



09.11.2015

Kaj/2

## § 1062

### V 25.11.2015, Valtuutettu Laura Kolben aloite vanhojen rakennusten kulttuuriperintöstrategian laatimisesta

HEL 2015-003837 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Laura Kolben aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Allekirjoittamaton, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Aloite

Valtuutettu Laura Kolbe ja 23 muuta valtuutettua ovat tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

Viime viikkoina on mediassa saatu seurata purkunäytelmää, joka on Helsingin historiasta tuttu: rakennusperinnöltään arvokas entinen yksityishuvila oli päässyt kaupungin omistuksessa rapistumaan. Se oli ollut monenlaisessa, mutta runsaassa alikäytössä viime vuosikymmeninä. Fastholman nimellä tunnettu rakennus oli erityisesti nuorison kokoontumistilana. Vaikka kaupunki eri vaiheissa yritti luopua ja myydä rakennusta, ei uuden omistajan löytämisessä onnistuttu, muun muassa asemakaavassa olevien määräysten vuoksi.



Kun purkupäätöstä oltiin panemassa toteen, huvilalla tapahtunut konfrontaatio nousi uutisiin. Talon vallanneet nuoret eivät suostuneet poistumaan, ja paikalle kutsuttu virkavalta tukeutui voimatoimin. Tapaus nousi nopeasti suureen ja sosiaaliseen julkisuuteen, ja vastakkain asettuivat ns. kovat arvot (kaupunki) ja säilyttämishalukkuus (nuoret). Välittäjäksi joutunut nuorisoasiankeskus ei saanut tilannetta ratkaistua. Talon purkamisen kustannukset on arvioitu noin 70 000 euroksi.

Helsingiläisten tehtäväksi jäi seurata tapahtumien kehitystä vailla vaikutusmahdollisuuksia asiaan. Esiin nousi kysymys siitä, mitä Helsingissä voitaisiin tehdä, jotta tämänkaltaisia tilanteita ei enää ainakaan "puolivahingossa" tapahtuisi. Asetelma - kun kiinnostusta huvilaa kohtaa oli - edellytti joustavampaa, ja kulttuuriperintöä huomioivampaa asennetta sekä suurempaa joustoa (kaupungin taholta) kansalaisten aktiivisen toiminnan, hallintokuntien välisen yhteistyön ja rakennusperinteen vaalimisen sekä myös kaupunkihistorian näkökulmasta.

Kun uusi yleiskaava on valmisteilla, rakentaminen painottuu keskustan ulkopuolelle, joista vielä löytyy vanhoja esikaupunkiasumisen historiallisia kerrostumia ja vanhoja rakennuksia. Edellä olevan johdosta esitän kunnioittavasti, että Helsingin kaupunki ryhtyisi välittömästi toimenpiteisiin, joilla kaupungin eri rakentamiseen, kiinteistöhoitoon ja rakennusperintöön erikoistuneet hallintokunnat saataisiin laatimaan kaupungin omistuksessa olevan rakennetun kulttuuriperinnön tulevaisuusstrategia.

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 22 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Aloitteesta on pyydetty kaupunginmuseon johtokunnan, kaupunkisuunnittelulautakunnan, kiinteistölautakunnan ja rakennuslautakunnan lausunnot. Kaupunginhallitus toteaa niiden pohjalta seuraavaa:

#### Fastholman huvilan purkamispäätöksen tausta

Valtuustoaloitteen taustalla on Fastholman huvilana tunnetun rakennuksen purkamisen yhteydessä keväällä 2015 julkisuudessakin 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 kunnan, 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, minkä perusteella rakennusvalvonta myönsi luvan rakennuksen purkamiseen.

#### Kaupungin omistama rakennuskanta

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 toimitilojen ylläpidon kannalta tärkein haaste on rakennusten korjaustarpeitten ja korjaamiseen ohjattujen investointirahojen saaminen tasapainoon. Rakennuksia korjataan vuosittain noin 120 - 140 miljoonalla eurolla. Laskennallisesti arvioitu vuosikuluma on selvästi suurempi.



Kaupungin tavoitteena on hillitä näin syntyvän korjausvelan kasvua ja ohjata investointimäärärahoja kiireellisimpiin korjaustarpeisiin. Tilakeskus on priorisoinut toiminnassaan, että päiväkodit ja koulut ovat etusijalla suunniteltaessa korjausinvestointirahan käyttöä sisäilmaongelmien ehkäisemiseksi. Linjaus on tehty vuonna 2008 valmistuneen kosteusvaurioselvityksen pohjalta.

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 yleiskaavasunnittelun kanssa.
- Ulkopuolisille (=ei kaupungin omaan käyttöön) vuokrattujen toimitilojen omistuksesta luovutaan. Tavoitteena on luopua 60 000 htm<sup>2</sup> 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.

Kaupungin rakennuskannan hallinnassa on vuonna 2014 otettu käyttöön ns. nelikantamalli, jossa kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto ja kaupunginmuseo käyvät yhdessä lävitse luetteloja 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.

## Asemakaavasuojaus

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.

Asemakaavoittamattoman tai vailla kaavasuojausta olevan rakennuksen purkamista on vaikea estää, jos rakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokas, sillä ei ole käyttöä tai se on päässyt huonoon tai jopa korjauskelvottomaan kuntoon. Sinänsä rakennusten purkamista koskevien lupien käsittely on rakennusvalvonnassa hyvin prosessoitu ja purkamisluvista pyydetään asianmukaiset lausunnot.



## Valtioneuvoston laatima kulttuuriympäristöstrategia

Valtioneuvosto on laatinut vuosiksi 2014 - 2020 kulttuuriympäristöstrategian (valtioneuvoston periaatepäätös 20.3.2014). Kulttuuriympäristöstrategialla pyritään edistämään kulttuuriympäristön vaalimista ja kestävää hyödyntämistä sekä vahvistamaan eri tahojen edellytyksiä toimia kulttuuriympäristön hyväksi.

Strategiassa ja sitä täydentävässä toimeenpanosuunnitelmassa korostetaan rakennetun kulttuuriympäristön hyvää hoitoa ja vastuullista kehittämistä. Toimeenpanosuunnitelman yhtenä päätavoitteena on luoda edellytyksiä tyhjilleen jäävien rakennusten ja ympäristöjen väliaikaiselle käytölle sekä rakennuskannan innovatiiviselle uusiokäytölle. Tätä pyritään edistämään mm. lainsäädäntöä kehittämällä.

Tavoitteena on lisäksi integroida kulttuuriympäristön vaaliminen kattavasti maakunta- ja paikallistason kehittämiseen ja hyödyntää kulttuuriympäristön vahvuuksia hyvinvointia ja näkyvyyttä vahvistavana tekijänä. Kulttuuriympäristöstä luodaan brändejä.

Kulttuuriympäristöstrategian toimeenpanosuunnitelman mukaan urbaanin kulttuuriympäristön innovatiivinen ja tasapainoinen kehittäminen otetaan kaupunkisuunnittelun näkyväksi teemaksi. Toimintaa on tarkoitus pilotoida metropolialueella ja asiasta kiinnostuneissa kaupungeissa eri toimijoiden yhteistyönä, hyödyntämällä uusia yhteistyön muotoja ja kanavia.

Lisäksi kunnat ja muut paikalliset toimijat voivat laatia omaa kuntaansa koskevia kulttuuriympäristöohjelmia, joiden valmisteluun asukkaat, yhteisöt, viranomaiset ja elinkeinoelämä voivat osallistua.

## Lopuksi

Huomioon ottaen kaupungin omistaman arvokkaan rakennuskannan huomattava määrä sekä sen ylläpitoon ja kehittämiseen liittyvät haasteet ja taloudelliset vaikutukset, on rakennuskantaa koskevan pitkäjänteisen suunnittelun kehittämällä suuri merkitys.

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

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 hyväksytyihin linjauksiin perustuen.

Rakennusten käyttö, jatkuva kunnossapito ja huolto ovat niiden säilymisen tärkein edellytys. Vailla asianmukaista käyttöä tai vajaakäyttöisinä arvorakennukset rapistuvat ja ne saattavat joutua ilkvallan kohteiksi. Erityisesti tulisivin 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.

Rakennuskannan myyntiin liittyvien tärkeiden periaatteellisten kysymysten vuoksi on jo jonkin aikaa toiminut epävirallinen ns. nelikantatyöryhmä, jossa edustettuina ovat olleet tilakeskuksen lisäksi kaupungin museo, kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvalvontavirasto. Tätä yhteistyötä on tarkoituksenmukaista kehittää edellä esitettyyn suuntaan ja kytkeä se osaksi kaupungin omistaman rakennuskannan pitkäjänteistä suunnittelua.

Aloitteessa esitetyn kaltaisen toimintaohjelman avulla olisi mahdollista käsitellä valtuustoaloitteessa esiin nostettuja rakennusperinnön säilyttämisen ongelmia nykyistä kokonaisvaltaisemmin. Toimintaohjelman laatimistarvetta on tarkoituksenmukaista arvioida tarkemmin seuraavaan valtuustostrategian valmistelun yhteydessä. Tuolloin voidaan arvioida myös valtioneuvoston periaatepäätöksen linjausten mukaisen laajemman kulttuuriympäristöohjelman laatimisen tarvetta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Allekirjoittamaton, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginmuseon johtokunta 29.09.2015 § 70

HEL 2015-003837 T 00 00 03

## Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Laura Kolben tekemästä valtuustoaloitteesta (liite), joka koskee kaupungin omistuksessa olevan rakennetun kulttuuriperinnön tulevaisuusstrategiaa.

Valtuustoaloitteen taustalla on Fastholman huvilana tunnetun rakennuksen purkamisen yhteydessä keväällä 2015 julkisuudessa käsitellyt ristiriidat.

### Fastholman purkaminen

Kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajat kävivät yhdessä paikan päällä katselmuksessa arvioimassa rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa, säilyneisyyttä ja säilymisen edellytyksiä kiinteistöviraston purkamishakemuksen johdosta elokuussa 2011. Fastholman alueella ei ole asemakaavaa eikä rakennuksella ollut suojelumääräystä, kun purkaminen tuli ajankohtaiseksi. Asuinrakennus oli päässyt huollon puutteessa huonoon kuntoon. Kiinteistöviraston tilakeskus ei aikonut kunnostaa puistoalueella sijaitsevaa rakennusta eikä se ollut myöskään halukas jatkamaan vuokrasopimusta viimeisimmän vuokralaisen kanssa.

Kaupunginmuseo antoi Fastholman rakennusten purkamisesta lausunnon rakennusvalvontavirastolle 19.8.2011. Se katsoi, että rakennuksella oli historiallista arvoa yhtenä Herttoniemen vanhimmista rakennuksista. Museo ei vastustanut Fastholman huvilan ja sen huonokuntoisten piharakennusten purkamista, koska rakennusten arvot säilyttävälle korjaukselle ei ollut edellytyksiä. Museo edellytti lausunnossaan, että huvila dokumentoidaan ennen purkua ja kuvat luovutetaan kaupunginmuseolle. Lisäksi hyväkuntoiset rakennusosat toimitetaan kierrätyskeskukseen. Kaupunginmuseo ei ole saanut valokuvadokumentointia.

### Kaupungin omistuksessa olevien vanhojen rakennusten kulttuuriperintöstrategia

Yleisesti voi todeta, että valitettavan usein korjausta odotettaessa kunnossapito ja huolto laiminlyödään ja rakennus rapistuu entisestään. Arvorakennuksia korjattaessa päädytään usein liiankin perusteelliseen korjaukseen, jossa alkuperäisestä rakennuksesta ja siihen sisältyneistä arvoista menetetään valtaosa.





Helsingin kaupunginmuseo on Keski-Uudenmaan maakuntamuseona solminut vuonna 2008 yhteistyö- ja työnjakosopimuksen Museoviraston kanssa kulttuuriympäristön vaalimisesta. Kaupunginmuseo toimii kulttuuriympäristön vaalimisen asiantuntijaviranomaisena Helsingissä ja kuudessa Keski-Uudenmaan kunnassa. Sopimus velvoittaa Helsingin kaupunginmuseota myös toimimaan aktiivisesti resurssiensa puitteissa oman kuntansa hallussa olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen, puistojen ja muiden rakennettujen alueiden esimerkilliseksi vaalimiseksi. Kiinteistöviraston tilakeskus edustaa Helsingissä omistajaa ja päättää rakennusten myymisestä, korjauksista, huollosta ja kunnossapidosta.

Taloudellisten resurssien niukkuus vaikuttaa sekä valtion että kuntien omistajapolitiikkaan. Tuottamattomista kiinteistöistä halutaan eron myymällä niitä yksityisille tai purkamalla. Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista luovuttaessa ja niiden uutta käyttöä suunniteltaessa tulisi eri hallintokuntien, tilakeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan tehdä ennakoivaa yhteistyötä myös myytävien rakennusten valinnasta ja priorisoinnista. Lisäksi rakennusten tuottavuustavoitteita määriteltäessä tulisi myös ottaa huomioon niiden kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Arvorakennukset eivät välttämättä taivu tiloiltaan samaan tehokkuuteen kuin uudisrakennukset.

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus myy korjausvelkaa pienentääkseen aktiivisesti rakennuksia, joita kaupunki ei itse tarvitse käyttöönsä. Myös Helsingin arvokkainta rakennusperintöä on jo myyty. Kaupunginmuseon johtokunta esittääkin, että arvioidaan entistä tarkemmin mistä rakennuksista Helsingin kaupunki luopuu, mitä se korjaa säilyttäen, kunnossapitää ja huoltaa. Kaikista myytävistä arvorakennuksista tulisi laatia edes suppea rakennushistoriaselvitys, johon sisältyisi tiedot mahdollisesta suojelusta ja rakennuksiin sisältyvistä arvoista. Tällainen asiakirja antaisi myös kaikille ostajaehdokkailla saman tärkeän tiedon.

Rakennusten käyttö, jatkuva kunnossapito ja huolto ovat niiden säilymisen tärkein edellytys. Tyhjiilleen jäävien rakennusten ja ympäristöjen väliaikainen käyttö ja innovatiivinen uudelleenkäyttö voi olla myös suuri mahdollisuus, jolla säilytetään kulttuuriympäristöä ja samalla luodaan uutta. Rakennusten uusi käyttö tulee olla kuitenkin sopusoinnussa niiden ominaispiirteiden kanssa. Valitettavan usein väliaikaisen ja uudelleenkäytön sijasta päädytään purkamaan. Väliaikaista käyttöä tulisi edistää entistä joustavammin.



Valtioneuvoston periaatepäätös valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstrategiasta on keväältä 2014 ja sen toimenpideohjelma on valmistunut tänä vuonna. Helsingin kaupungin museo esitti Helsingin kulttuuriympäristöohjelman laatimista osaksi kaupungin strategiaohjelmaa valtuustokauden alussa. Esitys jäi kuitenkin strategiaohjelman ulkopuolelle.

Kaupungin museon johtokunta katsoo, että Helsingin kulttuuriympäristöohjelman valmistelu yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa on ajankohtainen ja tarpeellinen. Useissa kaupungeissa kulttuuriympäristöohjelma on nähty hyvänä välineenä niin kaavoitukselle kuin arvovakennusten vaalimiselle. Kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymisen merkittävä edellytys on yhteiset pelisäännöt ja tavoitteet, jotka voidaan muotoilla kulttuuriympäristöohjelmassa. Samalla edistetään avointa ja läpinäkyvää päätöksentekoa.

Valtuustoaloitteen esitys, että kaupungin eri rakentamiseen, kiinteistöhoitoon ja rakennusperintöön erikoistuneet hallintokunnat laatisivat kaupungin omistuksessa olevan rakennetun kulttuuriperinnön tulevaisuusstrategian, on johtokunnan mielestä hyvä ja kannatettava. Se vastaa myös kaupungin museon aikaisempaa esitystä Helsingin kulttuuriympäristöohjelman laatimisesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486  
anne.makinen(a)hel.fi

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 yleiskaavasunnittelun kanssa.

Ulkopuolisille (=ei kaupungin omaan käyttöön) vuokrattujen toimitilojen omistuksesta luovutaan. Tavoitteena on luopua 60 000 htm<sup>2</sup> 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.

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, kehittämispäällikkö, 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 julkisuudessakin 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 kunnan, 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 ilkeiden kohteiksi. Erityisesti tulisikin pyrkiä kehittämään menettelytapoja, jotka mahdollistavat vailla käyttöä tai tyhjillään olevien tai käyttötarkoitukseltaan epäselvien rakennusten järkevän käytön. Pysyvää käyttöä tai tarvittavia muutostoimenpiteitä odotellessa olisi rakennuksille hyvä osoittaa erilaisia väliaikaiskäyttöjä nykyistä joustavammin ja mahdollisuuksien mukaan tulevaa ennakkoiden 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 hyväksytyyn strategiaan perustuen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää perusteltuna Laura Kolben valtuustoaloitetta siitä, että kaupungin omistuksessa olevan rakennetun kulttuuriperinnön säilyttämiseksi laaditaan kaupungin eri rakentamiseen, kiinteistöhoitoon 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