

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 10.01.2022 § 3

§ 3

Karhusaaren päärakennuksen korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Tepponen Sirkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyy liitteenä olevan Karhusaaren päärakennuksen korjauksen hankesuunnitelman selostusosassa kuvatun laajuuden 1 mukaisesti, mutta toteutus on suunniteltava tehtäväksi vuosittaisten määrärahojen mukaisessa laajuudessa.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hankesuunnitelma on laadittu Espoon kaupungin omistamasta Karhusaaren huvilan päärakennuksen korjauksesta ja siihen liittyvästä sisätilojen pintakunnostuksesta. Kohteen hankenumero on 6062. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Karhusaarenpiha 5, Westendin kaupunginosassa (13. kaupunginosa). Rakennus on suojeltu. Kohteen toisessa kerroksessa on taiteilijoiden työtiloja ja ensimmäistä kerrosta vuokrataan tilaisuus- ja juhlaikäyttöön.

Karhusaaren alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1987 (tarkistettu 1988). Alue on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), ja päärakennuksen ja talousrakennusten muodostama pihapiiri on varattu kaupungin tarpeisiin. Päärakennus ja riihi on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua tai alkuperäisiä sisätiloja saa muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Päärakennuksen ja talousrakennusten muodostama pihapiiri (riihti lukuun ottamatta) on suojeltu asemakaavassa merkinnällä s (rakennustaiteellisesti arvokas rakennusryhmä ja ympäristökokonaisuus). Alueella päärakennuksen eteläpuolella sijaitsevat Krimin sodan aikaiset linnoitusvallit ja rintavarustus on suojeltu muinaismuistolailla. Tontilla on rakennusoikeutta 1500 kem².

Hankkeen suunnittelun lähtökohtana on ollut rakennuksen ulkopuolen ja ulkoseinärakenteen peruskorjaus sekä tarvittavat korjaukset vesikatolla, joilla varmistetaan rakennuksen säilyminen ja kunnossa pysyminen. Hankkeen kustannustason ja tarvittavan korjauslaajuuden saamiseksi oikean sisältöisenä hankesuunnitelmaan, on rakennuksen kuntotutkimukset tehty huolellisesti ja suunnittelu aloitettu hyvissä ajoin hankesuunnittelun rinnalla. Täydentäviä tutkimuksia on lisäksi tehty tarpeen mukaan. Ulkoseinärakenteen korjaus on joiltakin osin johtanut korjaustarpeen ulottumiseen myös sisätiloihin. Sisätiloissa tehdään myös muita vähäisiä huonokuntoisimpien osien pintakorjauksia, jotka tehdään sisätilojen suojelusta johtuen konservattorin toimesta ja ohjauksessa. Edellä mainittujen lisäksi tehdään tarvittavat pihatyöt kuten opasteiden lisäys ja valettujen kaiteiden korjaus sekä parannetaan maan pinnan muotoilua pintavesien pois johtamiseksi rakennusten seinän vierustoilta.

Suunnittelun edettyä, tulevaa korjausta on käyty ennakkoon läpi rakennusvalvonnan kanssa ja tässä yhteydessä rakennusvalvonta on edellyttänyt kohteen käyttötarkoitukseen perustuen tehtäväksi toimenpiteitä, jotka vaikuttavat korjaushankkeen sisältöä muuttavasti. Erityisesti muutokset koskevat ensimmäisen kerroksen tilojen kokoontumistilakäytöstä johtuvia muutostarpeita, joita ovat esteettömyyden vähimmäistason saavuttaminen sekä ilmanvaihdon varmistamista kokoontumiskäyttöön riittäväksi, sillä oleva painovoimainen ilmanvaihto ei ole tähän riittävä.

Kokoontumisluvan edellytysten täyttämiseksi on päädytty esittämään suunnitteluratkaisuna huonekohtaisia ilmanvaihtokoneita kokoontumishuoneisiin. Ilmanvaihtokoneet ovat käytössä vain tilojen ollessa kokoontumiskäytössä, ettei näillä olisi vaikutusta rakennuksen rakennusfysikaaliseen toimivuuteen. Kokoontumisluvan edellyttämän esteettömyyden huomioimiseksi tulee toteuttaa esteetön kulku rakennukseen, joka on mahdollinen vain kellarin kautta. Tämä edellyttää tasonostimen rakentamista 1. kerroksen ja kellarin välille. Toiseen kerrokseen esteetöntä kulkua ei ole järjestettävissä eikä sitä vaadita. Vaadittu esteetön WC:n toteutettaisiin kellaritiloihin.

Muita tämän korjauksen yhteydessä toteutettavaksi ehdotettavia kohteen ja alueen käyttöä parantavia toimenpiteitä ovat valaistuksen parantaminen sekä sisä- että ulkotiloissa ja keittiölaitteiden uusiminen tarvittavilta osin.

Rakennuksen käyttötarkoitus on jatkossa: työtiloja 2. kerroksessa ja kokoontumistiloja 1. kerroksessa. Kokoontumistilojen enimmäiskäyttäjämäärä määritetään kokoontumisluvan haun yhteydessä siten, että kesäkäytössä henkilömäärä voi olla suurempi kuin talvikäytössä.

Kohteesta on tehty peruskorjausta varten rakennustekninen kuntotutkimus, joka on sisältänyt ulko- ja sisävaipan rakenteiden kunnan aistivaraisen arvion ja rakenteiden kosteuksien arvioinnin. Lisäksi on arvioitu ryömintätilan ja ullakotilan kosteustekninen kunto sekä kattorakenteiden ja julkisivun kunto. Tutkimus on sisältänyt rakennetyyppien ja rakenteiden kosteusteknisen kunnan määrittämisen rakenneavauksien ja materiaalin mikrobinäytteiden avulla.

Korjauksiin on varattu investointiohjelmassa 2 milj. euroa vuodelle 2022. Alustava kustannuslaskelma hankesuunnitelmassa esitetyle korjausten kokonaislaajuudelle on 2,8 milj. euroa (Haahtela indeksi 12/2021 on 106,7). Rakennuksen laajuus on 800 brm², korjauskustannukset 3 500 euroa / brm². Vanhan puu- ja hirsirakennuksen korjaamisen yhteydessä

yleensä paljastuu korjaustarpeita, jotka eivät tutkimusten yhteydessä ole vielä selvinneet ja on erittäin vaikea arvioida korjauksen lopullisia kustannuksia. Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Laajuus 1: Tarvittavat rakennusvaipan korjaustyöt, seinään tehtävät IV-varaukset, sisätilojen välttämättömät korjaukset sekä hankevaraukset 2 387 000 euroa.
- Lisälaajuus 2: Kokoontumisluvan edellyttämät korjaukset ja muutokset (esteetön wc-, tasonostin, juhlakerroksen koneellinen huonekohtainen ilmanvaihto, ym. liittyvät rakennustekniset työt) 208 000 euroa.
- Lisälaajuus 3: Valaistuksen parantaminen ja tarvittavat sähkötyöt 200 000 euroa.
- Lisälaajuus 4: Keittiön laitteiston uusiminen 5 000 euroa.

Lisälaajuudet 2-4 voitaneen toteuttaa myöhemminkin esimerkiksi pienten perusparannusten määrärahoista tulevana vuosina. Kokoontumistilojen käyttöön saaminen edellyttäne lisälaajuuden 2 toteuttamista.

Kohteen suunnittelu ja tarvittava rakennuslupa (luvan saannin alustava arvio) ovat valmiit maaliskuussa 2022 ja kohteen urakkakilpailutus on tehdään keväällä 2022. Korjaukset jouduttaneen tekemään sääsuojan alla.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Karhusaaren päärakennuksen korjauksen hankesuunnitelma

Oheismateriaali

Tiedoksi