Villa Apollo -pilotin arviointi 2026

HYVAV 25.11.2026

534/10.03.02.03/2025

Lisätiedot:
hyvinvointipäällikkö Laura Salomaa, puh. 040 194 8508
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Kauniaisten kaupunkistrategiassa 2026– tavoitteena on kaupungin tilankäytön tehostaminen ja kiinteistökannan vähentäminen. Tavoitteena on vähentää kaupungin omistamien kiinteistöjen kerrosalaa vähintään 10 prosenttia vuoden 2023 tasosta ja nostaa jäljelle jäävien tilojen käyttöastetta. Tilankäytön tehostaminen liittyy myös kaupungin talouden tasapainottamiseen.

Vuoden 2026 talousarviossa sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan strategiseksi välitulokseksi on asetettu tilojen vuokrausperiaatteiden päivittäminen ja yhdistysten tilankäytön arviointi kokonaisuutena uudelleen. Toimialalla on vuoden 2026 aikana kartoitettu kaupungin tilojen yhdistys- ja muuta ulkopuolista käyttöä. Valmistelussa tarkastellaan muun muassa maksuttomia ja alennettuja käyttöjärjestelyjä, pitkäaikaisia käyttöoikeuksia, tilojen käyttöastetta sekä tilankäytön taloudellista merkitystä. Valmistelua jatketaan vuoden 2027 aikana tarkistamalla nykyisten käyttöjärjestelyjen päätös- ja sopimusperusteita sekä valmistelemalla yhtenäisempiä periaatteita tilojen ulkopuoliselle käytölle ja hinnoittelulle. Tarvittavat hinnoittelumuutokset tuodaan valiokunnan päätettäväksi vuoden 2028 maksu- ja vuokrahinnaston valmistelun yhteydessä.

Villa Apollo -pilotti liittyy tähän kokonaisuuteen esimerkkinä kaupungin vajaakäytössä olevien tilojen väliaikaisesta hyödyntämisestä. Tila oli jäänyt tyhjilleen aiemman käyttötarkoituksensa päätyttyä, ja se otettiin vuoden 2026 ajaksi hyvinvointityön käyttöön odottamaan kaupungin tilalle myöhemmin määriteltävää pitkäaikaisempaa käyttötarkoitusta. Pilotin avulla on voitu mahdollistaa ennaltaehkäisevää, yhteisöllistä ja matalan kynnyksen hyvinvointitoimintaa tilassa, joka olisi muutoin ollut käyttämättömänä. Pilotista saatuja kokemuksia voidaan hyödyntää osana kaupungin tilojen käytön kokonaisarviointia, mutta kokeilu ei itsessään ratkaise tilan tulevaa käyttötarkoitusta.

Villa Apollo -pilotti

Villa Apollon entisen ryhmäkodin tilojen hallinta palautui Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelta kaupungille vuoden 2026 alussa. Hyvinvointityön tulosalue vuokrasi alakerran tilat Tilakeskukselta kevääksi 2026 HYTE-tilapilottia varten. Pilotin tavoitteena oli hyödyntää tilaa monisukupolviseen ja yhteisölliseen toimintaan yhteistyössä Granin Lähiavun ja muiden paikallisten toimijoiden kanssa.

Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta päätti 6.5.2026 jatkaa alakerran tilojen vuokrausta hyvinvointityön tulosalueen käyttöön syksyn 2026 ajan. Päätöksen perusteluissa todettiin, että vuokrauksen jatkaminen tukee kaupungin strategista linjausta tilojen tehokkaasta ja monipuolisesta käytöstä sekä mahdollistaa tilan käytön arvioinnin osana laajempaa tilaverkon kokonaisuutta.

Villa Apollossa on järjestetty yhteisöllistä toimintaa jo ennen vuoden 2026 tilapilottia. Granin Lähiavun, kaupungin ja seurakuntien yhteistyössä käynnistynyt Seniori-Olohuone on toiminut toukokuusta 2023 lähtien. Toiminta on kaikille ikääntyneille avointa matalan kynnyksen kohtaamistoimintaa, jossa keskeistä on yhdessäolo ja mahdollisuus keskusteluun.

Kauniaisissa ikääntyneille suunnattua kohtaamistoimintaa järjestävät useat toimijat, kuten Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue Villa Bredan palvelukeskuksessa ja seurakunnat. Seniori-Olohuone täydentää tätä kokonaisuutta tarjoamalla vapaamuotoista yhdessäoloa ja mahdollisuuksia sosiaalisiin kontakteihin. Kaikilla ikääntyneillä ei kuitenkaan ole toimintakykynsä tai liikkumisvaikeuksiensa vuoksi mahdollisuutta osallistua kodin ulkopuolella järjestettäviin tilaisuuksiin. Tämän vuoksi Granin Lähiapu järjestää kohtaamistoimintaa myös ikääntyneiden asuinkerrostalojen kerhotiloissa ja muissa lähellä asukkaita sijaitsevissa tiloissa. Näin pyritään tavoittamaan myös niitä ikääntyneitä, joille osallistuminen muualla järjestettävään toimintaan on vaikeaa.

Lisäksi Villa Apollossa on toteutettu molempien kieliryhmien yläkouluikäisille suunnattua valokuvaustoimintaa. Lukuvuonna 2025–2026 järjestettyyn projektiin osallistui noin 30 nuoren ryhmä, ja keväällä 2026 tilassa vierailivat myös molempien yläkoulujen seitsemännet luokat. Syksyllä 2026 on käynnistynyt uusi nuorten ja senioreiden yhteinen valokuvaprojekti, jonka toiminta jatkuu kevääseen 2027.

Syyskuussa 2026 Granin Lähiapu käynnisti Villa Apollossa myös maahan muuttaneiden Olohuone-toiminnan maahanmuuttajaneuvoston jäsenten aloitteesta. Toiminnan tavoitteena on tarjota mahdollisuuksia suomen kielen käyttämiseen, paikallisiin asukkaisiin tutustumiseen ja yhteisölliseen kohtaamiseen.

Villa Apollon käyttö hyvinvointityön tilapilottina on ollut väliaikainen ratkaisu, jolla on mahdollistettu tyhjillään olleiden tilojen hyödyntäminen ennen niiden pitkäaikaisemman käyttötarkoituksen ratkaisemista. Tilojen tulevaa käyttöä ei ole vielä päätetty. Alustavina vaihtoehtoina on tarkasteltu tilojen vuokraamista kaupungin ulkopuoliselle toimijalle tai niiden hyödyntämistä kaupungin omana väistötilana.

Tilankäyttö ja talous

Villa Apollon entisen ryhmäkodin hyvinvointityön käytössä olevien tilojen pinta-ala on 210 m². Sisäinen vuokra on vuonna 2026 ollut 4 155 euroa kuukaudessa. Tammi–toukokuun 2026 sisäinen vuokra oli yhteensä 20 775 euroa. Tilassa on järjestetty useita erilaisia toimintamuotoja, joiden käyttömäärät ja ajankohdat vaihtelevat. Seniori-Olohuone on kokoontunut viikoittain noin 3,5 tunnin ajan, maahan muuttaneiden Olohuone joka toinen viikko noin kaksi tuntia kerrallaan sekä nuorten ja senioreiden valokuvausprojektit erikseen sovittuina ajankohtina.

Hyvinvointityön tulosalueelle kohdistuu tilan käytöstä sisäisiä vuokra- ja siivouskustannuksia. Kaupungin kokonaisedun näkökulmasta tilankäyttöä arvioitaessa on kuitenkin huomioitava sisäisten kustannusten lisäksi käytöstä aiheutuvat tosiasialliset lisäkustannukset, tilan käyttöaste, vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä mahdolliset ulkoiset vuokratulot.

Toiminta on painottunut tiettyihin viikonpäiviin ja kellonaikoihin, eikä tilan käyttö ole ollut jatkuvaa. Käyttöastetta arvioitaessa on kuitenkin huomioitava kaikki tilassa järjestetty toiminta sekä eri toimintamuotojen edellyttämät tilatarpeet. Pilotin lähtökohtana on ollut hyödyntää muutoin vajaakäyttöiseksi jäävää kaupungin tilaa väliaikaisesti ennen Villa Apollon tulevaa käyttöä koskevia ratkaisuja.

Jatkossa tilan käyttöä on tarkasteltava suhteessa sen kustannuksiin, toteutuneeseen käyttöasteeseen ja kaupungin omaan tilatarpeeseen sekä tavoitteeseen tehostaa tilankäyttöä ja tiivistää kiinteistökantaa. Villa Apollon mahdollinen ulosvuokraus tai käyttö kaupungin väistötilana voi vaikuttaa mahdollisuuksiin jatkaa nykyistä toimintaa tilassa.

Pilotin arviointi

Villa Apollo -pilotti on mahdollistanut kaupungin väliaikaisesti tyhjillään olleiden tilojen hyödyntämisen matalan kynnyksen ja yhteisöllisen toiminnan järjestämiseen. Tilassa on järjestetty toimintaa ikääntyneille, lapsille ja nuorille sekä maahan muuttaneille kuntalaisille. Toimintaa on toteutettu sekä suomen- että ruotsinkielisille osallistujille, ja nuorten ja senioreiden yhteisessä valokuvaprojektissa on edistetty sukupolvien välistä kohtaamista.

Granin Lähiavun toimittaman selvityksen perusteella jo ennen tilapilottia käynnistyneellä Seniori-Olohuoneella on vakiintunut osallistujajoukko. Toimintaan on osallistunut noin 13–19 henkilöä viikoittain, ja osallistujat ovat pitäneet erityisen tärkeinä vapaamuotoista yhdessäoloa ja mahdollisuutta keskusteluun. Mukana on sekä pitkäaikaisia että uusia kävijöitä. Toiminta tunnetaan myös paikallisten toimijoiden keskuudessa, ja ikääntyneitä ohjautuu sen pariin esimerkiksi muiden kohtaamispaikkojen kautta. Lähiavun kokemusten mukaan toimintaan osallistuu myös henkilöitä, jotka eivät välttämättä käy muussa järjestetyssä toiminnassa.

Myös nuorten valokuvausprojektista on saatu myönteisiä kokemuksia. Syksyllä 2026 käynnistyneen maahan muuttaneiden Olohuoneen osallistujamäärä on toistaiseksi ollut pieni, ja toiminnan kehittämisessä on tunnistettu tarve tavoittaa lisää osallistujia.

Toiminnan järjestämisessä on hyödynnetty kaupungin, Granin Lähiavun, seurakuntien ja vapaaehtoisten yhteistyötä. Granin Lähiapu on osallistunut toiminnan käytännön järjestämiseen ja rahoittanut erikseen nuorten valokuvausprojekteja. Yhteistyö on mahdollistanut erilaisten toimintamuotojen toteuttamisen ilman, että kaupungin olisi tarvinnut järjestää kaikkea toimintaa omana palvelunaan.

Pilotista saadut kokemukset puoltavat matalan kynnyksen yhteisöllisen kohtaamistoiminnan jatkamista osana kaupungin hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä. Erityisesti Seniori-Olohuone on muodostunut vakiintuneeksi ikääntyneiden kohtaamispaikaksi. Granin Lähiapu on ilmaissut kiinnostuksensa jatkaa toimintaa Villa Apollossa ja valmiutensa kehittää toimintaa myös muissa soveltuvissa tiloissa.

Arvioinnissa on kuitenkin tarpeen erottaa toisistaan toiminnan jatkuvuus ja sen nykyinen tilaratkaisu. Hyvinvointityön tulosalueen Villa Apollon tiloja koskeva vuokrasopimus päättyy vuoden 2026 lopussa, eikä tilojen käytön jatkamisesta ole sovittu vuodelle 2027. Villa Apollon hyödyntämistä kaupungin väistötilana tai

vuokraamista ulkopuoliselle toimijalle on alustavasti tarkasteltu, mutta tilan tuleva käyttötarkoitus ja aikataulu ovat vielä avoinna.

Seniori-Olohuoneen toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi on perusteltua selvittää väliaikainen tilajärjestely vuoden 2027 alusta. Mikäli kaupungilla ei ole Villa Apollolle välitöntä muuta käyttötarvetta, voidaan selvittää mahdollisuutta jatkaa toimintaa tilassa määräaikaisesti yhteistyössä Tilakeskuksen ja Granin Lähiavun kanssa. Vaihtoehtoisesti voidaan tarkastella muita kaupungin olemassa olevia tiloja, kuten Villa Junghansia. Granin Lähiavun mukaan toiminnan kannalta keskeisiä tilan ominaisuuksia ovat esteettömyys, keskeinen sijainti, riittävät kokoontumistilat ja keittiön käyttömahdollisuus.

Villa Apollon jatkokäytön yhtenä vaihtoehtona voidaan selvittää rakennuksen toimistotilojen määräaikaista ulosvuokrausta samanaikaisesti alakerran yhteisöllisen toiminnan kanssa. Kokeilu tukisi kaupungin talousarviossa asetettua tavoitetta lisätä tilojen ulosvuokrauksesta saatavia toimintatuottoja. Valmistelussa voidaan tarkastella myös kaupungin käytössä olevan sähköisen tilavaraus- ja maksupalvelun hyödyntämistä vuokrausten hallinnoinnissa. Näin voitaisiin kokeilla kaupungin tilojen nykyistä joustavampaa ja monipuolisempaa käyttöä sekä arvioida toiminnan kysyntää, hallinnollista työmäärää ja taloudellista kannattavuutta.

Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialalla on käynnissä tilojen yhdistys- ja muun ulkopuolisen käytön kokonaisarviointi, jossa tarkastellaan muun muassa tilojen käyttöastetta, kustannuksia, vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia, kaupungin omia tilatarpeita sekä tilankäytön yhdenvertaisuutta ja yleishyödyllistä merkitystä. Villa Apollo -pilotista saadut kokemukset ja toiminnan tilatarpeet huomioidaan osana tätä arviointia. Pysyvää tilaratkaisua ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista erillisenä asiana ennen kokonaisarvioinnin valmistumista.

Villa Apollo -pilotti on tuottanut kokemuksia siitä, miten kaupungin tilapäisesti käyttämättömiä tiloja voidaan hyödyntää yleishyödylliseen ja yhteisölliseen toimintaan ennen niiden pitkäaikaisemman käyttötarkoituksen ratkaisemista. Jatkovalmistelussa tavoitteena on sovittaa yhteen yhteisöllisen toiminnan jatkuvuus, kaupungin tilojen tarkoituksenmukainen käyttö ja taloudellinen kestävyys.

Sivistys- ja hyvinvointitoimenjohtaja Mikael Flemmich:

Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta päättää

1. merkitä Villa Apollo -HYTE-tilapilotin arvioinnin tiedoksi;
2. todeta, että pilotista saadut kokemukset tukevat matalan kynnyksen yhteisöllisen kohtaamistoiminnan jatkamista;
3. puoltaa Seniori-Olohuoneen toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi väliaikaisen tilaratkaisun selvittämistä vuoden 2027 alusta yhteistyössä Tilakeskuksen ja Granin Lähiavun kanssa. Ensisijaisesti selvitetään mahdollisuutta jatkaa toimintaa Villa Apollon alakerran tiloissa, mikäli kaupungilla ei ole tiloille välitöntä muuta käyttötarvetta. Tarvittaessa tarkastellaan myös muita toimintaan soveltuvia kaupungin tiloja;
4. puoltaa Villa Apollon toimistotilojen määräaikaisen ulosvuokrauskokeilun mahdollisuuksien selvittämistä osana sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan tilojen käytön kehittämistä, huomioiden rakennuksen mahdollinen

rinnakkainen käyttö yhteisölliseen toimintaan sekä kaupungin omat tilatarpeet; sekä

5. edellyttää, että Villa Apollo -pilotista saadut kokemukset ja toiminnan tilatarpeet huomioidaan osana sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan tilojen yhdistys- ja muun ulkopuolisen käytön kokonaisarviointia sekä vuokrausperiaatteiden jatkovalmistelua.

Päätös:

Oheismateriaali:

Villa Apollo -pilotin arviointi 2026