



Saunarakennus



Työväen asuinrakennus



Työnjohtajan asunto

## LAUSUNTO RAKENNUSTEN KUNNOSTA

Tammiston entisen koetilan rakennukset  
Asuinrakennukset 6 ja 7 ja saunarakennus

Kaurapellonkatu 3 ja Tammistontie 20  
01680 VANTAA

ASB-YHTIÖT,  
ASB-Consult Oy Ab, Helsinki

*Kiinteistön  
kunnan puolesta*

**Unto Kovanen** (GSM 040 848 4354)  
Rakennusarkkitehti, kuntotutkija

## SISÄLLYS

<b>LAUSUNTO RAKENNUSTEN KUNNOSTA</b> -----	<b>3</b>
Tilaaaja .....	3
Kohde .....	3
Toimeksianto.....	3
Kartoituskäynti.....	3
Rajaukset ja kartoitusmenetelmät.....	3
Lähtötilanne .....	3
<b>PÄÄHAVAINNOT RAKENNUKSISTA JA PIHA-ALUEESTA</b> .....	<b>4</b>
<i>Saunarakennus</i> -----	4
<i>Työväen asuinrakennus</i> -----	5
<i>Työnjohtajan asunto</i> -----	6
<i>Piha-alueet</i> -----	8
<i>Muut huomiot</i> -----	9
<b>LAUSUNTO JA MUUT EHDOTUKSET</b> .....	<b>9</b>
Kuvat selvitysteksteineen.....	11

## LAUSUNTO RAKENNUSTEN KUNNOSTA

### Tilaja

Vantaan Tilakeskus  
Hankepalvelut, Rakennuttaminen  
Kielotie 13, 01300 VANTAA

### Kohde

**Tammiston entisen koetilan rakennukset**  
Kaurapellonkatu 3 ja Tammistontie 20  
01680 VANTAA

Kohteena ovat vuosina 1917–1928 valmistuneet kaksi asuinrakennusta ja saunarakennus, jotka ovat kuuluneet Tammiston koetilaan, jonka toiminta on lopetettu. Muut koetilan rakennukset on purettu. Mansardikattoinen asuinrakennus on kaksikerroksinen entinen työnjohtajan asunto ja sen kokonaispinta-ala on n. 170 k-m<sup>2</sup>. Harjakattoinen työväen asuinrakennus on yksikerroksinen ja sen kokonaispinta-ala on n. 160 k-m<sup>2</sup>. Harjakattoinen saunarakennus on yksikerroksinen ja sen kokonaispinta-ala on n. 50 k-m<sup>2</sup>. Kaikki rakennukset ovat hirsirunkoisia ja julkisivut ovat lautaverhoiltuja.

### Toimeksianto

Toimeksiantona oli kartoittaa em. kolmen rakennuksen kunto ja laatia kirjallinen lausunto niiden kunnosta toimenpide-ehdotuksineen tilaajan käyttöön.

### Kartoituskäynti

Kartoituskäynti tehtiin 16.9.2008 ASB-Consult Oy:n rakennusarkkitehti Unto Kovasen toimesta. Kartoitustyö tehtiin itsenäisesti. Rakennukset eivät olleet käytössä.

### Rajaukset ja kartoitusmenetelmät

Rakenteita ei avattu. Rakennuspiirustuksia ei voitu tutkia, koska niitä ei löytynyt kaupungin arkistosta. Mansardikattoisen asuinrakennuksen ullakko-tiloihin ei päästy kuin tähystämään. Asuinrakennusten alapohjien alla oleviin mataliin onteloihin ei ollut pääsyä ja niihin voitiin tähystää vain pienelle alueelle. Saunarakennuksessa ja työväen asuinrakennuksessa oli runsaasti rojua, joka häytti tarkastusta. Rakennusten kunto tarkastettiin kuntoarviomenetelmin. Aiemmat lausunnot käytiin läpi. Kartoituksen yhteydessä tehtiin muistiinpanoja ja otettiin valokuvia raportointia varten.

### Lähtötilanne

Rakennuksilla ei ole ollut tarkoituksen mukaista käyttöä vähään aikaan ja viereen on juuri valmistunut uusi päiväkotikoti, joka avataan kohta. Vanhat rakennukset on Vantaan Tilakeskuksen toimesta arvioitu niin huonokuntoisiksi, ettei niitä kannata korjata. Uutta käyttäjää ja korjauksista sekä kunnossapidosta vastaavaa ei ole löydetty. Rakennuksia ja niiden piha-alueita pidetään ympäristölle vaarallisina. Tilakeskus on hakenut purkulupaa, mutta Vantaan kaupungin museon lausunnon mukaan ne kannattaisi säilyttää ja kunnostaa. Asian johdosta haluttiin ulkopuolisen konsultin lausunto.

## PÄÄHAVAINNOT RAKENNUKSISTA JA PIHA-ALUEESTA

### Saunarakennus

Saunarakennuksessa on hirsirakenteinen saunaosa ja sen luoteispäässä lautarakenteinen varastovaja, josta on pääsy ullakolle. Saunaosastoon kuuluvat eteinen, saunatilat ja takahuone, jossa on vanha kevyttakka.

Harjakaton vesikatteena on kulunut vanha aaltomaista profiilia oleva Varttikate, joka on asbestisementtilevyä. Vartti-katteen alla on vanha huopakate, jonka alla on sekalaisesta laudasta tehty raakalauδοitus. Alkuperäinen kate lienee ollut pärekate. Rännejä ei ole. Kattotuolit ovat sahatavaraa. Vesikate ja alusrakenteet eivät ole alkuperäisiä. Lisäksi vesikaton tukilinjoissa on veistettyä tai pyöreää puuparrua, jotka lienevät alkupe-  
räisiä. Kantavat rakenteet ovat heikohkot. Vesikaton yleiskunto on välttävä.

Yläpohjan kantavan rakenteen muodostavat puuparrut tai puupalkit. Yläpohjan kuntoa ja lämpöeristeitä ei päästy tutkimaan ullakolla olevan rojun takia, mutta todennäköisesti eristeet ovat sekalaisia, mm. villaa, purueristeitä ja muuta luontoperäistä. Yläpohjan alapinnassa on katossa puupaneeliverhous.

Ulkoseinät ovat saunatilojen kohdalla tasakertaan asti 5 tuuman hirrestä. Saunan pääty ja varasto-osan seinät ovat pystylautaa. Julkisivut on maalattu punamultamaalilla. Hirret ovat pääosin huonossa kunnossa, sillä niissä on runsaasti halkeamia ja lahoa. Lisäksi ne ovat paikoin irronneet nurkkasalvoksistaan ja lomonneet toistensa päältä. Lautaverhokset ovat halkeilleet ja alapäissä on lahoa. Asuinrakennusten puoleisella sivulla maasto viettää kohti rakennusta ja maanpinta on lähes puurakenteen tasalla.

Ikkunat ja niiden pielilaudat ovat halkeilleet ja osin lahoja, osa puitteista puuttuu. Ulko-  
ovent ovat puurakenteisia ja ovat välttävässä tai huonossa kunnossa.

Perusmuuri on betonia. Betoni pinta on huokoinen, rosoinen ja sokkelissa on useita rakenteellisia halkeamia, joten rakenneteräksiä siinä ei juuri ole. Sokkelissa on painumia ja kiertymiä. Maaperä rakennuksen sivuilla on routivaa, salaojia ei havaittu. Alapohja on maanvarainen. Saunatiloissa on kulunut maalattu betonilattia ja muualla kulunut lautalattia. Lämpöeristeistä ei saatu havaintoa. Takkahuoneen puulattia on todennäköisesti kärsinyt kosteusvaurioita, sillä se on lähes maantasossa.

Sisätiloissa on runsaasti rojua ja ilkivaltajälkiä. Seinissä ja katossa on puupaneeliverhous. Seinien panelointeja on revitty ilmeisesti vesivuotojen tai putkien jäätyminen takia auki. Eristevillat turskottavat ja paikin on kosteusvauriojälkiä. Saunassa on vanha puulämmitteinen kiuas ja sen yllä asbestisementtilevy. Lauteet on purettu. Takka oli rikki, piippu vaikutti ehjältä, mutta yläpäättä ei päästy tarkastamaan vesikatolla.

Eteisessä on vanha sähkötoiminen lämminvesivaraaja. Vesiputket ovat kuparia ja galvanoitua teräsputkea. Saunan viemäröinti on järjestetty sokkelin läpi suoraan kohti jokea. Sähköistykset ovat vanhoja ja niitä on revitty irti.

Kokonaisuutena saunarakennuksen kunto on heikko.

## Työväen asuinrakennus

Työväen asuinrakennus on rungoltaan hirsirakenteinen, mutta siihen liittyvät kolme varasto-kuistiosaa ovat lautarakenteisia. Toisen päädyn kuistiosan kautta on pääsy ullakolle. Hirsiosassa on kaksi asuntoa, joihin kuuluu keittiö ja huonetiloja, kunnollisia wc- ja pesutiloja ei ole.

Harjakaton vesikatteena on pääosin konesaumapeltiä, mutta lisäksi on profiilipeltiä ja huopakatetta. Katteet eivät ole alkuperäisiä. Alkuperäinen kate lienee ollut pärekate. Peltikatteiden alla on sekalaisesta laudasta tehty harva ruodelaudoitus. Kattotuolit ja pukkilinjat ovat pyöreästä puusta veistetyt, joten ne lienevät alkuperäiset. Vesikattorakenne vaikutti nykynormitointukseen nähden heikolta. Luoteispään kuistin vesikatto on osin rikki. Rännejä ei ole ja räystäslaudat ovat osin lahoja. Vesikaton yleiskunto on heikko.

Yläpohjan kantavan rakenteen muodostavat puuparrut tai puupalkit. Niiden varaan tukeutuu myös vesikatto. Yläpohjan kuntoa ja lämpöeristeitä ei päästy tutkimaan koko alueelta ullakolla olevan rojun ja katon romahtamiskäytävien takia. Eristeet ovat pääosin purua ja muuta luontoperäistä, mutta lisäksi on lasivillaeristeitä keskialueella. Näitä eristeitä oli osin poistettu ullakolla olevan lämminvesivaraajan ympäriltä. Varaaja oli todennäköisesti vuotanut. Yläpohjan alapinnassa on katossa puupaneeliverhoukset.

Ulkoseinät ja kantavat väliseinät ovat lämpimien asuintilojen kohdalla tasakertaan asti arviolta 6 tuuman hirrestä ja päädyissä ne ovat lautarakenteiset. Kuisti- ja varastosiiivet ovat lautarakenteisia ja sisäpuolelta puuverhottuja. Kuistien ulkoseinien eristyksestä ei saatu käsitystä.

Ulkoseinissä on rimasaumattu pystylaudoitus, joka on maalattu punamultamaalilla. Julkisivulaudoitus on huonossa kunnossa, sillä niissä on runsaasti halkeamia ja lahoa alaosilla. Jonkinlaista korjailua on tehty kauan sitten. Saumarimoja on osin irti tai kiertymässä irti alustastaan. Näin sadevettä pääsee viistosateella hirsirakenteeseen aiheuttaen kosteusvaurioita. Lautojen alta havaitut alahirret ovat monin paikoin lahoja. Paikoin vesikatolta maahan roiskuva vesi on kastellut seiniä. Maanpinnat ovat kolmella sivulla melko korkealla puuseiniin nähden ja maanpintojen kallistukset ovat paikoin kohti rakennusta.

Ikkunat ja niiden piililaudat ovat halkeilleet ja osin lahoja, osa puitteista on rikki tai puuttuu. Ulko-ovet ovat puurakenteisia ja ovat välttävissä tai huonossa kunnossa.

Perustukset ovat sekalaiset. Nurkissa ja ulkoseinien alla on kiviä tai betonitolppia, joiden väliin on pinottu sekalaisia tiiliä. Lounaan puoleisella sivulla, jokisivulla, on sokkelin edessä kevytpeitettä. Ulkoseinän alaosa ei ole ryhdissään, vaan mutkittelee ja perustuksissa on painumia. Alapohjan alla on parrujen alla perustuksena olevia kiviä. Maape- rä rakennuksen sivuilla ja alla on routivaa, joten perustukset liikkuvat routimisen takia. Salaojia ei havaittu.

Alapohja on puurakenteinen nk. rossipohja, joka on tehty puuparrujen varaan. Alapohjan alla on hyvin matala ryömintätila, jonka pohjana on maalattia.

Alapohjan alapinnassa on umpilaudoitu. Alustatilassa on sekalaista rakennusjätettä, mm. viemäriputkenpätkiä ja villaa, joten alapohjaa on voitu joskus korjata jotenkin. Lounaissivun tarkastuskohdalla on kohtia, joissa eristeenä oleva turve valunut maahan asti. Sisätiloissa kulkiessa lattia antoi paikoin myöten.

Sisätiloissa on runsaasti varastoitua rojua ja ilkivaltajälkiä. Katoissa on maalattua paneelia. Seinissä on levyt tai perinteinen pahvit + tapettipinta. Lattiat ovat lautalattioita. Sisäpinnat ja keittiökaluusteet ovat arviolta 1960–70 –luvulta.

Sisätiloissa on pyöreä peltivaippainen pystyuuni, jota on käytetty joskus lämmitykseen. Muita uuneja on joskus purettu. Ullakon puolella olevat piipunosat vaikuttivat ehjiltä, mutta vesikatton puolelta niitä ei päästy tarkastamaan. Uunin lisäksi muita lämmityslaitteita ei rojun seasta havaittu, mutta todennäköisesti uunien ja puuliesien purkamisen jälkeen on käytetty esim. irtonaisia sähköpattereita tai öljylämmittimiä.

Ullakolla on vanha lämminvesivaraaja, josta keittiöihin on saatu lämmin vesi. Eristeet on osin poistettu. Putket ja vesilukot ovat vanhoja ja putket ovat pääosin rakenteissa. Viemärintijärjestelyistä ja mahdollisista jätevesikaivoista ei saatu käsitystä. Sähköliedet ja sähköistykset ovat vanhoja ja osin revitty rikki.

Kokonaisuutena työväen asuinrakennuksen kunto on heikko.

### **Työnjohtajan asunto**

Työnjohtajan asunto on rungoltaan hirsirakenteinen, lisäksi siihen liittyy lautarakenteinen lasikuisti. Rakennuksessa on kaksi asuntoa, mutta tilajärjestely ei todennäköisesti ole alkuperäinen. Rakennuksen alla on pieni talouskellari, jonne on ovi ulkoa. Alakerran asuntoon on oma sisäänkäynti avokuistin kautta ja yläkerran asuntoon päästään lasikuistin kautta. Alakerrassa on kaksi asuinhuonetta, keittiö, wc, eteistilat sekä kattilahuone. Yläkerrassa on kolme asuinhuonetta, joista yhdessä on keittokomero ja eteistilaa.

Mansardikaton vesikatteenä on konesaumapelti, joka on vanha, mutta vaikutti vielä ehjältä eikä siinä havaittu ruostetta, maalipinta on paikoin lohkeillut. Saumaukset ja läpiviennit on tehty hyvin. Peltikate ei todennäköisesti ole alkuperäinen, sillä vanhat peltikatot ovat maalattu pikimaalilla. Katolla on jalkarännit ja rakennuksen nurkilla on syökytorvet. Piippujen päitä ei ole katettu ja hormeissa on tästä johtuen pakkasvaurioita. Peltikatteen alla on sekalaisesta laudasta tehty tiheä laudoitus. Kattotuolit ja pukkilinjat ovat pyöreästä puusta veistetyt, joten ne lienevät alkuperäiset. Harjan alle on kattotuoleihin lisätty saharasta tehdyt tukipuut, jotka ottavat vastaan vetovoimia. Katon mansarditaitteiden alla on sivuontelot, jotka tuulettuvat. Rakenteet vaikuttivat kohtalaiseen tukevilta. Kuistien vesikatot ovat aumakattoja. Vesikatton yleiskunto on tyydyttävä.

Yläpohjan kantavan rakenteen muodostavat puuparrut tai puupalkit ja niiden varaan tukeutuu osin myös vesikattorunko. Lämpöeristeenä on käytetty havaituilla osin luontoperäisiä eristeitä. Yläpohjan rakennetta, kuntoa, lämpöeristeitä ja mahdollisia vuotojälkiä ei päästy tutkimaan, kuin yläkerran eteistilan yläpuolella olevan kulkuluukun aukosta kurrottamalla otettujen valokuvien avulla. Yläpohjan alapinnassa on katossa huokoinen kuitulevy tai vanha puupaneeliverhous. Selviä vuotojälkiä ei havaittu.

Yläpohjarakenteen riskipaikkoja ovat mahdolliset vuotokohdat, sivuontelot ja suihkutilan kohdalla oleva yläpohja.

Ulkoseinät ja kantavat väliseinät ovat lämpimien asuintilojen kohdalla hirsirakenteiset. Alakerran hirsirunko on tehty ulkoseinien tasakertaan asti. Yläkerran sivu-ulkoseinien osalta on tehty lähes 1 metrin levyinen sisäänveto, jonka sivuilla on mansarditaitteen kohdalla sivuontelo molemmilla sivuilla. Todennäköisesti yläkerran päätyseinät ovat hirsirakenteiset ulkoseinälinjalla. Yläkerran hirsirungon sisäänveto on hieman harvinaisen ratkaisu, sillä usein yläkerran ulkoseinät on tehty puurankarunkoisina ja purueristeisinä lautaseininä. Sivuonteloiden kohdalla yläkerran ”sivu-ulkoseinät” muodostuvat mansardikaton jyrkästä lapeosasta. Lasikuisti on lautarakenteinen ja sisäpuolelta puuverhottu. Lasikuistin ulkoseinien eristyksestä ei saatu käsitystä. Kellarin ulko-oven suojaksi tehty lautarakenteinen kuisti ei vaikuta tyyliinsä perusteella alkuperäiseltä ja siinä on villaeriste.

Ulkoseinien sisäpinnassa on huokoinen kuitulevy, jonka pinnassa pahvi. Ulkopinnassa on rimasaumattu pystylauditus, joka on väriltään vaalean keltainen. Ulkoverhous on iältään hyvin vanha. Rimasaumattu laudoitus on toteutustavaltaan harvinaisen, sillä pystylistat ovat poikkileikkaukseltaan H-malliset. Rimojen väliin jäävissä leveissä laudoissa on molemmissa reunoissa huuloksen muodostava puolipontti, joka liittyy H-listan uraan. Näin pystylauditus on hyvin säärasitusta kestävä. Naulaukset on tehty ruostuvin nauloin. Hirsiseinien kohdalla on laudoituksen takana n. 5 cm koolaus, jossa ei kartoituksen yhteydessä tehdyn porareian kohdalla havaittu eristettä. Näin julkisivuverhouksen ja hirsirungon välissä on reilu ilmapäli. Hirttä vasten on musta tuulisuojapaperi. Myös ikkunaliittymät on tehty alun perin hyvin, sillä ikkunoiden ala- ja yläreunoissa on suojalaudat, joissa on tippaurat, jotka estävät veden valumisen seinään asti.

Julkisivuverhouksen maalipinta on riittämättömän huollon ja huoltokorjausten laiminlyönnin takia hyvin kulunut ja lohkeillut. Lautojen ja pystyrimojen pinta on paikoin aivan pinnasta hieman pehmeä, mutta syvemmillä puu on vielä kovaa. Lautojen alapäässä on halkeamia ja pystyrimoissa on lahoa. Ikkuna-aukkojen alareunojen suojalaudat ovat halkeilleet ja osin lahoja. Kuistin yläpuolella oleva yläkerran ikkunalyhdyn puuverhous on huonossa kunnossa.

Alun perin hyvin tehdyn ulkoverhouksen takia hirsirunko on todennäköisesti vielä pääosin hyvässä kunnossa, mutta siinä on mahdollisesti huonoja kohtia ikkunoiden alla ja alakerran sisäänkäynnin ympärillä, koska maanpinta on lähellä puuseinää.

Ikkunat ovat vanhat 2-puitteiset sisään-ulosaukeavat puuikkunat, jotka on maalattu. Niiden pielilaudat ovat halkeilleet ja osin lahoja, samoin karmin ulko-osat, osa puitteista on rikki tai puuttuu. Sisäpuitteet ovat ehjät. Kokeillut ikkunat panttaavat. Ulko-ovet ovat puurakenteisia ja ovat välttävissä tai huonossa kunnossa.

Perustuksena on betoninen perusmuuri ja siinä on yksi tuuletusaukko alustatilaan, jonka kohdalta havaittiin sokkelin vieressä alapohjaa kannattavan parrun alla luonnonkivi. Lisäksi on luonnonkivilatomusta keskemällä parrujen alla sekä piippujen alla. Näin perustuksia lienee joskus paranneltu tekemällä betoniset perusmuurit ulkoseinien alle. Betonin pinta on huokoinen ja siinä on joitain rakenteellisia halkeamia, joten rakenneteräksiä on vähän. Perusmaa rakennuksen alla ja vierellä on routivaa, eikä salaojia ja routaeristystä todennäköisesti ole.

Pienen kellaritilan seinät on tehty tiilimuurauksena ja seinät olivat kosteat, samoin lattia, joten maaperässä on runsaasti kosteutta. Sisätiloissa havaittiin, että lattiat kallistelevat ala- ja yläkerrassa, mikä voi johtua perustusten liikkumista.

Alapohja on puurakenteinen nk. rossipohja, joka on tehty veistettyjen puuparrujen vaaraan. Sisällä lattiat ovat eri-ikäisten mattojen peittämät ja niiden alla on lautalattia. Lämpöpatterin putkien läpivientikohdasta havaittiin, että eristeenä on purua. Alapohjassa lämpöputket on eristetty pahvikouruin, joiden sisäpinnassa on asbestikerros. Alapohjan alla on hyvin matala ryömintätila, jonka pohjana on maalattia. Alapohjan alapinnassa on umpilaudoitus. Tuuletusluukun lähistöllä alapinnan puurakenteet vaikuttivat terveiltä. Tuuletusluukkuja havaittiin vain yksi. Alapohjan riskipaikat ovat ne alueet, jotka eivät tuuletetu, sillä maaperästä nouseva kosteus aiheuttaa vähitellen kosteusvaurioita. Kosteuslisää on aiheuttanut rännivedet sekä väärät pintakallistukset.

Ala- ja yläkerran välissä oleva välipohja on puurakenteinen ja todennäköisesti alkupeiräinen. Eristeenä on todennäköisesti purua tv. luonnoneristettä. Välipohjan painuma on havaittavissa mm. keittiön katossa.

Yläkertaan johtavat portaat ovat jyrkähköt ja yläosaltaan kapeat, eivätkä täyttäne tämän päivän poistumistievaatimuksia. Tilojen pinnat ovat vanhoja ja kuluneita. Katoissa on maalattua paneelia ja huokoista kuitulevyä. Seinissä on huokoisen kuitulevyn päällä pahvi + tapetti-/ maalipinta. Lattiat ovat lautalattioita, joiden päällä on eri-ikäisiä ja erilaisia mattoja. Alakerran keittiökalusteet ovat arviolta 1960-luvulta. Yläkerrassa on osin uudempia pintoja ja uudehkot keittokomerokalusteet. Alakerran ja yläkerran wc- ja suihkutilat ovat arviolta 1960-70-luvulta, sillä seinissä on kuluneet muovitapetit ja lattiasa muovimatto vesieristeenä. Yläkerran wc-suihkutilan kohdalta on todennäköisesti päässyt vuotamaan vettä, sillä alapuolisen huoneen katossa on tummia vuotojälkiä. Näin välipohjarakenteessa on kosteus- ja mikrobivaurioriski.

Rakennuksessa on vesikeskuslämmitys. Ilmanvaihto on painovoimainen. Alakerran keskialueella on kattilahuone, jossa on vanha Jämä öljy-/ puukattila. Kattilaan on asennettu myös sähkövastukset. Kattilan avulla on tuotettu lämmin käyttövesi ja lämmitetty taloa. Kattilan tarvitsema korvausilma tulee ulkoa asbestisementtiputkea pitkin. Ulkoseinällä on öljyn täyttöputki ja vanha öljysäiliö on tietävästi vielä maahan upotettuna. Energiaa on todennäköisesti kulunut reilusti, sillä ulkoseinien eristyskyky on heikko. Myös, ylä- ja alapohjan sekä ikkunoiden ja ulko-ovien eristyskyky on tämän päivän vaatimukseen nähden heikko. Putket ja vesilukot ovat pääosin vanhoja ja putket sekä viemärit ovat pääosin rakenteissa. Kodinkoneet ja sähköistyksen putket ovat pääosin vanhoja.

Kokonaisuutena työnjohtajan asunto -rakennuksen kunto on huono. Vain hirsirunko ja vesikatto vaikuttivat olevan käyttökelpoisessa kunnossa.

## **Piha-alueet**

Piha-alueet ovat hyvin vaarallisessa kunnossa, sillä erilaista rojua on levitelty alueelle. Pihalla on erilaisia kalusteita, rakennustarvikkeita ja runsaasti autonosia, kuten pyöriä, moottorinosia, jäähdyttimiä, akkuja, korin osia ja yksi kokonainen autonromu. Lisäksi on epämääräisiä kanistereita, maali- ja öljypurkkeja sekä työkaluja.



Ainoa järkevä syy tähän pihan sekasotkuun on se, että pihalla on mm. purettu ja remontoitu autoja, eikä ole korjattu jälkiä pois. Purkutöiden yhteydessä maastoon on päässyt öljyjä, jäädytin- ja jarrunesteitä sekä akkuhappoja. Lisäksi on maalijäämiä ja niiden liuottimia. Mahdollisesti voi löytyä käytettyjä huumeruiskuja. Pihalle ja rakennusten viereen on vapaa pääsy, sillä pihaa ei ole aidattu. Pihavalaistusta ei ole.

Pihalla on betonirenkaista tehtyjä kaivoja, jotka ovat todennäköisesti jäte- ja vesikaivoja. Osa kaivoista on todennäköisesti rojujen peitossa. Vanhoista viemärikaivoista on voinut päästä jätevesiä maaperään. Todennäköisesti maassa on vielä vanha öljysäiliö.

Muutoin piha-alue on rehevöitynyt ja pusikoitunut. Pihassa on useita isoja jalopuita, joiden kunto on vielä tyydyttävä tai hyvä.

Rakennusten alueelle ei johda varsinaista ajotietä, sillä olleet tiet on purettu tai jääneet uuden päiväkodin alle. Ainut kulkuyhteys on kevytväylän kautta. Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien osalta ei ole toimivaa järjestelmää.

### **Muut huomiot**

Kaupunginmuseon lausunnossa on vedottu rakennusten kunnostamisen perusteena pyrkimystä asuin ympäristön rakennusten erilaisiin ajallisiin ikäkerrostumiin, mikä on hyvä asia. Lähiympäristössä on vielä runsaasti hyvin säilyneitä rakennuskokonaisuuksia mm. Backaksen kartano, Tuomarinkylän kartano, Helsingin pitäjän kirkonkylä, sekä useat vanhat yksittäiset asuinrakennukset, joten em. ei ole puutetta tällä hetkellä.

Tammiston koetilan rakennusten muodostama kokonaisuus pihapiireineen on jo poissa ja tilan rakennusten parhaat osat on jo purettu. Nämä vielä purkamattomat eivät enää tunnu liittyvän mihinkään, eivätkä muodosta yhdessä kokonaisuutta, sillä rakennusten väli on isohko. Ne eivät myöskään rakennustaiteellisesti ole erityisen harvinaisia. Muuntamotorni muodostaa läheisen jokisillan ja kevytväylän viereen eräänlaisen porttiaiheen ja muistuttaa menneestä.

### **LAUSUNTO JA MUUT EHDOTUKSET**

Tehdyn kuntotarkastuksen ja muun arvioinnin jälkeen esitetään, että saunarakennus sekä työväen asuinrakennus puretaan välittömästi ja piha-alueet siivotaan rojusta, poistetaan maaperään päässeet ympäristömyrkyt sekä vanha öljysäiliö. Tätä ennen alue aidataan, jottei asiattomat tai muut kulkijat pääse alueelle.

Työnjohtajan asunnon osalta voidaan tehdä heti purkupäätös tai ottaa lyhyt harkintaa sen peruskorjausvaihtoehdon osalta. Tällöin rakennus suojataan ilkivallalta.

Peruskorjausvaihtoehdossa tulee ensin päättää mihin järkevään julkiseen tai yhteiskäyttöön rakennus nykyisellä paikallaan sopisi ja tehtävä luonnossuunnitelma tarvittavista toimista nykyisten rakentamismääräysten mukaan. Tällöin rakennukselle varattaisiin aidattava piha-alue paikoitustiloineen ja muu alue jäisi yleiseen puistokäyttöön. Lisäksi on arvioitava kaikki säilyttämispäätökseen liittyvät muut kulut, kuten suunnittelu-, huolto- ja käyttökulut. Yksittäiseen asutokäyttöön talo ei todennäköisesti sovi paikansa takia.

Pelkät rakennuksen peruskorjauskustannukset nousevat normaalilla rakennusurakkaperiaatteella vastaavan uuden hintaan, jopa reilusti ylikin. Kustannusarviossa huomioidaan kaikki tarvittavat purkutyöt hirsirunkoon asti ja siitä lähtien koituvat rakennus- ja LVIS-järjestelmien teko siten, että talo on täysin valmis ja sen elinkaari väh. 50 v.

Arvioidaan, että purkutöiden jälkeen rakennuksessa on lähtötilanteessa vain hirsirunko, vesikatto, sekä ehjää ylä- ja välipohjapalkistoa. Hirsirungon alle tehdään uudet perustukset, jotka routasuojataan ja salaojitetaan. Myös alapohja uusitaan kokonaan, samoin todennäköisesti piiput perustuksineen, mikäli niitä tarvitaan. Vesikaton läpivientipiiput voi käyttää myös IV-piippuina, jos uusia savupiippuja ei tehdä.

Lisäksi tulevat kustannukset rakennusaikaisesta tiestä, varsinaisesta tiestä, sähkö-, vesi ja viemäriinjat mahdollisine viemäripumppaamoineen, kaukolämpöliittymä sekä piha-alueen rakentaminen ja aitaaminen.

Karkea arvio kokonaiskustannuksista on n. 450–500 000 €, joka ei sisällä suunnitelmia, muiden rakennusten purkua, saastuneiden maiden ja rojujen poistoa, tietä eikä em. kunnallisteknisten liittymien vetoja suunnittelukulkuineen.

Peruskorjausvaihtoehdossa voisi tulla kyseeseen myös hirsirungon siirto johonkin sopivaan paikkaan lähistöllä joko osiksi purettuna tai alustaa myöten vedettynä. Ehjänä siirto on haastava pehmeän maaston ja hirsirungon painon takia, sillä hirsirungon paino on arviolta n. 25 tonnia.

Mikäli päädytään rakennuksen purkamiseen, niin suositellaan, että se tehtäisiin siten, että hirsirunko merkitään ja valokuvataan hyvin ennen purkua ja runko käytetään hyväksi. Sopivia uudelleenpystytyspaikkoja voi löytyä lähistöltäkin.

Myös purettavien saunarakennuksen ja työväen asuinrakennuksen ehjät hirret kannattaa käyttää kierrätykseen.

Mikäli kaikki rakennukset puretaan, tehdään em. rojujen poisto ja maaperän kunnostus. Tämän jälkeen suositellaan, että laaditaan ja toteutetaan suunnitelma asukkaiden toiminnallisesta puistoalueesta, jossa säilytetään mahdollisimman paljon jalopuita.

Puistoalueelle pystytetään alueen historiasta ja paikalla olleesta koetilasta kertova opastetäulu tai rakennelma. Lisäksi asennetaan hyvä valaistus jne. Puistoalueelle voidaan jättää varaus myöhemmässä vaiheessa rakennettavalle julkiselle rakennukselle.

**ASB-YHTIÖT, ASB-Consult Oy Ab**  
**Helsinki 25.9.2008**

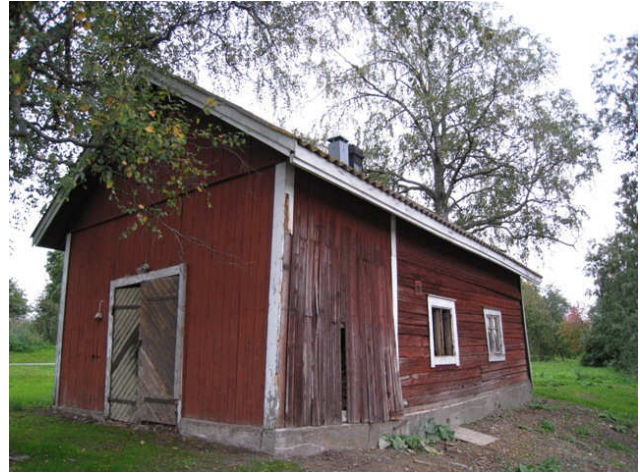
---

Unto Kovanen, rakennusarkkitehti  
Kuntotutkija, Pätevöitynyt kuntoarvioija  
Teknisen isännöitsijän tutkinto, ITS-TEK  
\*0207 311 140, fax. 0207 311 145  
sp:unto.kovanen@asb.fi, GSM 040 848 4354

**Kuvat selvitysteksteineen**



**Kuva 1** Yleiskuva saunarakennuksesta. Maasto viettää kohti rakennusta



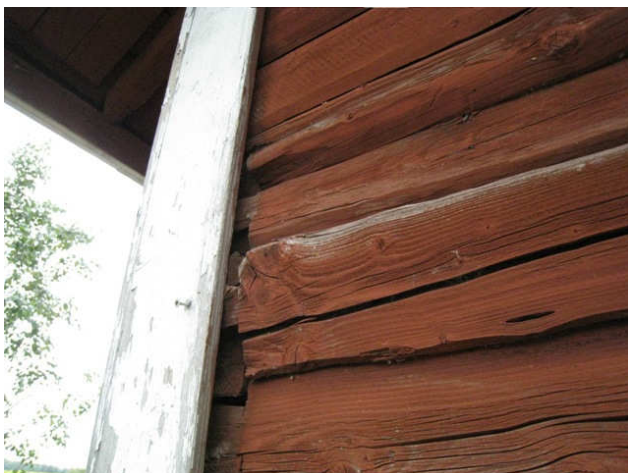
**Kuva 2** Yleiskuva saunarakennuksesta. Perustukset ovat liikkuneet.



**Kuva 3** Lahoja hirsii saunarakennuksen jokisivulla, ikkuna on huonokuntoinen.



**Kuva 4** Saunarakennuksen betonisokkelissa on useita halkeamia ja pinta on huono.



**Kuva 5** Saunarakennuksen hirsiiä on lommah-  
tanut pois paikaltaan.



**Kuva 6** Yleiskuva saunarakennuksen ullakolta  
ja vesikattorakenteista.



**Kuva 7** Yleiskuva saunan löylyhuoneesta.



**Kuva 8** Yleiskuva saunan pesuhuoneesta.



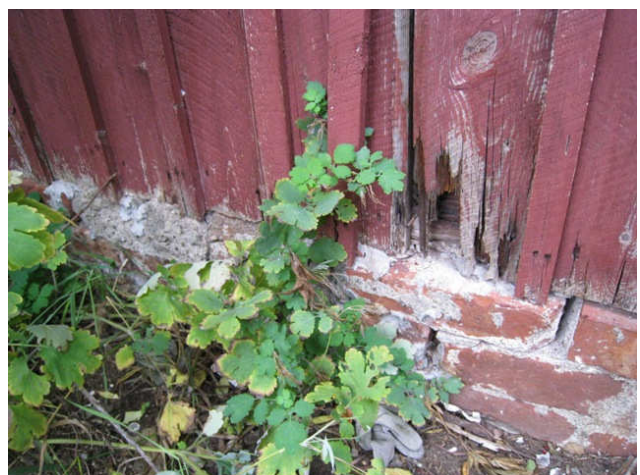
**Kuva 9** Yleiskuva työväen asuinrakennuksesta, jonka ympärillä on paljon rojua.



**Kuva 10** Yleiskuva työväen asuinrakennuksen joenpuoleiselta sivulta.



**Kuva 11** Työväen asuinrakennuksen sisäänkäyntisivulla puuseinä on lähes maanpinnan tasalla ja se on kastunut roiskevesistä.



**Kuva 12** Tyypillistä työväenasuinrakennuksen ulkoseinää, jossa alimmissa hirsissä on lahoa ja rimasaumattu laudoitus on heikossa kunnossa.



**Kuva 13** Työväen asuinrakennuksen päätyseinässä rimasaumattu pysty-laudoitus on hatara.



**Kuva 14** Työväen asuinrakennuksen ikkunat ovat huonokuntoisia.



**Kuva 15** Työväen asuinrakennuksen perustuksina on mm. kiviä ja välissä on muuraamattomia tiililatomuksia.



**Kuva 16** Työväen asuinrakennuksen alapohjan alustatila,, oikealla turve-eriste on valunut alas..



**Kuva 17** Työväen asuinrakennuksen varaston katto on osin laho.



**Kuva 18** Yleiskuva työväen asuinrakennuksen ullakolle ja vesikattorakenteista.



**Kuva 19** Työväen asuinrakennuksen ullakolla oleva lämminvesivaraaja.



**Kuva 20** Työväen asuinrakennuksen sisäänkäyntikuisti ja varastokomeroita.



**Kuva 21** Työväen asuinrakennuksen keittiöt ovat vanhoja.



**Kuva 22** Työväen asuinrakennuksen tyyppinen huonetila.



**Kuva 23** Työväen asuinrakennuksen tiloissa oli runsaasti rojua.



**Kuva 24** Työväen asuinrakennuksen yhdessä huoneessa on vanha pystyuuni.



**Kuva 25** Yleiskuva työnjohtajan asunnosta.



**Kuva 26** Työnjohtajan asunnon joelle päin oleva julkisivu ja käyntikoju kellariin.



**Kuva 27** Työnjohtajan asunnon lasikuistipääty, maassa on sekalaista rojua.



**Kuva 28** Työnjohtajan asunnon yleiskuva alakerran keittiökulmalta.



**Kuva 29** Puukolla koestettiin puun kovuutta. Maalipinta on hyvin kulunut.



**Kuva 30** Työnjohtajan asunnon ulkoverhouksen alla ei havaittu lisäeristettä..



**Kuva 31** Työnjohtajan asunnon keittiön ikkuna on rikki ja osin laho.



**Kuva 32** Ikkuna-aukkojen ala- ja yläreunassa on suoja laudat, joissa on tippaurat.



**Kuva 33** Työnjohtajan asunnon räystäskoteloiden kunto on huono.



**Kuva 34** Työnjohtajan asunnon ulkoverhouksessa on käytetty saumoissa H-profiilia ja laudoissa on puolipontti. Kuva alareunasta



**Kuva 35** Työnjohtajan asunnon yläkerran ikkunakaaveli on huonossa kunnossa.



**Kuva 36** Yleiskuva työnjohtajan asunnon vesikattolta, piiput on suojaamatta katoksella.





**Kuva 37** Yleiskuva työnjohtajan asunnon ullakolta ja vesikattorakenteista.



**Kuva 38** Työnjohtajan asunnon sivuontelo portaiden yläpuolella mansarditaitteen alla.



**Kuva 39** Työnjohtajan asunnon perusmuurissa on halkeamia ja huono pinta. Sadevedet valuvat sokkelin juurelle.



**Kuva 40** Työnjohtajan asunnon kuistin seinävirrellä maanpinta on lähellä puuseinän alaosa ja maasto viettää taloon päin.



**Kuva 41** Työnjohtajan asunnon sokkelissa on vain yksi tuuletusaukko alustatilaan.



**Kuva 42** Työnjohtajan asunnon alustatila, jossa alapohjaa ja piippua kannattelevat tiililatomukset.



**Kuva 43** Yleiskuva työnjohtajan asunnon kellarista, jonka tiiliseinät ovat märkiä.



**Kuva 44** Työnjohtajan asunnon lähellä on vanhoja betonikaivoja. Maassa on myös vanha öljysäiliö.



**Kuva 45** Työnjohtajan asunnon lasikuisti.



**Kuva 46** Työnjohtajan asunnon kattila on vanha.



**Kuva 47** Yleiskuva työnjohtajan asunnon alakerran keittiöstä, jossa voi havaita kantavien rakenteiden liikkuneen tai painuneen. Kalusteet ovat vanhoja.



**Kuva 48** Yleiskuva työnjohtajan asunnon alakerran olohuoneesta. Lämpöputket ovat lattiarakenteessa ja niissä on asbestipitoisia eristeitä.



**Kuva 49** Työnjohtajan asunnon alakerran wc-tila on portaiden alla.



**Kuva 50** Työnjohtajan asunnon alakerran katossa on vuotojälkiä yläkerran wc-sh:n alla.



**Kuva 51** Työnjohtajan asunnon yläkertaan johtava porras on yläosalta kapea.



**Kuva 52** Työnjohtajan asunnon yläkerran wc-suihku-tila, materiaalit ovat vanhoja.



**Kuva 53** Työnjohtajan asunnon yläkerran toinen huone lasikuistipäädystä.



**Kuva 54** Työnjohtajan asunnon yläkerran toisessa päädystä on olohuone-keittokomero, oikealla on wc-suihku-tilan avoin ovi.



**Kuva 55** Piha-alueella oleva autonromu, akku yms roinaa.



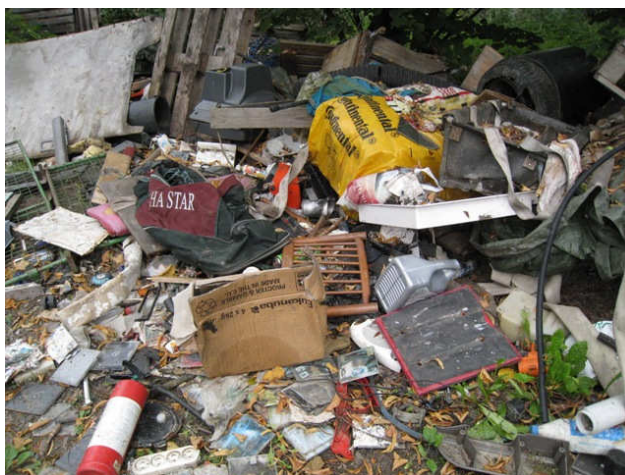
**Kuva 56** Hämäriä tynnyreitä ja pönttöjä piha-alueella.



**Kuva 57** Työväen asunnon päädyssä oleva autonkorjauspaikka ja epämääräisiä nesteitä seinävieren ämpäreissä.



**Kuva 58** Auton jäähdytinkenkoja, josta ympäristölle vaaralliset jäähdytinnesteet on poistettu johonkin.



**Kuva 59** Sekajätelajitelma, jossa on myös epämääräisiä purkkeja. Öljyjäämiä, jarrunesteitä tv. voi olla maaperässä



**Kuva 60** Sivummalla on puujätteen seassa erilaista jätettä. Lisäksi pihalla on sekalais-ta rakennusjätettä, renkaita, kalusteita.