



# SÖDERKULLAN KARTANO SÖDERKULLA GÅRD

TILAVUOKRAUKSEN JA IDEARIIHEN ESITE  
BROSCHYR FÖR LOKALUTHYRNING OCH IDÉSMEDJA

2.6. -27.8.2023



# YLEISET TIEDOT

## ALLMÄNNA UPPGIFTER

Kohde:	Söderkullan kartano - päärakennus ja makasiini
Osoite:	Söderkullantie 701, 01150 SÖDERKULLA
Rakennusvuosi:	Päärakennus 1900-luvun alku, makasiini 1800-luku

Keltainen päärakennus sijaitsee mäen päällä. Sen vieressä kävelypolkujen varrella on vanha viljamakasiini. Päärakennuksen ja makasiinin viereen jää kaunis puistoalue nurmikkoineen ja vanhoine tammipuineen. Söderkullan kartanon alueelta löytyy myös ulkoaluenäyttämö, frisbeegolf-rata, melontalaituri, ulkoaluemäki, viljelypalstat ja matonpesupaikka. Muita rakennuksia on paakarin tupa ja vanha navetta, jotka ovat vuokrattuja. Kartanon käytettävissä on iso pysäköintialue.

Objekt:	Söderkulla gård
Adress:	Söderkullavägen 701, 01150 SÖDERKULLA
Byggår:	Huvudbyggnaden från början av 1900-talet, magasinet från 1800-talet

Den gula huvudbyggnaden ligger på en kulle. Bredvid den, invid promenadstråk, ligger ett gammalt spannmålsmagasin. Bredvid huvudbyggnaden och magasinet ligger ett vackert parkområde med gräsmattor och gamla ekar. I området kring Söderkulla gård finns även en utomhusscen, diskgolfbana, paddlingsbrygga, friluftsbacche, odlingslotter och mattvättplats. I området finns också en bagarstuga och en gammal ladugård, vilka är uthyrda. Herrgården har en stor parkeringsplats.



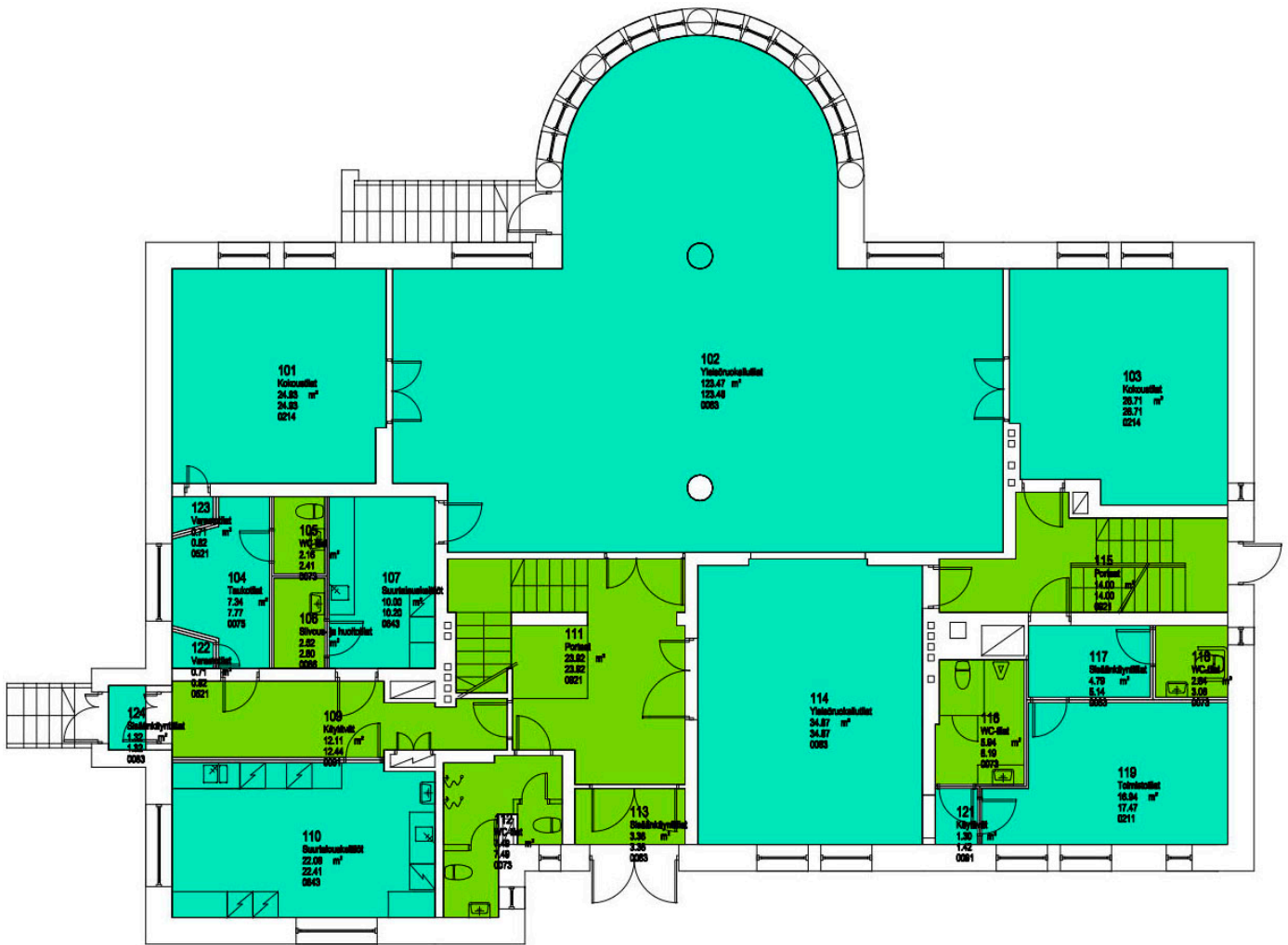






# PÄÄRAKENNUS 1.KRS

## HUVUDBYGGNAD 1:a VÅNINGEN



- 1.kerroksesta löytyy kahdeksan erilaista tilaa. Huoneistoneliöitä on kokonaisuudessaan noin 350.
- Kerroksessa on myös neljä erillistä WC-tilaa ja siivouskomero, jotka osittain rajoittavat vuokrattavien tilojen käyttöä.
- Vuokrahinnaksi on arviotu välittäjän toimesta 10 € / hm<sup>2</sup> (alv 0%). Vuokraushinnat vahvistetaan Teknisessä valiokunnassa loppuvuonna 2023 ja niihin voi tästä johtuen tulla muutoksia.
- Tiloissa on lämmitys, sähkö, vesi ja viemäroinnit sekä Internet-yhteysvalmiudet. Ilmanvaihto on koneellinen tulo ja poisto.

- På första våningen finns åtta olika lokaler. Den totala lokalarean är cirka 350 m<sup>2</sup>.
- På våningen finns också fyra separata WC-utrymmen och en städgarderob, vilka delvis begränsar användningen av lokalerna som hyrs ut.
- En förmedlare har uppskattat priset till 10 € / m<sup>2</sup> lokalarea (moms 0 %). Hyrespriserna kommer att bekräftas av tekniska utskottet i slutet av 2023 och kan därför komma att ändras.
- I lokalerna finns värme, el, vatten och avlopp samt beredskap för internetförbindelse. Lokalerna har mekanisk inlopps- och utloppsventilation.

# TILAT/ LOKALERNA 101, 102,103

1.kerroksessa sijaitsee kartanon pääsali (102 - 124 hm<sup>2</sup>) ja sen molemmissa päissä erilliset pienemmät päätysalit (101 - 25 hm<sup>2</sup> ja 103 - 27 hm<sup>2</sup>). Tilat on lähivuosina maalattu rakennuksen rakennusaikaan sopivilla väreillä ja ne onkin pinnoiltaan hyvässä kunnossa. Tiloissa on myös runsaasti korkeutta ja valoisuutta. Tilat ovat kalustamattomat.

Iso sali ja pienempi sali 101 on vuokrattava yhdessä, koska pienempään saliin on ainoa kulku isomasta salista. Pienempi sali 103 voidaan vuokrata erikseen tai osana ison salin kokonaisuutta.

Salitiloissa on viime vuodet toiminut kahvila- ja ravintolatoimintaa, mutta Söderkullan kartanon alueella tätä toimintaa ei ole saatu vakautettua. Uudella yrittäjällä / yhdistyksellä olisikin hyvä olla asiakaskunta valmiina ja tarjontana palvelu. Tällaisia ehdokkaita voisi olla esimerkiksi juhlaorganisointi, tanssikoulu tai taidegalleria. Tiloista voisi myös tehdä esimerkiksi omalle yritykselle toimivat monitoimikonttoritilat. Saleihin ei kuitenkaan saa rakentaa uusia kiinteitä väliseiniä.



På 1:a våningen ligger herrgårdens huvudsal (102 - 124 m<sup>2</sup> loa) och i båda ändarna separata mindre gavelsalar (101 - 25 m<sup>2</sup> loa och 103 - 27 m<sup>2</sup> loa). För några år sedan målades lokalerna med färger som är lämpliga med tanke på tidpunkten för byggnadens uppförande, och ytorna är i gott skick. Lokalerna har högt i tak och mycket ljus. Lokalerna är omöblerade.

Den stora salen och den mindre salen 101 måste hyras ut tillsammans, eftersom den enda passagen till den mindre salen är från den stora salen. Den mindre salen 103 kan hyras ut separat eller som en del av en helhet där den stora salen ingår.

Under de senaste åren har café- och restaurangverksamhet bedrivits i salarna, men verksamheten har inte etablerat sig i Söderkulla gårds område. Därför vore det bra om den nya företagaren / föreningen har en färdig kundkrets och tillhandahåller en tjänst. Exempel på sådana kandidater är festorganisation, dansskola eller konstgalleri. Lokalerna kan också ombyggas till exempelvis mångfunktionella kontorslokaler för ett företag. Det är dock inte tillåtet att bygga nya fasta mellanväggar i salarna.



# TILAT/ LOKALERNA 101, 102,103



*Tila / lokal 101*



*Tila / lokal 103*

# TILAT/ LOKALERNA 114, 119



Tilat 114 (35 hm<sup>2</sup> - ylempi kuva) ja 119 (23 hm<sup>2</sup> - alempi kuva) sijaitsevat heti pääsisäänkäynnistä oikealla. Tilojen läpi on kulku kahteen erilliseen WC-tilaan. Tästä syystä tilat soveltuvat paremmin Sipoon kunnan omaan toimintaan. Tilat voidaan vuokrata myös ulkopuoliselle toimijalle tietyin ehdoin. Kumpikin tila on pinnoiltaan siistissä kunnossa ja ne ovat valoisat. Tilassa 114 on erillinen vesipiste tasolla.

Lokalerna 114 (35 m<sup>2</sup> loa - övre bilden) och 119 (23 m<sup>2</sup> loa - nedre bilden) är belägna genast till höger efter huvudingången. Passagen till två separata WC-utrymmen går genom lokalerna. Av denna orsak lämpar sig lokalerna bättre för Sibbo kommuns egen verksamhet. Lokalerna kan också hyras ut till en extern aktör på vissa villkor. Ytorna i båda lokalerna är i gott skick och lokalerna är ljusa. Lokal 114 har ett separat vattentappställe med bänk.





# TILAT/ LOKALERNA 104,107, 110

Pääsisäänkäynnistä vasemmalle katsottuna sijaitsee keittiötila 110, apukeittiötila 107 ja erillinen huone WC:llä 104. Tiloihin tulee myös oma sisäänkäynti pädystä. Keittiötilassa on yksittäisiä suur-talouskeittiökoneita. Kyseessä ei ole varsinainen valmistuskeittiö, eikä tekniikka tätä kaikilta osin mahdollistakaan.

Keittiötilasta itsestään saisi muokattua esimerkiksi kerhotilan keittiönurkkauksella tai vaikkapa kon-diittorin työtilan. Tilassa on tällä hetkellä isot huuvat, mutta laajemmilla muutoksilla se voisi toimia myös toimistona tai kokoushuoneena. Tila 107 on toiminut tähän asti apukeittiönä. Se on kuitenkin helposti muutettavissa varastoksi tai yhdistettävissä osaksi ison salin 102 vuokrausta. Tilassa ei ole ikkunaa, mutta siitä on mahdollista tehdä myös toimistohuone, kopiohuone tai vastaava. Tila 104 on toiminut ravintolan henkilökunnan sosiaalitulana. Huone soveltuu kuitenkin suoraan toimisto- ja tai liiketilakäyttöön. Poikkeuksellisesti tässä huoneessa on oma WC-tila.



*Tila 110 - 22 hm<sup>2</sup> / Lokal 110 - 22 lm<sup>2</sup>*

Till vänster om huvudingången ligger kökslokalen 110, grovkökslokalen 107 och ett separat rum med WC 104. Till lokalerna finns också en egen ingång i gaveln. I kökslokalen finns några storköksmaskiner. Köket är dock inte ett tillredningskök och tekniken möjliggör inte heller sådan verksamhet.

Köksutrymmet kan byggas om, till exempel som kökshörn i ett klubbrum eller arbetsutrymme för en konditor. Utrymmet har för närvarande stora huvar, men med en mer omfattande ombyggnad skulle det också kunna användas som kontor eller mötesrum. Lokal 107 har hittills varit ett grovkök. Den kan dock enkelt byggas om till ett lager eller kombineras som en del av uthyrningen av den stora salen 102. Lokalen har inget fönster, men det är också möjligt att bygga om den till ett kontor, kopieringsrum eller liknande. Lokal 104 har varit ett personalrum för en restaurang. Rummet kan dock användas som sådant som kontor och eller affärslokal. Detta rum har undantagsvis en egen WC.



# TILAT/ LOKALERNA 104,107, 110



*Tila 104 - 10 hm<sup>2</sup> /Lokal 104 - 10 lm<sup>2</sup>*



*Tila 107 - 10 hm<sup>2</sup> /Lokal 107 - 10 lm<sup>2</sup>*



# VILJAMAKASIINI

## SPANNMÅLSMAGASIN

### Makasiinirakennuksen ideoitavat tilat

Yläkerros ja parvi sekä pohjakerroksen kellaritila noin 100 m<sup>2</sup> (85 hm<sup>2</sup>)

- Rakennuksessa on vesi- ja viemärivalmiudet sekä sähkö. Jatkuva tilojen käyttö vaatii taloteknisen peruskorjauksen, mikäli järjestelmät halutaan ottaa käyttöön.
- Tilat ovat olleet kylmillään pitkään ja vaativat kunnostusta. Erityisesti yläkerran tiloissa on havaittavissa selkeä poikkeava haju, joka rajoittaa tilojen käyttöä nykykunnossaan.
- Pihatasosta on sisäänkäynti ylimmän kerroksen tilaan, josta löytyy tällä hetkellä vanha baaritiski ja varastotilaa. Tästä pääsee myös kyseisen tilan ylisille, joka soveltuu rakenteensa takia parhaiten kevyeen varastointiin.
- Talon pohjakerrokseen pääsee rakennuksen takaa. Tiloista löytyy vanha kellaritila, joka voisi toimia esimerkiksi pienenä juhlatilana, kahvilana tai baarina. Aiemmin tilassa on ollut mm. kesäkahvila.
- Makasiinin voi vuokrata osissa tai kokonaan. Makasiinin vuokratasoa ei ole määritelty kiinteäksi, vaan siitä sovitaan tapauskohtaisesti tulevan vuokralaisen / vuokralaisten kanssa riippuen toiminnasta ja tilojen kunnostustarpeista.

### Lokalerna i magasinbyggnaden för vilka idéer efterlyses

Övre våning och loft och källarutrymme i bottenvåningen cirka 100 m<sup>2</sup> (85 m<sup>2</sup> loa)

- Till byggnaden kan vatten, avlopp och el anslutas. Kontinuerlig användning av lokalerna kräver en byggteknisk renovering om systemen ska tas i bruk.
- Lokalerna har stått kalla länge och behöver istandsättas. Särskilt i lokalerna i övre våningen kan en tydlig onormal lukt kännas, vilket begränsar användningen av lokalerna i deras nuvarande tillstånd.
- Från gården finns en ingång till lokalen på översta våningen, där det för närvarande finns en gammal bardisk och ett förvaringsutrymme. Härifrån kommer man också till lokalens vindutrymme, som på grund av sin konstruktion är bäst lämpad för lätt lagring.
- Ingången till byggnadens bottenvåning ligger bakom byggnaden. Lokalerna omfattar en gammal källare som exempelvis skulle kunna fungera som en liten festlokal, café eller bar. Tidigare har bland annat ett sommarcafé verkat i lokalen
- Magasinet kan hyras ut i delar eller som en helhet. Ingen fast hyresnivå har bestämts för magasinet, utan hyran bestäms från fall till fall med den kommande hyresgästen (en eller flera) beroende på verksamheten och behovet att istandsätta lokalerna.



# VILJAMAKASIINI SPANNMÅLSMAGASIN



*Kellari / Källare*



# VILJAMAKASIINI SPANNMÅLSMAGASIN



*1.kerros ja ylinen - 1:a våningen och vinden*