



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.09.2015 § 395

HEL 2015-003837 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon valtuutettu Laura Kolben ja 23 muun valtuutetun 24.3.2015 tekemästä aloitteesta:

Helsingin kaupungin rakennuskulttuuriperinnön hallintaa on kehitetty viime vuosina parantamalla virastojen yhteistyönä poikkihallinnollisia prosesseja. Aihealueeseen liittyvät näkökulmat ja osaamisalueet kytkeytyvät eri virastojen toimialoihin. Kaupunkisuunnitteluvirasto vastaa yleiskaavoituksesta, liikennesuunnittelusta ja asemakaavoituksesta ja rakennusten suojelusta asemakaavalla. Kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa raakamaan hankinnasta sekä tonttien myynnistä ja vuokraamisesta. Rakennusvalvontaviraston vastuulla ovat rakennus- ja purkuluvat. Kaupunginmuseo vastaa rakennuksiin liittyvien kulttuuriarvojen arvioinnista. Ympäristökeskuksen vastuulla on muun muassa rakennusten sisäilma-asioiden valvonta. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa sekä hallintokuntien tilatarpeiden tyydyttämisestä että rakennusten elinkaaren hallinnasta.

Helsingin kaupungin omistamien rakennusten ja erityisesti toimitiloihin liittyvä tärkein ongelma on rakennusten fyysisen kulumisen ja rakennusten korjaamiseen ohjattujen investointirahojen epätasapaino. Rakennuksia korjataan pienemmällä summalla (noin 120 miljoonaa euroa vuodessa) kuin mitä ne kuluvat (noin 200 miljoonaa euroa vuodessa). Tilakeskus on priorisoinut toiminnassaan, että päiväkodit ja koulut ovat etusijalla suunniteltaessa korjausinvestointirahan käyttöä sisäilmaongelmien ehkäisemiseksi. Linjaus on tehty vuonna 2008 valmistuneen kosteusvaurioselvityksen pohjalta. Tällä hetkellä korjausvelkaa on noin 1 400 miljoonaa euroa eli noin 2 300 euroa asukasta kohden.

Rakennusten kulumisen ja korjaamisen tasapainoa ei tulla saavuttamaan, ellei kaupunki luovu merkittävässä määrin kiinteistöomistuksestaan. Helsingin kaupungin strategiaohjelmassa vuosille 2013 - 2016 on linjattu toimitilojen omistamiseen liittyvät toimenpiteet:



Toimitilojen käytön kehittäminen kytketään yhteen uuden yleiskaavasuunnittelun kanssa.

Ulkopuolisille (=ei kaupungin omaan käyttöön) vuokrattujen toimitilojen omistuksesta luovutaan. Tavoitteena on luopua 60 000 htm² tiloja vuosittain.

Myytäväksi tulevien asemakaavassa suojeltujen rakennusten suojelutavoitteet päivitetään.

Kaupungin omistamat toimitilat on luokiteltu neljään salkkuun: pidä, pidä ja kehitä, luovu sekä kehitä ja luovu. Salkutuksessa on otettu huomioon kaupungin hallintokuntien toiminnalliset tarpeet ja arvokkaan rakennuskannan suojelunäkökulmat.

Tilakeskus on yhdessä virastojen kanssa vuodesta 2011 lähtien tehnyt alueellisia palvelutilaverkkoselvityksiä. Tarkastelujen avulla pyritään hallitsemaan hallintokuntien muuttuvat tilatarpeet sekä arvioimaan samanaikaisesti kaupungin omistamien rakennusten korjausvelka ja korjaustarve, jotta hallintokunnille voidaan hankkia toimitilaa kustannustehokkaasti ja luopumaan kalliita korjauksia vaativista huonokuntoisista rakennuksista.

Kaupunki on linjannut tiloista luopumista siten, että luovutaan tiloista, joita virastot eivät itse käytä. Jos rakennus on huonokuntoinen, eikä sille löydy ostajaa, eikä sen korjaaminen eikä säilyttäminen ole tarkoituksen mukaista, kohde joudutaan purkamaan.

Tilakeskus hakee purkuluvan rakennusvalvontavirastosta kohteelle. Purkulupaprosessissa rakennusvalvontavirasto pyytää lausunnot kaupunkisuunnitteluvirastolta ja kaupungin museolta. Purkuluvasta päättää rakennuslautakunta.

Tilakeskuksen päällikkö päättää kiinteistölautakunnan hallinnossa olevien rakennusten ja rakennelmien purkamisesta silloin, kun purkutyön arvo ei ylitä 100 000 euroa eikä kohteeseen sisälly kulttuurihistoriallista eikä rakennustaiteellista merkitystä.

Kiinteistölautakunta voi käyttää otto-oikeutta tilakeskuksen päällikön päätöksistä. Kiinteistölautakunta voi, käsitellessään purkupäätöstä, myös ottaa kantaa niihin arvioihin ja näkökulmiin, jotka eivät sisälly edellä mainittujen virastojen arviointeihin.

Tilakeskuksen hallinnassa oleva rakennuskanta muuttuu jatkuvasti. Hallintokuntien tilatarpeen muuttuessa sekä kaupungin maanhankinnan yhteydessä tilakeskuksen hallintaan siirtyy huonokuntoisia rakennuksia, jotka joko myydään tai vuokrataan, jos ne esimerkiksi odottavat asemakaavan valmistumista.



29.9.2015

Kaupungin rakennuskannan hallinnassa on vuonna 2014 otettu käyttöön ns. nelikantamalli, jossa kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto ja kaupunginmuseo käyvät yhdessä lävitse luetteloa luovutettavista tiloista, jotta varmistetaan, että rakennukseen kohdistuvat eri näkökulmat otetaan huomioon jatkotoimenpiteissä.

Kiinteistövirastolla on talonvaltaustilanteita varten varautumisohje, jossa määritellään viraston työntekijöiden toimintaohjeet ja vastuut valtaustilanteissa. Edellä mainittua ohjetta on päivitetty Fastholman huvilan valtauksen ja purun kokemusten pohjalta. Ohjeessa on pyritty huomioimaan myös nuorisosiainkeskuksen rooli siltä osin kuin valtaustilanteen ratkaisu edellyttää virastojen yhteistyötä.

Kaupunki on pyrkinyt eroon erillisistä strategioista tavoitteena selkeyttää valtuustostrategian asemaa hallinnon ohjausvälineenä. Hallinnon muunlaista ohjaustarvetta on parannettu selventämällä hallintokuntien rooleja ja kehittämällä poikkihallinnollisia prosesseja.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Hannu Kurki, kehittämis-päällikkö, puhelin: 310 36285
hannu.kurki(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.09.2015 § 247

HEL 2015-003837 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteen taustalla on Fastholman huvilana tunnetun rakennuksen purkamisen yhteydessä keväällä 2015 julkisuudessa käsitellyt ristiriidat. Valtuustoaloitteen tekijän mielestä vastakkainasettelun välttäminen olisi edellyttänyt kaupungilta joustavampaa ja kulttuuriperintöä huomioivampaa asennetta ja suurempaa joustoa kansalaisten aktiivisen toiminnan, hallintokuntien yhteistyön ja rakennusperinnön vaalimisen suhteen.

Aloitteessa käsitellyllä Fastholman alueella ei ole asemakaavaa, eikä puretulla huvilalla ollut suojelumääräystä siinä vaiheessa kun sen purkaminen tuli kiinteistöviraston aloitteesta ajankohtaiseksi. Purkamispäätöksen valmistelun yhteydessä



kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon edustajat kävivät paikan päällä katselmuksessa arvioimassa rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa, säilyneisyyttä ja säilyttämisen mahdollisuuksia paikassa, joka Helsingin yleiskaava 2002:ssa oli osoitettu virkistyskäyttöön.

Asuinrakennus oli purkamispäätöstä valmisteltaessa säännöllisen huollon ja hoidon puutteesta päässyt osittain huonoon kuntoon eikä kiinteistövirasto ollut valmis jatkamaan vuokrasopimusta viimeisimmän vuokralaisen kanssa. Vaikka rakennus arvioitiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, rakennuksen asuin- tai muu käyttö virkistysalueella etäällä muusta asutuksesta nähtiin ongelmalliseksi mm. puuttuvan kunnallistekniikan takia. Ottaen huomioon rakennuksen kunnon, siihen ajan kuluessa tehdyt muutokset sekä ennen kaikkea kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon edustajat päätyivät asiaa yhdessä harkittuaan toteamaan, että rakennuksen purkamiselle on riittävät perusteet.

Kaupunkisuunnitteluvirasto edistää toimivaltansa puitteissa sekä kaupungin omistuksessa olevien että muiden arvokiinteistöjen säilymistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti säilyttävällä asemakaavoituksella sekä osoittamalla ja määrittelemällä kaavoissa rakennuksille sopivia käyttötarkoituksia. Jokainen purkuesitys arvioidaan perusteellisesti ja kaupunginmuseon kanssa yhteistyössä punniten. Helsingissä oli 1.1.2014 suojeltu asemakaavoilla yhteensä 4 495 rakennusta, joista 274 oli kaupungin omistuksessa. Säilyttävän kaavoituksen edistymisestä huolimatta monia kaupungin omistamia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia on edelleen vailla asemakaavan suojelumerkintää.

Vailla asianmukaista käyttöä tai vajaakäyttöisinä arvorakennukset rapistuvat ja ne saattavat joutua ilkvallan kohteiksi. Erityisesti tulisikin pyrkiä kehittämään menettelytapoja, jotka mahdollistavat vailla käyttöä tai tyhjillään olevien tai käyttötarkoitukseltaan epäselvien rakennusten järkevän käytön. Pysyvää käyttöä tai tarvittavia muutostoimenpiteitä odoteltaessa olisi rakennuksille hyvä osoittaa erilaisia väliaikaiskäyttöjä nykyistä joustavammin ja mahdollisuuksien mukaan tulevaa ennakoiden yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa.

Laura Kolbe ja 23 muuta valtuutettua esittävät valtuustoaloitteessaan kaupungin omistuksessa olevan rakennetun kulttuuriperinnön tulevaisuusstrategian laatimista. Tällaisella strategialla olisi ennaltaehkäisevä merkitys ja sen avulla olisi mahdollista käsitellä valtuustoaloitteessa esiin nostettuja rakennusperinnön säilyttämisen ongelmia nykyistä kokonaisvaltaisemmin. Kaupungin omistuksessa on



paljon rakennuskantaa, jonka käyttö kaupungin hallintokuntien tarpeisiin ei ole enää ajankohtaista ja jota ei ole perusteltua tai järkevää pitää kaupungin omistuksessa. Olennaista on, että rakennusperintöä koskevat päätökset tehdään kokonaisuutta ajatellen suunnitelmallisesti ja yhteisesti hyväksyttyyn strategiaan perustuen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää perusteltuna Laura Kolben valtuustoaloitetta siitä, että kaupungin omistuksessa olevan rakennetun kulttuuriperinnön säilyttämiseksi laaditaan kaupungin eri rakentamiseen, kiinteistönhoitoon ja rakennusperintöön erikoistuneiden hallintokuntien yhteistyönä kaupungin omistuksessa olevan rakennetun kulttuuriperinnön tulevaisuusstrategia.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
