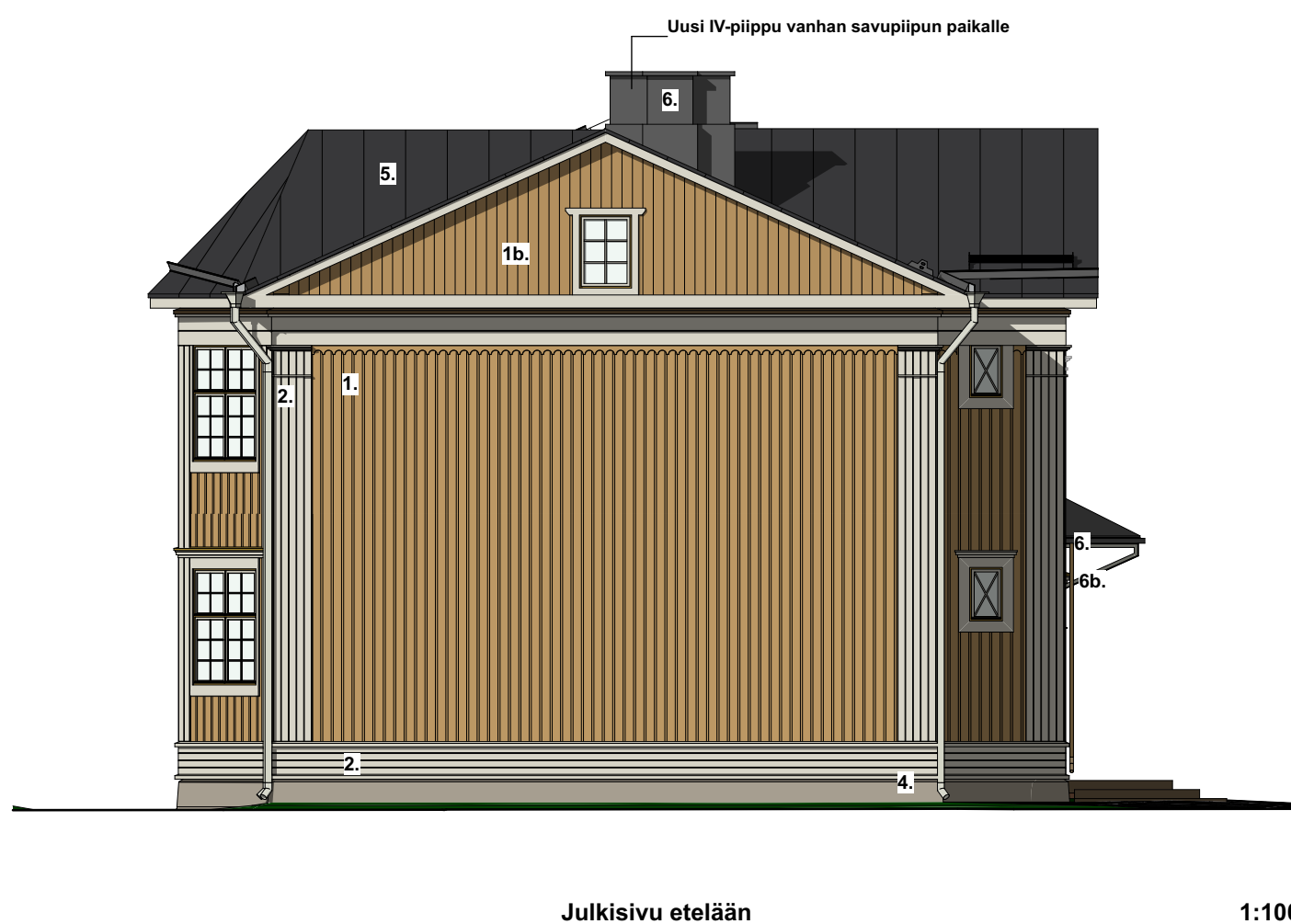
Julkisivun lopulliset tarkat värisävyt määritellään työn aikana tehtävien lisäkartoitusten ja värimallien kautta samassa pihapiirissä olevan Jukola rakennuksen kanssa yhteneväiseksi.

Kaupunginosa/kylä	Korttelin/tila	Tontti/nro	Viranomaisen merkintä
263	2500	28	
Rakennustaloudenpidä	Perusparannus	Pääpiirustus	Juoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Suunnittelun sisältö		Mittakaavat
HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI Tehdaskartanonkatu 36 33400 Tampere	Julkisivut		1:100
Suunnittelutoimiston tiedot	Suunnitteluhalu ja piirustusnumero	Muutosnumeros	
arkkitehtitoimisto LASSE KOSUNEN OY Aleksis Kiven katu 11 B 33 100 Tampere p. 010 219 6060 www.ark-kosunen.com		AR 005 105	
Pääsuunnittelija Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA	Arkkitehtisuunnittelija Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA	Pvm 21.12.2020	



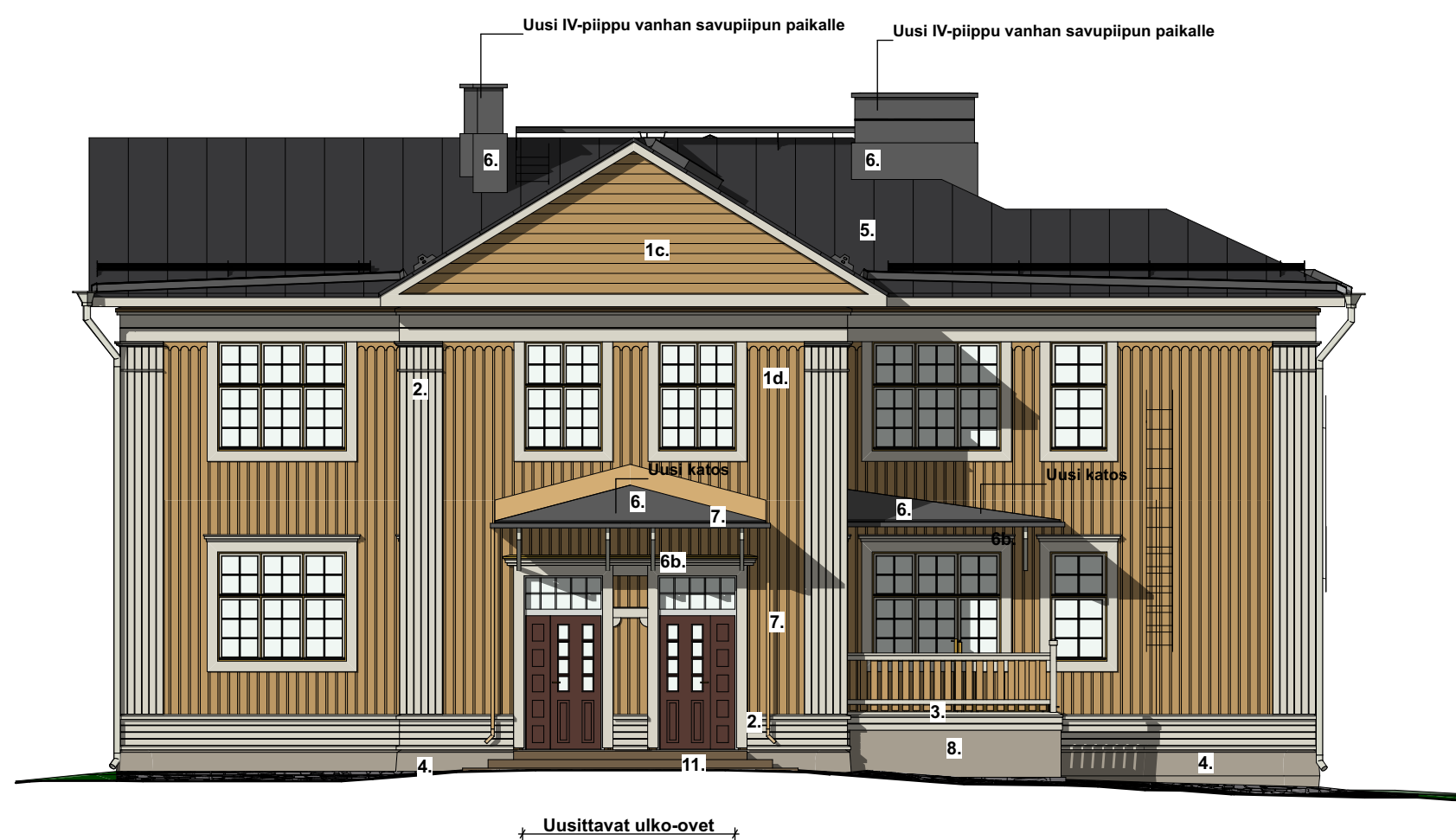
Julkisivu pohjoiseen

1:100



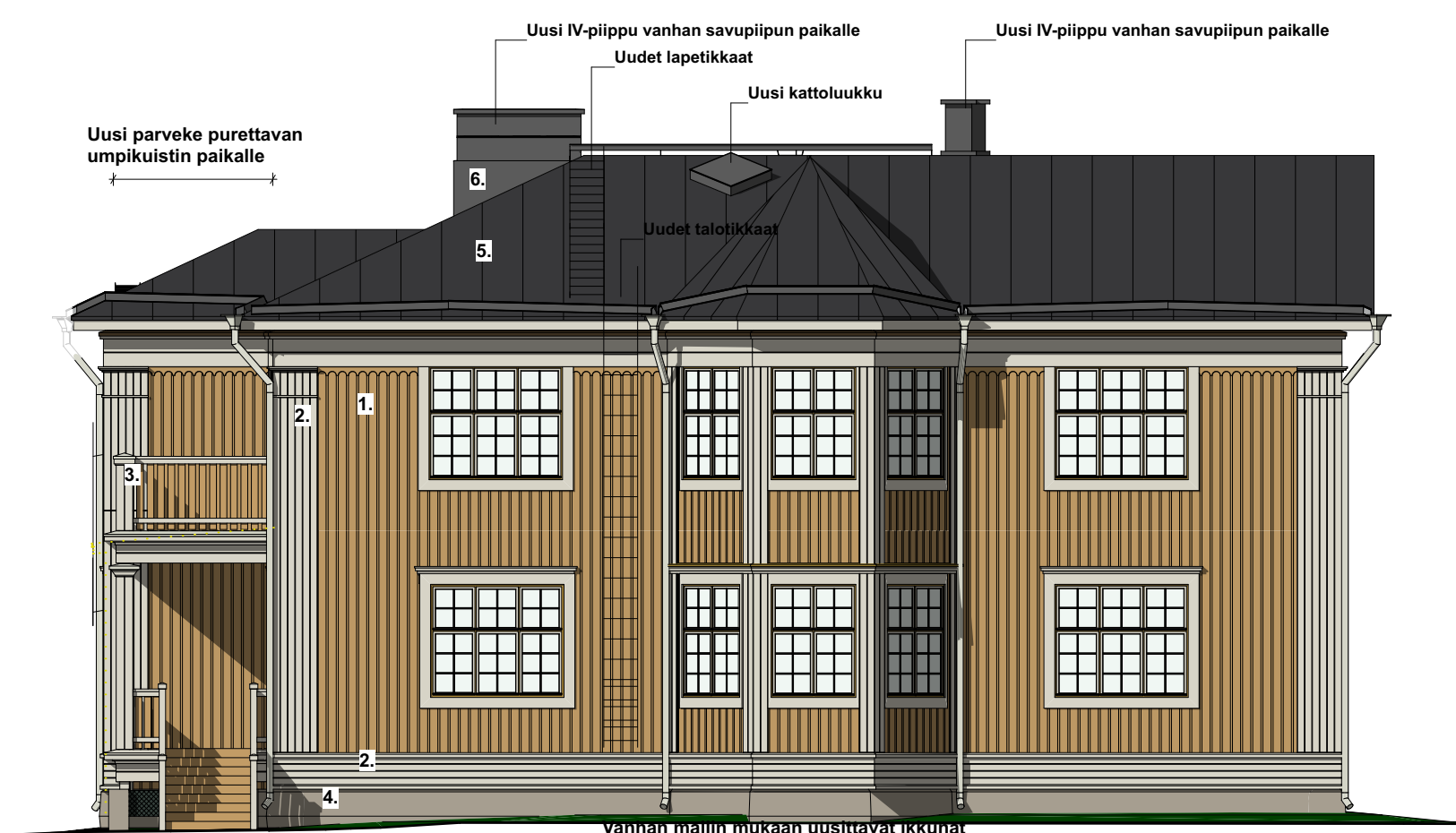
Julkisivu etelään

1:100



Julkisivu itään

1:100



Julkisivu länteen

1:100

Materiaalit

1. Rimalaudoitus, maalattu puu
- 1b. Uusittava pystypaneeli, maalattu puu
- 1c. Uusittava vaakapaneeli, maalattu puu
- 1d. Vanhan mallin mukaan uusittava rimalaudoitus, maalattu puu
2. Nurkka-, vuoraus-, koriste- ja peiterimalaudat, maalattu puu
3. Uudet parvekkeet, maalattua puuta. Kaiteen kehys nurkkalaudituksen sävyyn, kaiteen pystylaudat julkisivun sävyyn. Portaan rintalankut nurkkalautojen sävyyn ja askelmat julkisivun sävyyn
4. Korjattava luonnonkivisokkeli, graniitti
5. Konesaumattu maalattu peltikate
6. Maalattu teräsohutlevy, vesikaton värinen
- 6b. Katoksen kannakkeet ja alapinta, maalattu teräs, valkoinen RAL9002
7. Maalattu teräsohutlevy, väri sovitetaan julkisivun väriin
8. Slammattu perustusharkko, väri sovitetaan luonnonkivisokkeliin
9. Iv-säleikkö, väri sovitetaan julkisivun väriin
10. Lasi ja julkisivun sävyyn maalattu teräs
11. uudet ulkoportaat, Kurunharmaa ristipähäkattu graniitti
12. Betonikiveys, musta

Julkisivuvärit

Alustavan värikartituksen mukaan vanhat julkisivuvärit palautetaan:

Julkisivuverhouslauda ja peiterimat
okrankeltainen NCS S 2030-Y20R



Vuorilaudat, listat ja pilasterit sekä räystäslaudat,
harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y



Julkisivun teräsosat
harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y

Peltikate
grafiitin harmaa NCS S 7500N



Korjattavat ja uusittavat ikkunat, sekä parvekkeet ovet

Puitteet: harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y

Näkyvät karmien osat julkisivussa: okrankeltainen NCS S 2030-Y20R

Uudet ja uusittavat ulko-ovet

Maalattu puu, Tikkurilan Symphony N416



Julkisivun lopulliset tarkat värisävyt määritellään työn aikana tehtävien lisäkartoitusten ja värimallien kautta samassa pihapiirissä olevan Jukola rakennuksen kanssa yhteneväiseksi.

Kaupunginosa/kylä	Korttelitila	Tontti/nro	Viranomaisen merkintä
263	2500	28	
Rakennustaloudenpidä	Perusparannus	Pääpiirustus	Jaoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Pääpiirustuksen sisältö		Mittakaavat
HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI Tehdaskartanonkatu 36 33400 Tampere	Julkisivut (värillinen)		1:100

Suunnittelutoimiston tiedot



arkkitehtitoimisto
LASSE KOSUNEN OY
Aleksis Kiven katu 11 B 33 100 Tampere
p. 010 219 6060 www.ark-kosunen.com

Suunnitteluhalu ja piirustusnumero
AR 005 106

Muutosnumeros

Pääsuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

Arkkitehtisuunnittelija
Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA

Pvm
21.12.2020



Materiaalit

1. Rimalaudoitus, maalattu puu
- 1b. Uusittava pystypaneeli, maalattu puu
- 1c. Uusittava vaakapaneeli, maalattu puu
- 1d. Vanhan mallin mukaan uusittava rimalaudoitus, maalattu puu
2. Nurkka-, vuoraus-, koriste- ja peiterimalaudat, maalattu puu
3. Uudet parvekkeet, maalattua puuta. Kaiteen kehys nurkkalaudotuksen sävyyn, kaiteen pystylaudat julkisivun sävyyn. Portaan rintalankut nurkkalautojen sävyyn ja askelmat julkisivun sävyyn
4. Korjattava luonnonkivisokkeli, graniitti
5. Konesaumattu maalattu peltikate
6. Maalattu teräsotulevy, vesikaton värinen
- 6b. Katoksen kannakkeet ja alapinta, maalattu teräs, valkoinen
7. Maalattu teräsotulevy, väri sovitetään julkisivun väriin
8. Slammattu perustusharkko, väri sovitetään luonnonkivisokkeliin
9. Iv-säleikkö, väri sovitetään julkisivun väriin
10. Lasi ja julkisivun sävyyn maalattu teräs
11. uudet ulkoportaait, Kurunharmaa ristipäähakattu graniitti
12. Betonikiveys, musta

Julkisivuvärit

Alustavan värikartoituksen mukaan vanhat julkisivuvärit palautetaan:

Julkisivuverhouslauda ja peiterimat
okrankeltainen NCS S 2030-Y20R



Vuorilaudat, listat ja pilasterit sekä räystäslaudat,
harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y



Julkisivun teräsosat
harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y

Peltikate
grafiitin harmaa NCS S 7500N



Korjattavat ja uusittavat ikkunat, sekä parvekkeet ovet

Puitteet: harmaalla taitettu valkoinen NCS S 1002-Y

Näkyvät karmien osat julkisivussa: okrankeltainen NCS S 2030-Y20R

Uudet ja uusittavat ulko-ovet
Maalattu puu, Tikkurilan Symphony N416



Julkisivun lopulliset tarkat värisävyt määritellään työn aikana tehtävien lisäkartoitusten ja värimallien kautta samassa pihapiirissä olevan Jukola rakennuksen kanssa yhteneväiseksi.

Kaupunginosa/kylä 263	Korttelitila 2500	Tontti/nro 28	Viranomaisen merkintä
Rakennuslupamenetelmä Perusparannus	Pääpiirustus	Juoks. nro	
Rakennuskohteen nimi ja osoite HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI Tehdaskartanonkatu 36 33400 Tampere	Pääpiirustuksen sisältö Havainnekuvia	Mittakaavat	
Suunnittelutoimiston tiedot arkkitehtitoimisto LASSE KOSUNEN OY Aleksis Kiven katu 11 B 33 100 Tampere p. 010 219 6060 www.ark-kosunen.com	Suunnitteluhalu ja piirustusnumero AR 009 107	Muutosnumeros	
Pääsuunnittelija Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA	Arkkitehtisuunnittelija Jouni Kulmala, arkkitehti SAFA	Pvm 21.12.2020	