
KASKENKATU 3, TURKU

Lausunto



JONNE LINDHOLM, RESTART OY
LITTOISTENTIE 114, 21500 PIIKKIÖ

Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

Lausunto

Kävin tutustumassa tämän lausunnon antamista varten Kaskenkatu 3, Turku -osoitteessa sijaitsevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 853 3/1907) olevaan kahteen rakennukseen: Kaskenkadun suuntaisesti olevaan, vuonna 1892 rakennettuun uusrenessanssitaloon ja pihan perällä sijaitsevaan, vuosina 1829-1830 rakennettuun empiretaloon. Kaskenkatu 3 sijaitsee SR3 -arvoluokitusalueella eli tontti rakennuksineen on kaupunkikivallisesti tai paikallishistoriallisesti arvokas tonttikokonaisuus. Tontilla olevia arvokkaita rakennuksia tai niiden osia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.
(<https://kaupunkisuunnittelu.turku.fi/kaavoitus/8022-2019RakennushistoriallinenselvitysID5372-Valmisteluluonnos.pdf>)

Lausunnon kirjoittamista varten suoritin kiinteistöllä Suoraa Oy:n tekemän kuntokartoitusraportin mukaisten vaurioiden katselmoinnin. Kohdekäynnin pohjalta laadin lausunnon ja alustavan kustannusennusteen, mitä rakennusten välttämättömän korjausvelan mukainen korjaaminen ja rakennusten käytöstä poissa olevien osuuskäyttöön saattaminen entisöintiä edellyttävien rakenteiden osalta alustavasti kustantaisi. Tässä lausunnossa ei oteta kantaa talotekniikkaan liittyviin korjaustarpeisiin, mahdollisiin ns. perusparannustoimenpiteisiin, rakennusten sisätilojen varustelutasoon eikä sisätilojen pintamateriaalien kuntoon tai materiaalivalintoihin, joten niiden työ- ja materiaalikustannuksia ei ole laskettu kustannusennusteisiin mukaan. Viimeksi mainittujen tarkennusten kustannusten määrittymiseen vaikuttavat merkittävästi rakennuttajan valinnat ja rakennusten tuleva käyttötarkoitus, ja rakennussuunnittelu. Ennen kohdekäyntiä konsultoin Varsinais-Suomen vastuumuseon rakennustutkija Noora Gherghelin kanssa rakennussuojelun mukaisista toimenpiteistä, jotka kiinteistöllä tulee jatkossa ottaa huomioon korjaustöiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Rakennusten kunnostamista tulee jatkossa edistää yhteistyössä Varsinais-Suomen vastuumuseon, Turun museokeskuksen kanssa.



1. Rakennusten nykykunto ja entisöivien korjaustoimenpiteiden tarpeet



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

1.1 Kaskenkadun suuntainen rakennus

Rakennuksessa näyttää olevan edelleen paljon hyvin vanhoja, ja monin paikoin alkuperäisiä rakenteita ja rakenneosia jäljellä: suurin osa ulkoverhouksesta, ikkunat, ulko-ovia, väliovet, kaakeliuunit, kattorakenteet, vesikatto, hirsirunko, ala- väli- ja yläpohjarakenteet sekä rakennuksen perustukset.

- a) Suurin yksittäinen korjaustarve liittyy rakennuksen vesikattoon, jota tulee kunnostaa peltiosia osittain uusimalla ja maalipinnat kokonaan raskaasti kunnostamalla. Vaihtoehtoisesti peltikatto tulee uusia kokonaan vanhan mallin mukaisesti. Myös syöksytorvet ja vesikourut tulee uusia melko perusteellisesti / kokonaan vanhan mallin mukaisesti. Vesi- ja kerroslistojen, sekä ikkunoiden vesilistojen ja kruunukoristeiden pellitykset kaipaavat myös korjauksia.
- b) Lisäksi rakennuksessa on kolme selkeää pistemäistä, hieman laajempaa hirsirungon vauriokohtaa, jotka kuitenkin vaikuttaisivat olevan melko pistemäisiä.
- c) Ulkoverhouksessa on hirsivauriokohtien lisäksi pistemäisiä vauriokohtia ja lisäksi seinien yläosissa, räystään paneloinneissa/koteloinneissa sekä kadun puolen kruunukoristeissa on eri asteisia puukorjaustarpeita.
- d) Ulkoverhouksen maalipinnat ovat perusteellisen kunnostuksen tarpeessa. Julkisivut tulee maalata aidolla pellavaöljymaalilla. Maalipinnoilla näkyi monin paikoin vanhoja pellavaöljymaalipintoja, mutta lisäksi paikoin mahdollisesti alkydi-sideaineisia maalipintoja.
- e) Kivijalan tiilimuurauksissa ja rappauspinnoilla on pistemäisiä vauriokohtia itä- ja länsinurkilla, sisäpihan sivulla keskivaiheilla rakennusta sekä pohjoisnurkalla.
- f) Vanhat kittilasein toteutetut puuikkunat ovat pääsääntöisesti kitti- ja maalipinnoiltaan jo kuluneita ja ovat kunnostuksen tarpeessa, mutta kaiken kaikkiaan ne ovat puuosiltaan hyvässä kunnossa, ja ovat täysin kunnostettavissa. Vain muutamassa ikkunassa näkyi selviä puukorjaustarpeita.
- g) Vanhat ulko- ja sisäväliovet ovat eri asteisesti vaurioituneita, mutta vanhan kehyspuurakenteensa vuoksi kaikki ovat myös puuosiltaan kohtuullisella työäärällä korjattavissa. Sisäovet ovat puuosiltaan hyväkuntoisia.
- h) Suojelluista kaakeliuuneista osa on murattu tulipesiltään umpeen, ja osassa pesäluukut on rautalangalla sidottu tiukasti kiinni niiden käytön estämiseksi. Kaakeliunien mahdollisen käyttöönottokunnostamisen kustannusten määrittämiseksi tulisi uuneihin suorittaa tarkemmat vauriokartoitukset ja tutkia piippujen kunto sekä varmistaa niitä ympäröivien rakenteiden paloturvallisuus.
- i) Lisäksi ala- ja yläpohjassa on samassa kohtaa n. 20 m² alueella peltikaton / vesikourun / syöksytorven vuodoista johtuva vauriokohta lounaissivun keskivaiheilla, minkä vuoksi ala- ja yläpohjaa tulee avata ja kunnostaa kyseisestä kohdasta. Lisäksi alapohjaa tulee avata kohdasta sisällä n. 5 m² kohdasta, jossa lattialle on kaatunut jotakin ainetta jossakin vaiheessa.

1.2 Sisäpihan vinkkelirakennus

Rakennuksessa näyttää olevan edelleen paljon hyvin vanhoja, ja monin paikoin alkuperäisiä rakenteita ja rakenneosia jäljellä: iso osa ulkoverhouksesta, ikkunat, ulko-ovia, kaakeliuunit, tiilimuuratut/rapatut osuudet, kattorakenteet, hirsirunko, ala- ja yläpohjarakenteet sekä rakennuksen perustukset ja rakennuksen alla oleva kellari.

Rakennuksen kaakkoispäädyn vinkkelin huoneisto on edelleen asuinkäytössä. Rakennus on kokonaisuutena katsottuna erittäin huonossa kunnossa. Vesikatto on vuotanut todella pitkään monesta kohdasta altistaen molempien vinkkelin päätyjä lukuun ottamatta rakennuksen kaikkia vesikaton alapuolisia rakenteita vaurioitumiselle. Vesikatto, kattotuolit ja yläpohja ovat paikoin lahonneet ja tippuneet osittain alas. Samoin alapohja on paikoin lahonnut ja tippunut alas, pahiten rakennuksen keskivaiheilla. Erityisesti rakennuksen



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

keskivaiheilla mikrobivauriot ovat mittavat, ja monin paikoin pinnat ovat voimakkaasti homehtuneet. Rakennukseen on kohdistettu myös luultavasti ilkkivaltaa, minkä johdosta rakennuksen vaurioituminen on kiihtynyt. Rakennuksen eri vuosikymmenten remonteissa on lisäksi paikoin käytetty hengittämättömiä materiaaleja, jotka ovat myös osaltaan paikoin kiihdyttäneet vaurioitumisen etenemistä.

Keskiosia rakennuksen Kaskenkadun puoleisen päädyn+ keskiosasta katsottuna sitä edeltävän huoneen - osuuden ja asutun huoneiston välisellä osuudella vaatii erittäin mittavat korjaustoimenpiteet. Rakennuksen edelleen asutun huoneiston osuus sekä Kaskenkadun puoleisen päädyn ja sitä edeltävän huoneen osuus on korjattavissa maltillisemmin työmäärin.

- a) Asutun huoneiston katon vuotokohta on korjattu ns. laastarikorjauksena vain välttävästi: mm. lounaissivulla räystäs on päädytty tukemaan pönkälankuilla ulkoverhouspaneelin profiiliin tukien sen sijaan, että kattotuolin kannattajia olisi korjattu. Nykyiseksi vesikatteeksi on asennettu tiivissaumakate, jonka vesitiiviyydestä ei ole täyttä varmuutta.
- b) Asutun huoneiston kohdalla lounaissivun ikkunan yläpuolella on katonvuodosta aiheutuneet ulkoverhouksen ja seinärungon lahovauriot. Vauriokohdan ympäristöstä n. 10 m2 alueelta on korjattu yläpohjaa myöskin ns. laastarikorjauksena; riittämättömällä määrällä lämpöeristettä ja jättäen mm. vanhat turve-, sammal-, ja hiekkaeristeet yläpohjaan ylimääräiseksi painokuormaksi.
- c) Asutun huoneiston kohdalla kaakkoispäädyssä hulevesien puutteellisen ohjauksen, ryömintätilan tuulettumattomuuden ja kivijalan päälle myöhemmin tehdyn ns. manttelikuorivalun vuoksi asutun huoneiston osuudella kaakkoispäädyn sekä lounaissivulla, että koillissivulla on alimmissa hirsissä ja alapohjan rakenteissa odotettavissa vähintään jonkin asteisia vaurioita.
- d) Asutun huoneiston osuuden ulkoverhousta on koillissivulla korjattu hienosahatulla paneelilla, joka ei ole alkuperäisen kaltainen paneeli. Samaten lounaissivulla seinän panelointi on joskus uusittu. Seinärunkoa on mahdollisesti molemmilta sivuilta osittain muutettu rankarunkoiseksi. Jos näin on, tulee rankarunko palauttaa hirsirunkoiseksi seinärungon vetolujuuden palauttamiseksi.
- e) Asutun huoneiston osuudella ulkoverhouksen nykyisenä maalipintana on lateksimaali, joka ei toimi ongelmitta tuuletusraottoman seinärakenteen kanssa, vaan altistaa rakennetta kosteusvaurioitumiselle yhtäältä seinärakenteessa sisältä ulospäin liikkumaan pyrkivän sisäilman kosteuden, ja toisaalta ulkoapäin aiheutuvan säärasituksen myötä, kun puun halkeilun myötä liian tiiviin maalikalvon taakse pääsee vettä, joka ei pääse kuivumaan. Rakennuksen rakentamisajankohtana, vuosina 1829-1830 hirsirunkoisten rakennusten ulkoverhoukset kiinnitettiin suoraan hirteen kiinni ilman tuuletusrakoa. Tuuletusraottoman seinärakenteen maalina tulee käyttää täysin hengittävää (ts. kastumaan ja kuivumaan kykenevää) maalia, tässä tapauksessa esim. pellavaöljymaalia.
- f) Koska yläpohjan ja seinän liitoskohdassa ei ole ilmansulkupaperointia ja koska entisajan eristekerrokset ovat olleet ohuita ja lämmöneristävyydeltään heikompia myöhemmin käyttöön tulleisiin eristeisiin verrattuna, monesti tuon rajapinnan hirsissä löytyy lahovaurioita: kun alhaalta ylöspäin noussut lämmin sisäilma on ilmavuotokohdista päässyt viileämpään eristekerrokseen, jossa se kylmemmän pinnan kohdatessaan on voinut tiivistyä vedeksi. Lisäksi, jos katto on vuosikymmenten varrella paikoin vuotanut ja vuotokohtien läheisyydessä yläpohjan eristekerros on pysynyt pitkään märkänä ennen vaurioiden huomaamista.
- g) Asutun huoneiston seinärunkojen kuntoa ja niiden korjaustarpeita ei nykyisten sisäpintamateriaalien takaa pysty rakenteita avaamatta arvioimaan. Jos rakenteissa on käytetty esim. höyrynsulkua, mineraalivillaa, uretaani-, tms. tiiviitä materiaaleja, ovat ne voineet altistaa seinärakenteita vaurioitumiselle.
- h) Rakennuksen Kaskenkadun puoleisin osuus / koillispäädyn kivijalan saumaukset ovat monin paikoin irtoilleet, ja ne tulee korjata vanhan mallin mukaisella kalkki- tai kalkkisementtilaastilla saumaten.
- i) Kaskenkadun puoleisin osuus / koillispäädyn tiilimuuratun ja pinnastaan kadun puolelta kerrosrapatun sisäänkäynnin hiukan rapautuneet tiilimuuraukset ja rappaukset kaipaavat kohtuullista kunnostamista:



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

tiilimuuraukset hieman paikkamuurauksia, ja kerrosrappaukset kunnostuksia tarvittavilta rappaussyvyyksiltä.

- j) Kaskenkadun puoleisin osuus / koillispäädyn alkuperäinen leveä keilaponttiulkoverhous on kadun puolella edelleen hyväkuntoinen. Sisäpihan puolella Kaskenkadun suunnasta katsottuna ensimmäisen huoneen osuudella alkuperäinen ulkoverhous näyttäisi myöskin olevan edelleen suhteellisen hyväkuntoinen.
- k) Kaskenkadun puoleisimman osuuden ala- ja yläpohjat kaipaavat myös kokonaan kunnostamista (eristeiden vaihdon, ilmansulkupaperoinnin + tarvittavat mahdolliset lahovauriokorjaukset), mutta ne sentään eivät ole romahtaneet. Vesikatolla räystäät ovat pahiten lahonneet, mutta vanhat konttikattotuolit ovat todennäköisesti tällä osalla edelleen ainakin osittain kunnossa.
- l) Rakennuksen vanhat välikarmilliset puuikkunat ovat kunnostettavissa. Kitti- ja maalipinnoiltaan ikkunat ovat paikoin hurjan näköisiä, mutta puuosiltaan ne ovat pääsääntöisesti edelleen melko hyväkuntoisia. Pahiten vaurioituneella rakennuksen osalla karmit ja osa puitteista tarvitsee myös puukorjauksia / vanhan mallin mukaan uusimista, mutta todennäköisesti verrattain vähän rakennuksen ikkunat kokonaisuutena huomioon ottaen.
- m) Rakennuksen kaikki uunit ja piiput tulee tarkistaa ja niiden mahdollinen käyttökuntoon saattaminen vaatii lähes jokaisen uuniin säilyttävän purkamisen kokonaan ja niiden uudelleen muuraamisen. Piippuja jouduttane muuraamaan uusiksi osittain ja/tai paikoin kokonaan.
- n) Keskiosa rakennuksen Kaskenkadun puoleisen päädyn+ keskiosasta katsottuna päätyä edeltävän huoneen -osuuden ja asutun huoneiston välisellä osuudella suurimmat vauriot ovat vesikatossa, kattorakenteissa, yläpohjassa, alapohjassa ja sisäpihan puoleisissa seinärakenteissa. Kerrostaloa vasten oleva hirsiseinä ja vinkkelin keskikohdasta kaakkoispäätyn päin katsottuna lounaissivu puoleen väliin rakennusta rakennuksen pituus suunnassa katsottuna voivat hirsirakenteiltaan olla osittain edelleen melko hyväkuntoisia. Seinillä on edelleen ulkoverhouksena hyvin vanhoja pystypontattuja alkuperäisiä ulkoverhouslautoja- ja vaakasuuntaisia keilaponttipaneeleita, jotka osittain ovat kunnossa, osin pitkälle vaurioituneet. Niitä pystytään osittain säästämään. Vanhoista konttikattotuoleista, ns. ruotsalaisista kattotuoleista on todennäköisesti suurin osa edelleen melko hyväkuntoisia, tai ne voidaan kunnostaa maltillisemmalla työmäärällä, osa täytyy korjata isommin / uusia kokonaan vanhan mallin mukaan. Vesikatto, ala- ja yläpohjat tulee koko vinkkelirakennuksen osuudella valmistautua uusimaan kokonaisuudessaan. Hirsirungot vaativat mittavia korjaustoimenpiteitä, kivirakennuksen puoleisten seinähirsien vaihto (mikäli tarpeellista) on lähtökohtaisesti erittäin vaikeata läheisen paloseinän vuoksi. Perustukset vaativat kohtuullista kunnostamista ja parantelua. Hulevesien ohjaukseen, maanpintojen muokkaukseen rakennuksen ympärillä ja kasvillisuuden/puuston poistoon rakennuksen seinustoilla tulee kiinnittää myös erityistä huomiota.

Koska rakennuksen romahtaneiden osuuksien sisäpuolella ei ollut tarkastushetkellä turvallista liikkua, en löytänyt nopealla tarkastelulla ja rakenteita avaamatta hirsirunkojen jatkoskohtia. Koska rakennusta on rakennettu ja jatkettu eri vaiheissa valistunut arvaukseni kuitenkin on, että eri hirsirungot on liitetty toisiinsa vain ns. karaliitoksella toisiinsa puskuun. Se helpottaisi korjaussuunnittelua ja korjausten toteutusta ns. moduulijatuksen kautta: esim. jos Kaskenkadun puoleista koillispäätä + sitä edeltävää huonetta ja asutun huoneiston osuuden kaakkoispäätä ajateltaisiin omina korjauskokonaisuuksinaan ja keskiosan huomattavasti raskaampia toimenpiteitä / tai uudisrakentamista vaativaa kokonaisuutta omanaan.

2. Rakennusten entisöitävien korjaustoimenpiteiden alustavat kustannusennusteet

Alustavissa kustannuslaskelmissa käytetyt mitat on saatu vanhoista rakennuspiirustuksista sekä osittain kohdekäynnillä suoritetuin ns. karkein suuntaa antavin mittauksin. Mittoja ei ole tarkistussmittattu.

Laskelmat ovat alustavia ja suuntaa antavia: niitä pystytään tarkentamaan purkutöiden/suunnitelmien edessä.



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

2.1 Kaskenkadun puoleinen rakennus

2.1.1 Hirsityöt (sisältää myös kyseisten kohtien ulkoverhouksen kunnostuksen)

Hirsityöt tehdään perinteisin hirsityötavoin vanhan mallin mukaisesti.

Hirsityömetrit (sis. työtunnit, materiaalit, kalusto, matkat) yhteensä: n. 80-120 m (á 400,00 € / m alv 0)
32 000,00 € - 48 000,00 € alv 0.

2.1.2 Ulkoverhouksen kunnostus

Tähän laskettu tarvittavien puuosien korjaus vanhan mallin mukaisesti.

Ulkoverhouksen kunnostuksen työtuntiennuste: 160 h á 60 €/h: 9 600,00 € alv 0
Materiaalit, kalusto, matkat: 3 200,00 € alv 0
Yhteensä työt, materiaalit, kalusto, matkat: 12 800,00 € alv 0

2.1.3 Ulkoverhouksen maalaus

Kun kaikki vanhat irtoavat pellavaöljymaalipinnat + mahdolliset muovimaalipinnat poistetaan kokonaan tarvittaessa puupinnoille asti, ja maalataan aidolla perinteisellä pellavaöljymaalilla kolmeen kertaan sivellintyönä.

Maalattavia neliöitä n. 616 m² (á 250,00 € / m²) sisältää työn, materiaalin, kaluston ja matkat (ei sisällä sääsuojaa).

Yhteensä: 154 000,00 € alv 0

2.1.4 Vesikatto

Neliöitä n. 560 m² (á 250,00 € / m²) + syöksytorvet, suppilot ja kattoturvatuotteet n. 15 000,00 €

Jos esim. tehtäisiin kokonaan uusi konesaumattu (ei hakasaumoin) rivipeltikate 0,6 mm sinkkipelistä koukuilla toteutettavien jalkarännein ja lotokoin, aluskate umpinaisen raakaponttilaudoituksen päälle asennettavalla Kerabit 700 ub sirotteettomalla kermillä + koko rakennukseen uudet perinteiset saumatuin mutkin toteutetut syöksytorvet.

Kokonaiskustannusarvio ilman sääsuojaa: työt, materiaalit, telineet matkat: yhteensä n. 155 000,00 € alv 0

Toinen vaihtoehto olisi mahdollisesti (vaatii lisää katon tutkimista): katon peltiosia korjattaisiin osittain (todennäköisesti jiirit, jalkarännit, räystäiden vaakarivit), kaikki ruosteet, liat ja irtoavat maalikerrokset hiottaisiin pois ja lopuksi puhdistettaisiin huolellisesti kaikesta liasta, pölystä ja rasvasta, minkä jälkeen tehtäisiin huoltomaalaus koko katolle esim. Eskaro Ritarilla (pohja- ja välimaali) ja pintamaali Rk-peltikattomaalilla. Tämä kustantaneet jotakin 100 – 150,00 € / m² alv 0 välillä + uudet syöksyt, suppilot ja kattoturvatuotteet.

2.1.5 Ulko-ovet ja ikkunat

Vanhat puuikkunat ovat puuosiltaan kaiken kaikkiaan hyvässä kunnossa, ja ne kannattaa ehdottomasti kunnostaa. Puukorjaustarpeita on tiedossa verrattain vähän. Ikkunoiden kunnostuksesta kannattaa teettää erillinen korjaussuunnitelmansa/ikkunakaaviot, jossa on eritelty tarkemmin, mitä millekin ikkunalle on tarve tehdä missäkin järjestyksessä. Ikkunat on kunnostettavissa yksinkertaisin menetelmin ja materiaalein. Käytetään jatkossa puukorjauksissa alkuperäisen kaltaista tiheäsyistä männyn sydänpuuta, kittauksissa aitoa pellavaöljykittä, oksalakkauksessa ja lasituskyntteessä sellakkaa ja maalina aitoa pellavaöljymaalia ohuelti kolmeen kertaan siveltynä. Liian tiiviit maalit on suositeltavaa poistaa kaikista ikkunoista (karmit ja puitteet).

Työtuntiennuste: 1530 h (á 60 €/h) = 91 800,00 € alv 0



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

Materiaalit, kalusto, matkat: 12 000,00 € alv 0

Yhteensä työt, materiaalit, kalusto, matkat: 103 800,00 € alv 0

Ulko-ovista suurin osa on vanhoja puukehysovia, joiden puuosat on helppo korjata ja puupinnat maalata irtoavien maalien ja muovimaalien maalinpoiston jälkeen kolmeen kertaan aidolla pellavaöljymaalilla sivellintyönä. Kaikki sisäovet ovat melko hyväkuntoisia, ja niiden kunnostamiseksi riittää monin paikoin maalipintojen ja käynnin kunnostukset, ja/ tai heloituksen/lukituksen kunnostus/uusiminen. Sisäovien kunnostuskustannuksia ei kuitenkaan ole laskettu kustannusennusteeseen mukaan.

n. 10 kpl ulko-ovia (ä 3 000,00 €) = 30 000,00 € alv 0

2.1.6 Kivijalan muuraus- ja rappaus

Kivijalan muurausten, koristelistojen rappauspintojen ja kaakkoispäädyn/itänurkan tiilimuuratun/kerrosrapatun sisäänkäynnin seinien kunnostus tulee tehdä vanhoilla käsinlyödyillä tiilillä + muurauslaastilla, ja rappauskerrokset kalkkisementti-/puhtaalla kalkkilaasteilla kerrosrappauksena. Vanhoja rappauslaasteja tulee tutkia, ja käytetyt rappauslaastit tulee olla vanhan kaltaisia. Laastien side- ja runkoaineen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota (mm. kiven koko, kiven laatu, sideaine ja sen määrä). Nykyiset maalipinnat tulee poistaa esim. kuivajää- tai varovasti hiekkapuhalluksella / varovasti sanerausjyrsimellä. Lopuksi pinnat tulisi maalata aidolla hautakalkista kalkkiveteen valmistetulla kalkkimaalilla.

Työtuntiennuste: 240 h (ä 60 €/h): 14 400,00 € alv 0

Materiaalit, kalusto ja matkat: 4 320,00 € alv 0

Yhteensä: 18 720,00 € alv 0

2.1.7 Pistemäisten vauriokohtien (2 kpl) alapohjan ja yläpohjan korjaus

Ala- ja yläpohjien hirsistä niskoitusta ja sen päällä olevaa vasoitusta saattaa joutua korjaamaan. Samalla mikrobivaurioituneet eristeet tulee vaihtaa kuiviin. Kohtiin on järkevää asentaa kunnan ilmiansulkupaperointi täysin muovittomalla paperilla.

Neliöitä n. 30 m² (ä 500,00 €/m²). Neliöhintaa ei kannata skaalata koko ala- tai yläpohjan uusimiseen. Kun pistemäisesti korjataan, on kustannus aina kalliimpi verrattuna, kun koko alapohja tai yläpohja puretaan kokonaan pois ja rakennetaan uusiksi. Isommat pinta-alat on aina kustannustehokkaampaa tehdä kerralla.

Työt, materiaalit, kalusto, matkat: yhteensä 15 000,00 € alv 0

2.1.8 Kaakeliuunit

Jos kaakeliuunit otettaisiin käyttöön ja kunnostettaisiin, uunikohtainen kustannusennuste n. 2 000,00 – 10 000,00 € alv 0. Uunikohtaisesti tarvittavat toimenpiteet tulee kartoittaa tarkemmin, minkä kautta myös uunikohtaiset kustannukset tarkentuvat. Uunien kustannuksia ei ole kuitenkaan toistaiseksi laskettu kustannusennusteeseen mukaan.

2.1.9 Entisöitävien rakenteiden osalta korjauskustannusennuste

n. 529 320,00 € alv 0

Lopulliset korjauskustannukset entisöitävien rakenteiden osalta asettunevat n. 500 000,00 – 600 000,00 € alv 0 välille lopullisten suunnitelmien mukaisesti.

2.2 Sisäpihan vinkkelirakennus



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

2.2.1 Purkutyöt, sääsuoja ja rakennustelineet

Romahtaneiden osuuskien purkutyöt on tehtävä hyvin suunnitelmallisesti ja huolellisesti säästävän purun periaattein vaihe kerrallaan.

Arvio n. 130 000,00 € alv 0

2.2.2 Hirsityöt

Hirsityöt tehdään perinteisin hirsityötavoin vanhan mallin mukaisesti.

Hirsityömetrit (sis. työtunnit, materiaalit, kalusto, matkat) yhteensä: n. 700 - 1500 m (á 400,00 € / m alv 0)
280 000,00 € - 600 000,00 € alv 0.

2.2.3 Ulkoverhouksen kunnostus

Tähän laskettu tarvittavien puuosien korjaus vanhan mallin mukaisesti.

Ulkoverhouksen kunnostuksen työtuntiennuste: 320 h á 60 €/h: 19 200,00 € alv 0
Materiaalit, kalusto, matkat: 6 400,00 € alv 0
Yhteensä työt, materiaalit, kalusto, matkat: 25 600,00 € alv 0

2.2.4 Ulkoverhouksen maalaus

Kun kaikki vanhat irtoavat pellavaöljymaalipinnat + muovimaalipinnat poistetaan kokonaan tarvittaessa puupinnoille asti, ja maalataan aidolla perinteisellä pellavaöljymaalilla kolmeen kertaan sivellintyönä.

Maalattavia neliöitä n. 376 m² (á 250,00 € / m²) sisältää työn, materiaalin, kaluston ja matkat (ei sisällä sääsuojaa).

Yhteensä: 94 000,00 € alv 0

2.2.5 Perustusten kunnostus

Luonnonkiviperustuksen saumat tulee saumata vanhan mallin mukaan kalkki- /kalkkisementtilaastilla vanhan laastisekoituksen mukaisella laastilla. Samalla tehdään tarvittavat korjaukset luonnonkiviin ja tiilimurattuun kivijalan osuuteen. Tiilet tulee korvata vanhoilla käsinlyödyillä tiilillä. Perustuksia voidaan mahdollisesti paikoin joutua tukemaan lisävaluilla erillisten suunnitelmien mukaisesti.

Työtuntiennuste: 480 h (á 60 €/h): 28 800,00 € alv 0
Materiaalit, kalusto ja matkat: 9 000,00 € alv 0

Yhteensä: 37 800,00 € alv 0

2.2.6 Alapohjan kunnostus

Kaikki lattiat tulee avata niskoille ja perustuskiville, jotta nähdään vaurioiden laajuus ja pystytään tarkemmin määrittämään kunnostuksen laajuus. Kaskenpuoleisen päädyn ja asutun huoneiston alueelta lattialankut/laudat saataneer irrotettua ehjinä takaisin asennusta varten.

Neliöitä arviolta vanhojen piirustusten mukaan 313 m². Neliöhinta á 400,00 €/m² alv 0

Yhteensä: 125 200,00 € alv 0

2.2.7 Yläpohjan kunnostus



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

Lähes kaikki yläpohjat tulee purkaa kokonaan, jotta nähdään vaurioiden laajuus ja pystytään tarkemmin määrittämään kunnostuksen laajuus. Kaskenpuoleisen päädyn ja asutun huoneiston alueelta laipion laudat/paneloinnit pystytetään säilyttämään.

Neliöitä arviolta vanhojen piirustusten mukaan 313 m². Neliöhinta á 400,00 €/m² alv 0

Yhteensä: 125 200,00 € alv 0

2.2.8 Kattorakenteiden kunnostus

Vanhat kattotuolit on tehty n. 100 x 100 luonnonpintaista piiruista, joten niitä on voitu asentaa huomattavasti harvemmalla jaolla nykyisiin lujuusluokiteltuihin ja sertifioituihin lankkurakenteisiin käytössä oleviin kattotuolirakenteisiin verrattuna. Kattotuolit on asennettu n. 2 – 2,5 m jaolla ja ne on tuettu konttirakenteestaan rakennuksen pituussuunnassa poikittaisseinien varaan asennettuun jalasanteen, joka on tehty n. 150 x 150 mm vahvuisesta kirvespintaista hirrestä. Vanhoja kattotuoleja jouduttane isommin korjaamaan tai uusimaan vanhan mallin mukaan ainakin romahtaneiden vesikaton osuuksilla. Tulevissa suunnitelmissa kattorakenteita jouduttane lisäämään.

Työtuntienuste: 240 h (á 60 €/h): 14 400,00 € alv 0

Materiaalit, kalusto ja matkat: 4 300,00 € alv 0

Yhteensä: 18 700,00 € alv 0

2.2.9 Vesikaton kunnostus

Rakennuksen vesikatto tulee purkaa kokonaisuudessaan hirsirungon tasakertaan / hirsirungon yläpintaan saakka. Vanhojen kattotuolien kunnostuksen + mahdollisten vesikaton lisäkannatinrakenteiden rakentamisen jälkeen tulee rakentaa esim. uusi umpinainen kattolaudoitus raakapontista, jonka päälle esim. siroteeton alusbitumikermi Kerabit 700 ub, jonka päälle esim. perinteinen kolmiorimahuopakatto. Katon neliöitä n. 313 m², kolmiorimahuopakaton ja aluslaudoituksen rakentamisen neliöhinta n. á 200,00 €/m² alv 0

Yhteensä: 62 600,00 € alv 0

2.2.10 Ulko-ovet ja ikkunat

Vanhat puuikkunat ovat puuosiltaan kaiken kaikkiaan hyvässä kunnossa, ja ne kannattaa ehdottomasti kunnostaa. Puukorjaustarpeita on tiedossa jonkin verran huonokuntoisimmissa sisäpihan puoleisissa ikkunnoissa, erityisesti niiden karmeissa. Ikkunoiden kunnostuksesta kannattaa teettää erillinen korjaussuunnitelmansa/ikkunakaaviot, joissa on eritelty tarkemmin, mitä millekin ikkunalle on tarve tehdä missäkin järjestyksessä. Ikkunat on kunnostettavissa yksinkertaisin menetelmin ja materiaalein. Käytetään jatkossa puukorjauksissa alkuperäisen kaltaista tiheäsyistä männyn sydänpuuta, kittauksissa aitoa pellavaöljykittää, oksalakkauksessa ja lasituskyntteessä sellakkaa ja maalina aitoa pellavaöljymaalilla ohuelti kolmeen kertaan siveltynä. Liian tiiviit maalit on suositeltavaa poistaa kaikista ikkunoista (karmit ja puitteet).

Työtuntienuste: 1000 h (á 60 €/h) = 60 000,00 € alv 0

Materiaalit, kalusto, matkat: 12 000,00 € alv 0

Yhteensä työt, materiaalit, kalusto, matkat: 72 000,00 € alv 0

Ulko-ovista suurin osa on vanhoja puukehysovia, joiden puuosat on helppo korjata ja puupinnat maalata irtoavien maalien ja muovimaalien maalinpoiston jälkeen kolmeen kertaan aidolla pellavaöljymaalilla sivellintyönä.

n. 6 kpl ulko-ovia (á 3 000,00 €) = 18 000,00 € alv 0

2.2.11 Muurattu ja rapattu osuus kunnostus



Ulosottolaitos
Kihlakunnan vouti Silja Similä
silja.simila@oikeus.fi

Pvm: 2.10.2024

Rakennus: Asuinrakennus- ja liike-/ravintolarakennus
Osoite: Kaskenkatu 3, Turku

Kaskenkadun päädyn sisäänkäynnin koristelutojen rappauspintojen ja tiilimuuratun/kerrosrapatun sisäänkäynnin seinien kunnostus tulee tehdä vanhoilla käsinlyödyillä tiilillä + muurauslaastilla, ja rappauserrokset kalkkisementti/puhtaalla kalkkilaasteilla kerrosrappauksena. Vanhoja rappauslaasteja tulee tutkia, ja käytetyt rappauslaastit tulee olla vanhan kaltaisia. Laastien side- ja runkoaineen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota (mm. kiven koko, kiven laatu, sideaine ja sen määrä). Nykyiset maalipinnat tulee poistaa esim. kuivajää- tai varovasti hiekkapuhalluksella / varovasti saneerausjyrsimellä. Lopuksi pinnat tulisi maalata aidolla hautakalkista kalkkiveteen valmistetulla kalkkimaalilla.

Työtuntiarvio: 320 h (á 60 €/h): 19 200,00 € alv 0
Materiaalit, kalusto ja matkat: 7 680,00 € alv 0

Yhteensä: 26 880,00 € alv 0

2.2.12 Uunien ja piippujen kunnostus

Jos kaakeliuunit otettaisiin käyttöön ja kunnostettaisiin, uunikohtainen kustannusennuste n. 2 000,00 – 10 000,00 € alv 0. Uunikohtaisesti tarvittavat toimenpiteet tulee kartoittaa tarkemmin, minkä kautta myös uunikohtaiset kustannukset tarkentuvat.

Esim. 6 uunia á 10 000,00 € / uuni + 4 piipun kunnostus á 10 000,00 € / piippu,

Yhteensä: 100 000,00 € alv 0

2.2.13 Entisöitävien rakenteiden osalta korjauskustannusennuste

n. 1 275 980,00 € alv 0

Lopulliset korjauskustannukset entisöitävien rakenteiden osalta asettunevat n. 3 300,00 – 3 700,00 € /m² alv 0 välille lopullisten arkkitehti – ja rakennesuunnitelmien mukaisesti. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus, ja sisätilojen kaluste-, varustelu- ja pintamateriaalivalinnat määrittävät lopullisten kokonaiskustannusten suuruusluokan, mutta valmiiksi asti saattaminen perinteisin materiaalein ja kohtuullisen hyvin kalusteratkaisuun (sis. talotekniikan ja pinnat) maksanee n. 4 500,00 - 4 800,00 €/m² alv 0.

Turussa 2.10.2024

Jonne Lindholm
Restauroinnin artonomi (amk)
jonne.lindholm@restart.fi
Restart Oy
+358 50 3448132

