

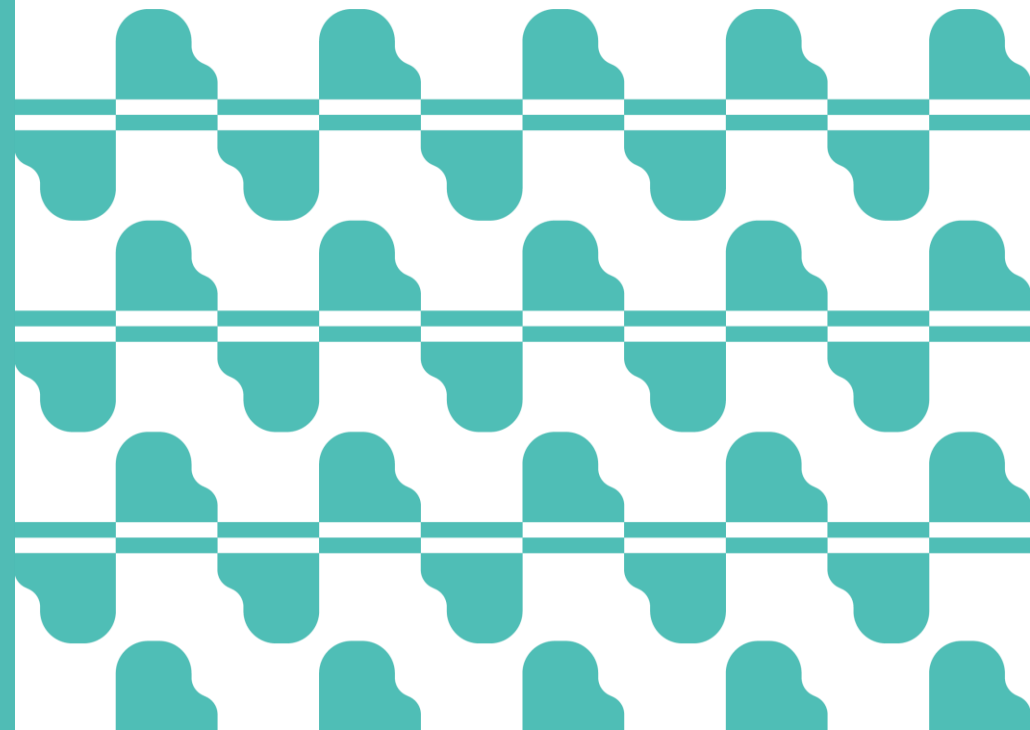
# Villa Cooper - tilannekatsaus

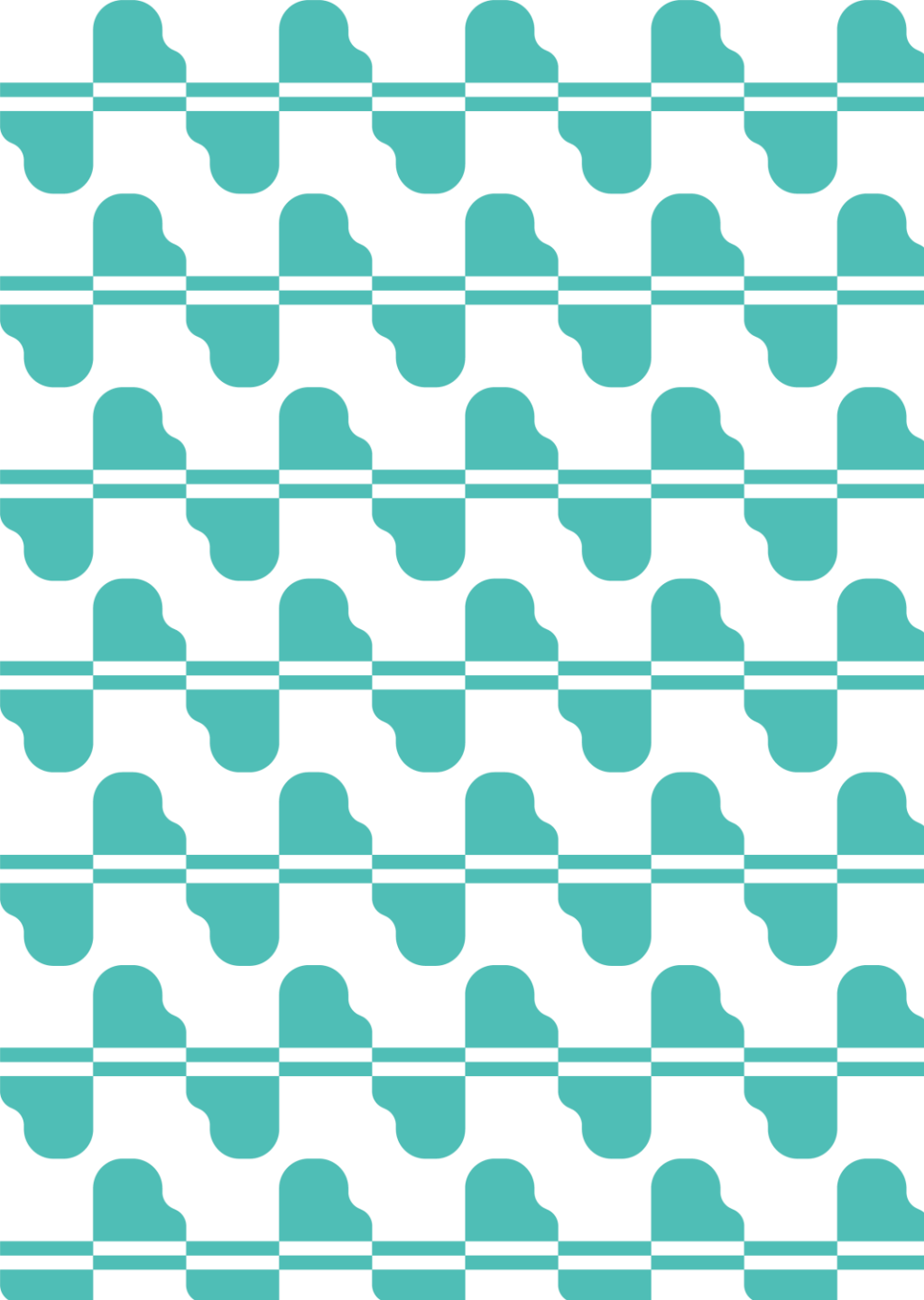
Hyvinvointilautakunnan iltakoulu 16.2.2022

Lausvaara, Ylisaari



Järvenpää





# **Hyvinvointilautakunta**

## **10.10.2019**

**§ 59 Hyvinvoinnin palvelualueen  
talousarvio 2020-2023**

## Hyvinvoinnin palvelualueen kannanotto jalostettavista kiinteistöistä 10.10.2019 § 59, Liite 5.

Kiinteistön nimi	Näkemykset tulevasta käytöstä
Seuratalo	Ei ydintoimintaa, kuuluu kulttuurikampuksen kehittämisalueeseen. Voidaan luovuttaa yhdistysten yhteiskäyttöön.
Villa Cooper	Nykykäytössä ei palvelutuotannolle merkitystä. Yhdistysten toimintoja pyritään kokoamaan muihin tiloihin. Ennen uusia toimenpiteitä tulee selvittää luovutuksen velvoitteet. Jos myynti yksityiselle mahdollista, se voi edistää suojeluarvoja.
Entinen tehtaanjohtajan asunto	Ei omaa palvelutuotantoa, voidaan luopua, kun kouluhankkeet valmistuvat ja taiteen perusopetusta siirtyy niihin tai Myllytie 1–3 kaavoituksen jälkeen.
Seppälän kiinteistö	Ei omaa palvelutuotantoa, voidaan kohdistaa yhdistysten yhteiskäyttöön tai luopua.
Niemennokan kiinteistö	Ei omaa käyttöä. Ratkaistava osana Vanhankyläniemen kokonaissuunnitelmaa. Voidaan luopua tai selvittää soveltuvuutta yhdistysten käyttöön.
Sahan koulu	Ei palvelutoimintaa. Kaavakehitystä yhdessä poistuvan Ratamon päiväkodin kanssa.
Työterveysasema	Tutkitaan yhteiskäyttömahdollisuutta useammalle taiteen toimijalle ja yhteisölle.
Lapsiperheiden hyte (Valtuustokatu 3)	Pidetään omistuksessa toistaiseksi. Ulosvuokrataan, kun nykytoiminnalle voidaan osoittaa korvaavat tilat. Kohdetta kehitetään osana Kulttuurikampuksen kokonaissuunnitelmaa.

## HyvLa 10.10.2019, § 59



### **Myllytie 14 – Metsästysmaja**

*Nykyinen käyttö:* Kaupunkikuvallisesti arvokas, suojeltu kohde.

Tiloissa toimii ~~Arkkitehtitoimisto Amark ja Taikka Taidelainaamo Oy~~

*Näkemykseen tulevasta käytöstä:* Ei ydintoimintaa, ~~nykyinen vuokralainen siirtymässä pois~~. Hyvinvointi-kampukseen linkittyvä. Selvitetään mahdollisuus asumiskäyttöön ja myynti



### **Myllytie 14 – Villa Cooper**

*Nykyinen käyttö:* Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, Järvenpään Käsintekijät ry:n myyntinäyttelytila. Suojeltu tila, merkittävä korjaustarve. Kohteen suunnitellut Lars Sonck. Saatu luovutuksella kaupungin omistukseen 1973.

*Näkemykseen tulevasta käytöstä:* Nykykäytössä ei palvelutuotannolle merkitystä. Yhdistysten toimintoja pyritään kokoamaan muihin tiloihin. Ennen uusia toimenpiteitä tulee selvittää luovutuksen velvoitteet. Jos myynti yksityiselle mahdollista, se voi edistää suojeluarvoja.



### **Myllytie 13c – ent Työterveysasema**

*Nykyinen käyttö:* Suojeltu rakennus. Järvenpään Taideseura, näyttely ja työtiloja

*Näkemykseen tulevasta käytöstä:* Tutkitaan yhteiskäyttömahdollisuutta useammalle taiteen toimijalle ja yhteisölle.

Tutkitaan myös asuinkäytön mahdollisuutta ja kohteen myyntiä.



# Hyvinvointilautakunta 5.11.2020

## § 46 Yhdistystoimintaan kohdennettavat kiinteistöt



# Kehityshanke nro 1



*Kaavakehityshanke muodostuu kokonaisuudesta, johon sisältyy Cooperin huvila, metsästysmaja, entinen työterveyden talo, ns. nukkakutomon tontti ja ns. Järvenpään kaksosten tontti.*

Villa Cooper ympäristöineen on tarkoitus säilyttää. Kaavallisesti tavoitteena olisi mahdollistaa huvilassa asuminen. Myös entisen työterveyden talon ja metsästysmajan osalta tarkoitus on kaavakehityksen puitteissa mahdollistaa asuminen.

# Päätöksentekopuu listan toimeenpanossa

Kaupungin omistama kiinteistö

Onko kiinteistölle käyttöä omassa palvelutuotannossa?

Kyllä

Ei

Kiinteistö jää omaan palvelutuotantoon HYVO

Onko kiinteistöllä jalostuspotentiaalia? KAUKU

Onko kiinteistössä jalostuspotentiaalia?

Kyllä

Ei

Tehdään kaava- tai käyttötarkoituksen muutos KAUKU

Myydään pois sellaisenaan KAUKU

Onko kiinteistölle käyttöä omassa palvelutuotannossa?

Kyllä

Ei

Kiinteistö jää omaan palvelutuotantoon HYVO

Myydään pois KAUKU

Liittyykö kohde hankekokonaisuuteen?

Kyllä

Ei

Myydään pois aluekehittämishankkeen yhteydessä KAUKU

Myydään heti pois KAUKU

## Myllytie 14, Villa Cooper

Kaupungin omistama, Lars Sonckin suunnittelema Villa Enckell (Cooperin huvila) on valtakunnallisesti arvokas suojeltu rakennus. Tila on vuokrattu Sivistyslautakunnan päätöksellä vastikkeetta Järvenpään Käsintekijät ry:lle näyttely- ja myyntitoimintaa varten toukokuusta 2011 lukien. Yhdistystoimijoiden kanssa etsitään yhteistyössä Käsintekijöille vaihtoehtoista myynti- ja näyttelytilaa.

Kaupungin ja Agneta Cooperin välillä on syyskuussa 1973 tehty kiinteistökauppa, jonka yhteydessä kaupunginvaltuusto (KV 3.9.1973 § 261) hyväksynyt Cooperin vaihto- ja luovutuskirjat. Lahjakirjan kirjauksen mukaan hirsihuvila on luovutettu kaupungille käytettäväksi tarkoituksiin, joihin huvilan kulttuurihistoriallinen arvo antaa puitteet ja mahdollisuudet. Kaupunginlakimies on laatinut lausunnon (Liite) Villa Cooperin mahdollisesta luovuttamista edelleen. Lahjakirjaan ei ole kirjattu ehtoa, jonka mukaan kaupungilla ei olisi oikeutta luovuttaa huvilaa edelleen. Mikäli kaupunki päätyy luovuttamaan huvilan edelleen, on asiassa syytä ottaa huomioon luovutukseen sisältyvät taloudelliset ja kaupungin maineeseen liittyvät riskit. Rakennus ympäristöineen on tarkoitus säilyttää. Kaavallisesti tavoitteena olisi mahdollistaa huvilassa asuminen. Kiinteistön luovuttaminen yksityiselle voisi edistää suojeluarvoja kaupungin omistusta paremmin.



# Villa Cooper

## Ennakkovaikutusten arvio

**VE0, nykytila:** Kaupungin omistama kiinteistö, jossa toimii Järvenpään Käsintekijät (myyntinäyttely)

### Kuntalaisvaikutukset

Kuntalaisilla ja asiakkaila pääsy historiallisesti merkittävään kohteeseen ja puutarhaan.

### Yritys- ja elinkeinovaikutukset

Myyntinäyttelyn ansiosta kuntalaisilla ja asiakkaila mahdollisuus tukea yhdistyksen toimintaa.

### Ympäristövaikutukset

Suojeltu kohde, jota ei voi purkaa – keskeinen kulttuuriarvo. Saneeraustarve kiinteistön kunnan ja toiminnan perusteella. Mahdollisista ylläpitosaneerauksista aiheutuu mm. purkujätettä – edellyttää suunnitelmaa purkujätteen käsittelystä.

### Talousvaikutukset

Käyttökustannukset -33.937 € netto (tila-avustus), korjausvelka 180.855 €

Korjausvelan 196.196 € suuruinen investointi siirtyy poistoina vuokraan (20 v), bruttovuokra nousee 2.828 eurosta 3.582 €/kk (arvio)

**VE1:** Kaavamuutos, jossa asumiskäyttö sallitaan. Johtaa Villa Cooperista luopumiseen. Mahdollisuus luopua kiinteistöstä vuokraoikeudella tai omistusoikeudella .

### Kuntalaisvaikutukset

Luopuminen vuokraoikeudella: Kuntalaisilla mahdollisuus vieraila historiallisesti merkittävässä kiinteistössä erikseen ilmoitettuna aikoina. Muulloin kuntalaisella mahdollisuus tutustua kohteeseen somessa ja mediassa (kulttuurisisältöjen tuottaminen uudella ja kiinnostavalla tavalla)

Luopuminen omistusoikeudella: Kuntalaisilla ja asiakkaila ei ole enää pääsyä historiallisesti merkittävään kiinteistöön eikä puutarhaan.

### Yritys- ja elinkeinovaikutukset

Myyntinäyttely lakkaa kyseisessä kiinteistössä ja siirtyy mahdollisesti toisaalle. Mikäli uusia vetovoimaisia tiloja ei löydy, yhdistyksen tuotteiden myynti ja näyttely vaikeutuu.

Luopuminen omistusoikeudella: Riskinä mainehaitta kaupungille

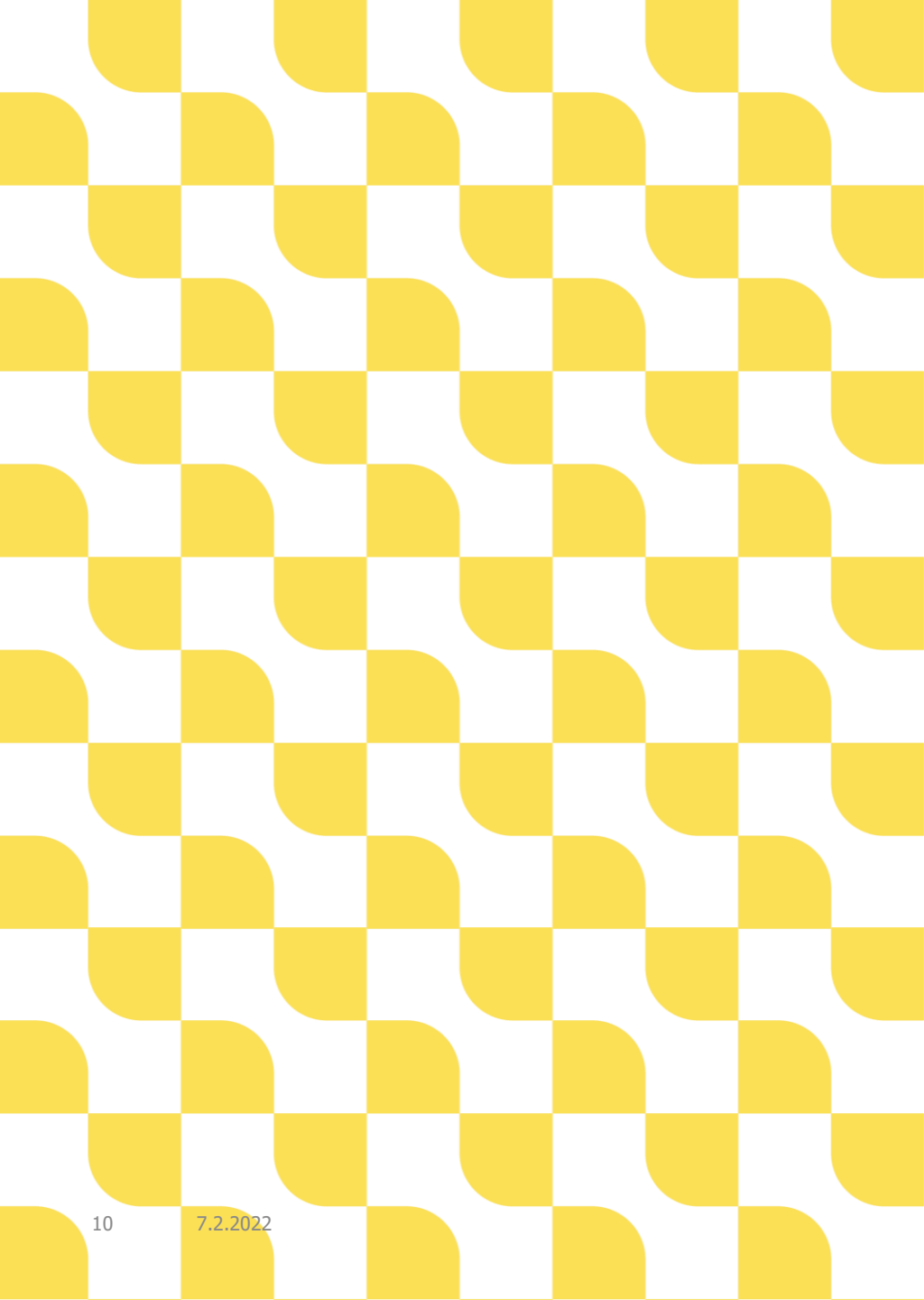
### Ympäristövaikutukset

Suojeltu kohde, jota ei voi purkaa – keskeinen kulttuuriarvo. Saneeraustarve kiinteistön kunnan ja toiminnan perusteella. Mahdollisista ylläpitosaneerauksista aiheutuu mm. purkujätettä – edellyttää suunnitelmaa purkujätteen käsittelystä

### Talousvaikutukset

Luopuminen vuokraoikeudella: Vuokra vähintään bruttovuokran suuruinen

Luopuminen omistusoikeudella: käyttökustannuksista ja investoinneista luopuminen. Luovutuksesta saatava tulot, markkina-arvo on vaikeasti arvioitavissa.



# Hyvinvointilautakunta iltakoulu 16.2.2022

§ xx Ilmoitusasiat

# Talousarviomuutos 2022 - 2025

- Osana tilaomistuksen kehittämistä tullaan toteuttamaan talousarviomuutos, jossa yhteisöille ulosvuokratun kohteen vuokra muutetaan hyvinvoinnin palvelualueelle kohdennetusta sisäisestä vuokrasta yhteisön maksamaksi markkinaperusteiseksi vuokratuloksi ja vastaavasti hyvinvoinnin palvelualueelle kohdennettavaksi vuokra-avustuksen määrärahasi. Muutos toteutetaan vaiheittain ja muutosten seurauksena tarvittavista määrärahasiirroista palvelualueiden ja tilaomistuksen välillä päättää kaupunginjohtaja.
- v. 2022 siirrytään uuteen malliin, jossa
  - a) vuokra nousee markkinavuokraan
  - b) myönnetään vuokra-avustus
- alkaen v. 2023 vuokra-avustusten määrärahan leikkaus
  - vuokra-avustus myönnetään hakemuksen perusteella
  - vuokra-avustus laajenee myös järjestöihin, jotka toimivat ei-kaupungin omistamissa tiloissa

Yhteisöt voivat varautua muutokseen,  
i) lisäämällä yhteiskäyttöä / jakamalla vuokran,  
ii) siirtymällä halvempiin tiloihin ja  
iii) hyödyntämällä kaupungin monikäyttötiloja

# Villa Cooperin vuokraaminen taidetaloksi

- liikehuoneiston vuokrasopimus on tehtävä markkinahintaan (huom. valtionapusäädökset)
  - tila on nykyisin vuokrattu vastikkeetta
  - kiinteistön ylläpitokustannukset 21.283 €/v
  - kiinteistön kuntotutkimukset
- päätöksenteon avoimuus: vuokralaisen [kilpailuttaminen](#)
  - vuokrasopimuksen pituus
  - vuokraehdot
- kiinteistön edellyttämät [investoinnit](#)
  - kaupunki: esim. kattoremontti, sähköt, vesi, salaojat (riskien kartoitus, "runkovedot")
  - vuokralainen: pinnat, keittiö, sauna, kph, kalusteet (asumistaso)
  - OKM:n investointiavustukset kulttuuritilojen peruskorjaushankkeisiin
- muutostöiden [hyväksyntä](#):
  - Rava: rakennusluvan ehtojen mukaan (rakenteet, julkisivu, piha-alue)
  - Hyvo: museopalvelut sisätilojen muutostöiden & interiöörin osalta
- [konseptointi](#)
  - avoimet / puolijulkiset tilat vs. asuintilat
  - talo ei ole museotila, mutta sisältää kokoelman
  - liiketoimintasuunnitelma (riskikartoitus)
  - viestintä ja medianäkyvyys
- [kaupungin tahtotila](#)

## Huomioita rakennuksen elinkaaresta Villa Cooperin osalta

Rakennusosa	Huomiot tehdyistä korjauksista ja tulevista korjauksista
Rakennus	Suojeltu museorakennus. Peruskorjattu osin vuonna 2008. Ei sisäilman haittailmoituksia.
Alueosat	Sadevesien ohjaus puutteellinen. Salaojien kunnosta ei tietoa, suositellaan kuntotutkimusta. Paljon kasvillisuutta seinien vierustoilla, mitkä suositellaan poistettavaksi.
Aluevarusteet	Piharakennusten katot sammaloituneet.
Runko	Sokkelin rappauksessa paljon halkeamia (uusittu peruskorjauksen yhteydessä). Öljysäiliön poistossa sokkeli vaurioitunut pahoin takaterassin alta. Hirsirungossa ei havaittuja puutteita.
Julkisivu ja parvekkeet	Sivuoven portaikko lahonnut. Julkisivu huoltomaalauksen tarpeessa.
Vesikate	Suosittelaa sammaleen poistoa. Räystäslaudat paikoittain tummuneet. Räystäät elinkaarensa päässä
Ikkunat	Ei havaittuja puutteita. Luultavasti huollettu peruskorjauksen yhteydessä
Sisäpinnat	Ei havaittuja puutteita.
Ilmanvaihto	Painovoimainen. Suuremmalla käytöllä vaatii tehostuksen
Vesi- ja viemäri	Ei havaittuja puutteita. Kellarissa putket vanhoja, mutta iästä ei varmuutta.
Lämmitys	Öljysäiliö paikallaan ja puhdistettu. Poisto ei ole onnistunut. Sähköinen vesiboileri asennettu 2015.
Sähkö	Öljypolttimen ohjausyksikkö ja kaapelointi poistamatta (kaapelien päät paljaaltaan esillä). Sähköboilerin asennuksen yhteydessä kellariin uusittu sähkökeskus. Rakennus on automaattisen kulunvalvonnan piirissä
Kuntoluokka	Välttävä

