



25.11.2015

Kaj/25

## § 322

### Den av ledamoten Laura Kolbe väckta motionen om en kulturarvsstrategi för gamla byggnader

HEL 2015-003837 T 00 00 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Laura Kolbe väckta motionen vara slutligt behandlad.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Allekirjoittamaton, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

##### Motion

Ledamoten Laura Kolbe och 23 andra ledamöter har väckt följande motion:

Vi har de senaste veckorna i medierna fått följa ett rivningsskådespel som är bekant från Helsingfors historia. En före detta privat villa som varit en del av det värdefulla byggnadsarvet hade fått förfalla i stadens ägo. Den hade använts på flera olika, men ytterst ineffektiva, sätt de senaste decennierna. Villan i fråga, villan på Fastholmen, hade särskilt använts som samlingslokal för ungdomar. Staden hade i olika sammanhang försökt bli av med villan genom att sälja den men inte lyckats hitta en ny ägare, bl.a. för detaljplanebestämmelsernas skull.

När rivningsbeslutet skulle genomföras blev det vid villan en konfrontation som nådde över nyhetströskeln. De ungdomar som



ockuperat villan vägrade att avlägsna sig, och den tillkallade ordningsmakten vidtog kraftåtgärder. Fallet fick snabbt stor social publicitet, och hårda värden (staden) och en vilja att bevara villan (ungdomarna) ställdes mot varandra. Ungdomscentralen, som blev tvungen att vara medlare, kunde inte lösa situationen. Rivningskostnaderna beräknas uppgå till ca 70 000 euro.

Helsingforsarna kunde bara följa hur det hela utvecklades, de hade inga möjligheter att påverka saken. Diskussioner fördes om vad man skulle kunna göra i Helsingfors för att liknande situationer åtminstone inte "halvt av misstag" ska uppstå senare. Konstellationen – med tanke på att det fanns intresse för villan – krävde en mer flexibel attityd med större hänsyn till kulturarvet och större smidighet (hos staden) inte bara när det gäller medborgaraktivitet, samarbete mellan förvaltningar och värnande om byggnadstraditionen utan också för stadshistoriens skull.

Under arbetet på en ny generalplan förläggs byggandet främst till områden utanför centrum. I dessa finns det fortfarande gamla historiska skikt och gamla byggnader som hänför sig till ytterstadsboendet. Staden föreslås därför utan dröjsmål vidta åtgärder som resulterar i att de av stadens förvaltningar som är specialiserade på byggande, fastighetsskötsel och byggnadsarv utarbetar en framtidsstrategi för de byggnader i stadens ägo som hör till kulturarvet.

Enligt 22 § 2 mom. i arbetsordningen för stadsfullmäktige ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Utlåtanden har på begäran getts av direktionen för stadsmuseet, stadsplaneringsnämnden, fastighetsnämnden och byggnadsnämnden. Stadsstyrelsen meddelar det nedanstående utifrån utlåtandena.

#### Bakgrund till rivningsbeslutet för villan på Fastholmen

Motionen har sin bakgrund i de också i offentligheten behandlade konflikterna förknippade med rivningen av villan på Fastholmen våren 2015. Den som väckte motionen anser att det för undvikande att en motsättning skulle ha krävts en mer flexibel attityd med större hänsyn till kulturarvet och större smidighet hos staden när det gäller medborgaraktivitet, samarbete mellan förvaltningar och värnande om byggnadstraditionen.

Det område som behandlas i motionen, Fastholmen, saknar detaljplan, och villan hade ingen skyddsbeteckning när frågan om rivning aktualiserades av fastighetskontoret. Anställda vid stadsplaneringskontoret och stadsmuseet utförde när rivningsbeslutet bereddes en syneförrättning på platsen och bedömde då villans



kulturhistoriska värde och bevarandegrad och möjligheterna att låta villan stå kvar trots att platsen är rekreativområde i Generalplan 2002 för Helsingfors.

Villan var när rivningsbeslutet bereddades delvis i dåligt skick till följd av brist på regelbundet underhåll, och fastighetskontoret ville inte förlänga hyresavtalet med den senaste hyresgästen. Villan bedömdes visserligen vara kulturhistoriskt värdefull, men att använda den exempelvis för boende i ett rekreativområde långt från annan bostadsbebyggelse ansågs vara problematiskt bl.a. för att kommunaltekniska anordningar saknas. Villans skick, de ändringar som gjorts i den under tidens lopp och framför allt de kostnader som de behövliga kommunaltekniska anordningarna skulle orsaka staden gjorde att de anställda vid stadsplaneringskontoret och stadsmuseet efter att tillsammans ha övervägt saken kom till att det fanns tillräckliga grunder för rivning. Byggnadstillsynsverket beviljade rivningstillstånd utifrån detta.

#### Byggnader i stadens ägo

Administrationen av byggnadskulturarvet har utvecklats de senaste åren genom att förvaltningarna i fråga tillsammans förbättrat de gemensamma processerna. Aspekterna och kompetensområdena i anslutning till temat hänger samman med dessa förvaltningars verksamhetsområden. Stadsplaneringskontoret svarar för den planering som gäller generalplaner, trafikplaner och detaljplaner och för byggnadsskyddet vad detaljplanebeteckningar beträffar. Fastighetskontorets tomtavdelning förvärvar råmark och säljer och utarrenderar tomter. Byggnadstillsynsverket beviljar bygglov och rivningstillstånd. Stadsmuseet bedömer byggnaders kulturvärden. Miljöcentralen sköter tillsynen bl.a. i ärenden som gäller inomhusluften. Fastighetskontorets lokalcentral tillgodoser förvaltningarnas behov av lokaler och har hand om byggnaderna under hela deras livscykel.

Den viktigaste utmaningen när det gäller underhållet av byggnader, och särskilt av lokaler, i stadens ägo är hur behovet av reparationer i byggnaderna och investeringsmedlen för reparationer ska fås i balans. Byggnader repareras för ca 120–140 mn euro om året. Det belopp som motsvarar det beräknade årliga slitaget är betydligt större.

Staden har som mål att dämpa ökningen i kostnaderna för utförda reparationer och kanalisera investeringsanslag till de mest brådskande reparationerna. Fastighetskontorets lokalcentral har den prioriteringen i verksamheten att daghemmen och skolorna är på första plats när lokalcentralen planerar hur investeringsmedlen för reparationer ska



användas när det gäller att förebygga problem med inomhusluften. Riktlinjen baserar sig på en utredning om fuktskador från år 2008.

Balans mellan slitage och reparationer kommer inte att uppnås om inte staden avstår en stor del av sin fastighetsegendom. Åtgärder som har att göra med lokaler i stadens ägo ingår i stadens strategiprogram för åren 2013–2016:

- Lokalanvändningen utvecklas som en del av planeringen för en ny generalplan.
- Staden avstår äganderätten till lokaler som är uthyrda till utomstående, med andra ord inte används av staden själv. Det är meningen att den årligen ska avstå lokaler på 60 000 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.
- Skyddsmålen uppdateras när byggnader skyddade i detaljplanen ska säljas.

Lokalerna i stadens ägo är uppdelade på fyra portföljer: behåll; behåll och utveckla; avstå; utveckla och avstå. Detta baserar sig på funktionella behov hos stadens förvaltningar och på aspekter som gäller skydd av värdefulla byggnader.

Fastighetskontorets lokalcentral har sedan år 2011 tillsammans med förvaltningarna gjort lokala utredningar om nätet av servicelokaler. Syftet med detta är att förändringar i förvaltningarnas behov av lokaler ska kunna hanteras och att kostnaderna för utförda reparationer och behovet av reparationer i byggnader i stadens ägo samtidigt ska kunna bedömas. Resultatet blir då att lokaler kan skaffas kostnadseffektivt åt förvaltningarna och att byggnader som är i dåligt skick och kräver dyra reparationer kan avstås.

Stadens linje är att lokaler som förvaltningarna inte använder själva ska avstås. Om en byggnad är i dåligt skick, ingen köpare uppenbarar sig och det inte är ändamålsenligt att den repareras och bevaras måste den rivas.

Lokalcentralen ansöker om rivningstillstånd hos byggnadstillsynsverket, som fortsätter tillståndsprocessen genom att uppmana stadsplaneringskontoret och stadsmuseet att ge utlåtande i saken. Beslutet om rivningstillståndet fattas av byggnadsnämnden.

Chefen för lokalcentralen beslutar om rivning av byggnader och konstruktioner som förvaltas av fastighetsnämnden när kostnaderna för rivningsarbetet inte överstiger 100 000 euro och objektet inte har kulturhistorisk eller arkitektonisk betydelse. Fastighetsnämnden kan ta upp ärenden som chefen för lokalcentralen fattat beslut om. Nämnden kan när den behandlar ett rivningsbeslut också ta ställning till



uppskattningar och aspekter som inte omfattas av de bedömningar som förvaltningarna i fråga gjort.

Det byggnadsbestånd som lokalcentralen har hand om förändras hela tiden. När förvaltningarnas behov av lokaler förändras och när staden förvärvar mark får lokalcentralen ibland byggnader som är dåligt skick. Byggnaderna säljs, eller hyrs ut om de exempelvis väntar på att en ny detaljplan ska bli färdig.

Stadens byggnadsbestånd förvaltas sedan år 2014 med en fyrpartsmodell där fastighetskontoret, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket och stadsmuseet tillsammans går igenom förteckningen över lokaler som ska avstås. Detta är en garanti för att olika aspekter som gäller en viss byggnad blir beaktade i de fortsatta åtgärderna.

Fastighetskontoret har för situationer med husockupation beredskapsanvisningar där förhållningsreglerna och ansvaret för de anställda vid förvaltningen är angivna. Anvisningarna reviderades utifrån erfarenheterna i samband med att villan på Fastholmen blivit ockuperad och riven. Ungdomscentralens roll är också beaktad i anvisningarna med tanke på att samarbete mellan de två förvaltningarna kan krävas för att en ockupationssituation ska bli löst.

#### Skydd genom detaljplanen

Stadsplaneringskontoret arbetar inom ramen för sina befogenheter och i enlighet med markanvändnings- och bygglagen för att bevara värdefulla fastigheter, inte bara dem som är i stadens ägo utan också andra. Förvaltningen gör detta genom att tillämpa detaljplaneläggning där bevarande är en prioritet och genom att bestämma en lämplig användning för byggnaderna genom detaljplanerna. Varje rivningsförslag prövas grundligt och övervägs tillsammans med stadsmuseet. Det fanns 1.1.2014 i Helsingfors sammanlagt 4 495 byggnader som var skyddade genom detaljplaner. Av dessa var 274 i stadens ägo. Även om bevarande har fått högre prioritet vid planläggningen saknar många kulturhistoriskt värdefulla byggnader i stadens ägo fortfarande skyddsbezeichnung i detaljplanen.

Det är svårt att förhindra att en byggnad som ligger i ett icke-detaljplanelagt område eller som inte är skyddad genom detaljplanen, om byggnaden inte är särskilt värdefull kulturhistoriskt sett, om det inte finns någon användning för den eller om den är i dåligt eller i värsta fall oreparerbart skick. Byggnadstillsynsverket har i och för sig en välfungerande process för behandlingen av ansökningar om rivningstillstånd och begär de utlåtanden som krävs.



---

## Statsrådets kulturmiljöstrategi

Statsrådet har låtit utarbeta en kulturmiljöstrategi för åren 2014–2020 (principbeslut av statsrådet 20.3.2014). Enligt kulturmiljöstrategin är målet med strategin att främja värnande om och ett hållbart nyttjande av kulturmiljön och att förstärka olika instansers förutsättningar att verka till förmån för kulturmiljön.

I strategin och den kompletterande genomförandeplanen betonas god skötsel och ansvarsfull utveckling av den byggda kulturmiljön. Ett av nyckelmålen i genomförandeplanen är att det ska skapas förutsättningar för tillfällig användning av tomma byggnader och miljöer och för innovativ återanvändning av byggnadsbeståndet. Detta främjas om möjligt bl.a. genom att lagstiftningen utvecklas.

Andra mål är att värnandet av kulturmiljön ska integreras i utvecklingen på landskapsnivå och lokal nivå och att kulturmiljöns styrkor ska utnyttjas som en faktor som stärker välbefinnandet och synligheten. Utifrån kulturmiljön skapas varumärken.

En innovativ och balanserad utveckling av den urbana kulturmiljön lyfts fram som ett viktigt tema i stadsplaneringen. I metropolområdet och i städer som är intresserade av temat genomförs pilotprojekt i samarbete mellan olika aktörer. Nya samarbetsformer och -kanaler tillämpas i projekten.

Kommuner och andra lokala aktörer kan göra upp egna kulturmiljöprogram för sin egen kommun. Invånarna, samfund, myndigheter och näringslivet kan delta i arbetet.

## Slutkommentarer

Med tanke på att staden äger ett stort antal värdefulla byggnader och underhållet och utvecklandet för med sig utmaningar och påverkar ekonomin är det av stor betydelse att den långsiktiga planeringen för byggnaderna utvecklas.

Staden har försökt göra sig av med separata strategier för att stadsfullmäktiges strategi ska ha en klar ställning som styrmedel för administrationen. Behovet av annan administrativ styrning har tillgodosetts genom att förvaltningarnas roller har förtydligats och de tväradministrativa processerna utvecklats.

Staden äger ett stort antal byggnader som det inte längre är aktuellt att använda för stadens förvaltningars behov och som det därför inte är motiverat eller vettigt att ha kvar i stadens ägo. Väsentligt är att beslut



om byggnadsarvet fattas med fokus på helheten, systematiskt och i enlighet med de gemensamt godkända riktlinjerna.

Den viktigaste förutsättningen för att byggnader ska bevaras är att de används och att de underhålls regelbundet. Värdefulla byggnader som inte används på ett lämpligt sätt eller tillräckligt effektivt förfaller och riskerar att bli föremål för skadegörelse. Det bör därför särskilt utvecklas metoder som möjliggör en förnuftig användning av byggnader som saknar ändamål, som står tomma eller vars syfte är oklart. I väntan på en permanent användning eller behövliga ändringsåtgärder bör byggnaderna användas på olika tillfälliga sätt smidigare än nu och i möjligaste mån med framförhållning. Samarbete bör då bedrivas med olika förvaltningar.

Det har redan en tid funnits en inofficiell fyrapartsarbetsgrupp för viktiga principiella frågor förknippade med försäljning av byggnader. Arbetsgruppen består av anställda vid fastighetskontorets lokalcentral, stadsmuseet, stadsplaneringskontoret och byggnadstillsynsverket. Det är ändamålsenligt att detta samarbete utvecklas i den föreslagna riktningen och blir en del av den långsiktiga planeringen för byggnaderna i stadens ägo.

Ett sådant handlingsprogram som önskas i motionen gör det möjligt att behandla de i denna nämnda problemen med att bevara byggnadsarvet på så sätt att fokus ligger mer på helheten. Det är ändamålsenligt att behovet av ett handlingsprogram bedöms närmare när nästa fullmäktigestrategi bereds. Samtidigt kan det bedömas om staden behöver ett sådant mer omfattande kulturmiljöprogram som följer riktlinjerna i statsrådets principbeslut.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Allekirjoittamaton, valtuustoaloite Kvsto 25.3.2015
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.11.2015 § 1062

HEL 2015-003837 T 00 00 03



25.11.2015

Kaj/25

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

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 eroon myymällä niitä yksityisille tai purkamalla. Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista luovuttaessa ja niiden uutta käyttöä suunniteltaessa tulisikin 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, kunnossapitaa 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. Tyhjilleen 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 tulisikin 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 arvorakennusten 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. Kaupunginmuseum 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 kulumat (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 kalliista korjauksista 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 nuorisoasiainkeskuksen 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 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 ilkeiden kohteiksi. Erityisesti tulisi 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 hyväksytyyn 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