

Vastaus valtuustoaloitteeseen, Villa Ekebon (Asematie 17) korjaustarpeet

381/10.03.02/2016, 61/00.02.00/2016

YLK 17.01.2017 § 9

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 09 5056 232
kunnossapitoinsinööri Keijo Fonselius, puh. 09 5056 681
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Camilla Sederholm ja kolme muuta allekirjoittajaa ovat jättäneet 14.11.2016 valtuustoaloitteen (**oheismateriaali**), jossa ehdotettiin selvitetäväksi Villa Ekebo –kiinteistön korjaustarpeet ja käyttömahdollisuudet. Aloitteessa esitetään selvitettävän pienimuotoiset toimenpiteet rakennuksen peruskunnon ylläpitämiseksi, kunnes poliittinen päätös rakennuksen tulevaisuudesta on tehty. Aloite perustuu tarkoitukseen estää rakennuksen rappeutuminen niin huonoon kuntoon, että korjaaminen myöhemmässä vaiheessa osoittautuu liian kalliiksi.

Villa Ekebo (os. Asematie 17) on v. 1900-luvun alkupuolella valmistunut puurakennus. Kauniaisten rakennusinventoinnin mukaan kyseessä on vanhempaa huvilakantaa oleva, ilmeisesti 1920-luvulla rakennettu alunperin arkkitehtuuriltaan vaatimaton huvila, joka on menettänyt arvostaan lisää 1950- tai 60-luvulla tehdyssä laajenuksessa. Rakennuksella on paikallis-historiallinen ja ympäristöllinen arvo.

Villa Ekebossa on viimeksi ollut yksityistä päiväkotitoimintaa sekä aiemmin tämän lisäksi myös kaksi asuntoa. Päiväkodin toimiessa kiinteistössä rakennukseen suunniteltiin yhteistyössä käyttäjien kanssa ylläpitokunnostuksen toimenpiteitä. Ongelmaksi muodostui tuolloin rakennuksen heikko toiminnallinen sopivuus päiväkotikäyttöön, toimenpiteiden kalleus ja investointien liian suuri korotusvaikutus vuokraan.

Alkuvuodesta 2014 kiinteistöön on tehty terveystarkastus päiväkodin pyynnöstä. Terveystarkastaja on 6.2.2014 päivätyssä raportissaan todennut, että rakennuksessa on useita sellaisia tekijöitä, joista voi aiheutua terveydensuojelulain tarkoittama terveyshaitta. Raportissa on kehoitettu luopumaan tilojen käytöstä mahdollisimman pian. Kiinteistö on ollut tyhjillään keväästä 2014. Kaupunki ei tarvitse rakennusta omaan käyttöönsä, ja ilman käyttötarkoitusta rakennukseen ei ole ollut tarkoituksenmukaista kohdistaa rajallisia resursseja. Rakennusten vuotuinen yllä- ja kunnossapitoinvestointien määräraha 800.000 e (vuonna 2015 ja 2016) on priorisoitu kiireellisimpiin, kaupungin palvelutuotannon käytössä oleviin kohteisiin.

Valtuustoaloitteen johdosta rakennuksen kokonaistilanteen kartoittamiseksi teetettiin kohteesta kuntoarvio. Arvio laadittiin rakennustekniikan, LVI-tekniikan ja sähkötekniikan osalta KH-kortiston kuntoarvion suoritusohjeen mukaisesti. Toimenpide- ja korjausehdotuksista tehtiin 10-v. PTS-suunnitelma kustannusarvioineen. Kuntoarviotarkastuksen perusteella rakennuksen on arvioitu vaativan täydellisen rakennusteknisen peruskorjauksen, jossa rakennuksen julkisivu, vesikatto ja kaikki sisäpinnat uusi-

taan. Sisäpuoliset korjaukset ja kattavat vesi-, viemäri- ja lämpöputkien sekä sähköjärjestelmien uusimistyöt tulee tehdä samanaikaisesti. On todettava, että pienimuotoiset toimenpiteet eivät ole riittäviä edes peruskunnan ylläpitoon.

Kiinteistön rakennusteknisten järjestelmien kuntoluokka on KL2 (kuntoluokkien asteikko 1-5, 1=heikko...5=uusi/ei korjaustarpeita). LVI-tekniisten järjestelmien kuntoluokka on KL2-3 ja sähköjärjestelmien KL1-2. Kokonaisuudessaan kiinteistön kunto on KL2 eli välttävä. Kuntoarvio tehdään aistinvaraisesti havaintoihin perustuen, joten arviossa esitetään ennen mahdollisiin korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä lisätutkimuksia mm. puurakenteisiin, lämmitys- ja käyttövesiverkostoihin sekä sisäilma- ja kosteustutkimuksiin liittyen.

Toimenpide- ja korjausehdotusten suuntaa-antavat kokonaiskustannukset v. 2017-18 ovat 573.000 euroa. Rakennustekniikan arvioidut korjauskustannukset kahden tulevan vuoden osalta ovat 485.000 euroa, LVI-tekniikan noin 43.000 euroa ja sähkötekniikan 44.000 euroa. Rakennustekniikassa suurimmat korjaustarpeet kohdistuvat vesikattoon (130.000 e), julkisivuun (187.000 e) ja sisätilojen korjauksiin (75.000 e). LVI-tekniikassa suurimmat korjaukset ovat lämmitys- ja viemäriverkoston uusiminen tarvittavassa laajuudessa (16.500 e). Sähkötekniikan osalta suurin korjauskustannus muodostuu valaistuksen ryhmäjohtuksen uusimisesta (10.000 e).

Yhteenvedona voidaan todeta, että kuntoarvion mukaan kiinteistön saattaminen asianmukaiseen ja turvalliseen käyttökuntoon vaatii suuria korjaustoimenpiteitä. Kiinteistölle ei ole määritetty varsinaista käyttötarkoitusta ja tiloiltaan se ei sovellu päiväkotikäyttöön eikä se sisälly kaupungin päiväkotistrategiaan. Rakennusosiin kohdistuvilla osittaisilla korjauksilla ei päästä hyvään lopputulokseen vaan kiinteistössä olisi tehtävä täydellinen peruskorjaus, mikäli se haluttaisiin säilyttää. Korjaustoimenpiteisiin ryhtymisen sijaan olisi tarkoituksenmukaista selvittää maankäyttöön liittyvät mahdollisuudet.

YTJ:

Lautakunta osaltaan hyväksyy vastauksen valtuustoaloitteeseen ja lähettää sen edelleen KH:lle ja KV:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.