

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 5
§ 150

15.01.2019
09.09.2019

Villa Junghans, tarveselvitys saneerauksesta

10/10.03.02/2019

YLVK 15.01.2019 § 5

Lisätiedot:

Rakennuttajainsinööri Ilona Lehto
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Villa Junghans on Kauniaisten kaupunkilaisten sekä yhdistysten kokoontumis- ja juhlatila. Rakennus koostuu kolmesta eri vaiheessa rakennetusta osuudesta. Alkuperäinen huvilaosuus on valmistunut vuonna 1916 ja sitä on laajennettu 1920-luvulla. Myöhemmin vuosina 1985 ja 2010 on toteutettu uusia laajennusosia. Alkuperäinen huvilarakennus sekä sen 1920-luvulla rakennettu laajennusosa on suojeltu asemakaavassa.

Tiloja hallinnoi kulttuuritoimi, joka vuokraa tiloja juhla- ja tapahtumakäyttöön sekä myöntää tilavarauksia yhdistysten toimintaan toimisto- ja työtiläkäyttöön.

Kohteeseen on laadittu kuntoarvio vuonna 2015, jonka mukaan rakennus on pääosin tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa. Tarkentavien teknisten tutkimusten perusteella voidaan todeta, että sekä vanha että uusi puoli ovat taloteknisen korjauksen tarpeessa. Tässä tarveselvityksessä on yhdistetty sekä tekninen peruskorjaustarve että käyttäjältä tulleet toiminnalliset tarpeet.

Vanhan osan ilmanvaihto on alkuperäinen painovoimainen ilmanvaihto, ainoastaan wc- ja keittiötiloissa on vuonna 1985 rakennettu koneellinen poisto. Vanhan osan kellaritiloja on uusittu 2000-luvulla. Muiden kerroksien osalta tilapinnat ovat uusinnan tarpeessa.

Laajennusosalla on koneellinen ilmanvaihto, joka on rakennettu vuonna 1985 ja pieniltä osin vuoden 2010 laajennuksen aikaan. Laajennusosan wc- ja keittiötilat on remontoitu vuonna 2010. Tilapinnat ovat pääosin hyvässä kunnossa.

Villa Junghansin talotekniikkasaneerauksen suunnittelu aloitettiin vuonna 2013. Tuolloin tehdyissä suunnitelmissa esitetty vanhan osan painovoimaisen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi ilmanvaihdoksi ei katsota enää olevan tarkoituksenmukaista, vaan vanhan osan painovoimainen ilmanvaihto esitetään säilytettävän nykyisellään. Painovoimaista ilmanvaihtoa tehostetaan hormien kunnostuksella.

Tarveselvityksessä (**oheismateriaali, luottamushenkilöiden Extranet**) esitetään elinkaarensa päässä olevien sekä vanhan rakennuksen että laajennusosien sähkö- ja ilmanvaihtotekniikan uusimista nykyisessä laajuudessaan.

Tarveselvitys sisältää myös vanhan osan tilapintojen uusimisen, jonka yhteydessä on mahdollista tutkia pieniä tilamuutoksia, joiden myötä tilojen käyttöä voidaan tehostaa ja mahdollistaa tilojen rinnakkaiskäyttö kulttuuri-toimen tarpeiden mukaan.

Korjaustöiden yhteydessä kunnostetaan myös vanhan rakennuksen sauna-osasto ja korjataan 1920-luvulla tehdyn laajennuksen kattoterassin kaide siten, että terassi voidaan ottaa käyttöön. Terassia ei nykytilanteessa ole turvallista käyttää, sillä terassia ympäröivä kaide on liian matala. Kaiteen suunnittelussa pyydetään lausuntoa maakuntamuseolta.

Villa Junghansin talotekniikkasaneeraus sekä vanhan osan tilapintojen uusinta sisältyy kauden 2019-2024 investointiohjelmaan rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointeihin. Toteutusvuodeksi on alustavasti ennakoitu vuotta 2020. Töitä ei kuitenkaan ole mahdollista toteuttaa kyseisen määrärahan puitteissa, vaan hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen tullaan esittämään erillistä investointimäärärahaa, mikäli tarveselvitys hyväksytään.

Tarveselvitysvaiheen alustava kustannusarvio saneeraukselle on 680 000 €. Kustannustason varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 25 - 30 %. Määrärahan tarve tarkentuu suunnitelmien laadinnan myötä hankesuunnitteluvaiheessa aikaisintaan vuonna 2020.

YTJ:

Valiokunta päättää osaltaan hyväksyä tarveselvityksen Villa Junghansin saneerauksesta ja lähettää sen edelleen kulttuurivaliokunnalle lausunnon antamista varten ja tämän jälkeen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

.....

Puheenjohtaja esitti, että kellarikerroksen saunatilojen kunnostamista ei pidetä tarpeellisena, sen sijaan tilan käyttöä muuhun tarkoitukseen tulee selvittää, etenkin kun tilatarpeita toistuvasti ilmenee. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti osaltaan hyväksyä tarveselvityksen Villa Junghansin saneerauksesta lisäyksellä, että kellarikerroksen saunatilojen kunnostamista ei pidetä tarpeellisena, sen sijaan tilan käyttöä muuhun tarkoitukseen tulee selvittää, etenkin kun tilatarpeita toistuvasti ilmenee.

Valiokunta lähettää tarveselvityksen edelleen kulttuurivaliokunnalle lausunnon antamista varten ja tämän jälkeen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

KH 09.09.2019 § 150

Kulttuurivaliokunta on antanut lausuntonsa kokouksessaan 21.8.2019 § 28. Lausunto löytyy kokonaisuudessaan linkistä:

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingite&id=20192838-9>.

Lausunnossa tuodaan esiin Villa Junghansin tärkeys lukuisille käyttäjille. Koska tilojen käyttö keskeytyy saneerauksen vuoksi useaksi kuukaudeksi, tulisi valiokunnan mukaan tehdä selkeä suunnitelma siitä, miten kaupunki vastaa eri toimijoiden tilatarpeisiin mahdollisimman tasavertaisesti. Lisäksi on esitetty, että hankesuunnittelun tarkentuessa tilojen tulevaisuuden käyttöä (tilajakoa tms.) tulisi suunnitella yhteistyössä tiloissa toimivien tahojen kanssa. Kulttuurivaliokunta on omalta osaltaan puoltanut tarveselvityksen hyväksymistä, mutta samalla huomauttanut, että mahdollisten väistötilojen lisäkustannukset, kulttuuripalveluiden tulomenetys sekä tulevaisuuden korotettu sisäinen vuokra tulisi huomioida talousarviovalmistelussa. Lisäksi valiokunta on toivonut, että saneeraus tehtäisiin aikaisintaan vuonna 2021.

Yhdyskuntatoimen asian valmistelusta vastaavat ovat kulttuurivaliokunnan lausunnon johdosta tuoneet esiin, että tarveselvityksessä hankkeelle esitetään hankesuunnitteluvaiheen määrärahaa vuodelle 2020. Määrärahatarve hankesuunnitteluvaiheeseen vuonna 2020 on 50 000 euroa. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hanketta jatketaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeen mukaisesti kilpailuttamalla hankkeelle hankesuunnitteluvaiheen suunnittelijat. Hankesuunnittelu käynnistyy aikaisintaan alkuvuonna 2020. Hankkeen määrärahan tarve tarkentuu hankesuunnittelun myötä, minkä jälkeen hankkeen toteutussuunnittelulle sekä toteutukselle voidaan hakea investointimäärärahaa. Täten hankkeen toteutuksen aikaisin mahdollinen aloitus on vuonna 2021.

Todettakoon vielä, että väistötilojen järjestämisestä, kustannuksista sekä varautumisesta mahdollisiin väistötilojen kustannuksiin vastaa käyttäjätoimi omassa käyttötalousarviossaan.

Tarveselvityksessä (**oheismateriaali**, vain KH:n jäsenille) esitetään elinkaarensa päässä olevien sekä vanhan rakennuksen että laajennusosien sähkö- ja ilmanvaihtotekniikan uusimista nykyisessä laajuudessaan.

KJ:

KH päättää hyväksyä Villa Junghansin talotekniikkasaneerauksen tarveselvityksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.