



§ 509

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sinikka Vepsän ym. talousarvioaloitteesta koskien historiallisesti arvokkaan Laiholan talon kunnostamista takaisin asuinkäyttöön

HEL 2020-004827 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eero Nuotio, kehityspäällikkö: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Sinikka Vepsän valtuustoaloite Laiholan talon kunnostaminen takaisin asuinkäyttöön

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymässä Helsingin kaupungin toimitilastrategiassa todetaan: "Kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita." Näin ollen kaupunki ei myöskään kunnosta rakennuksia, joille sillä ei ole omaa käyttöä.



Tonttipäällikön päätöksellä (HEL 2018-005207) Helsingin kaupunki on ostanut kaksi tilaa, joista toinen sijaitsee Malmin lentokentän pohjoispuolella osoitteessa Maamiehenpolku 32. Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa Maamiehenpolulta ostettu maa-alue sijaitsee puistoksi kaavoitetulla alueella, eikä rakennuksilla ole kaavassa suojelumerkintää.

Malmin lentokentän Kaavarungossa vuodelta 2016 ostettu maa-alue sijoittuu Ukonniityn kerrostaloalueelle, jonka on suunniteltu olevan osuutta 25 000 asukkaan kaupunginosaa. Ostetulla maa-alueella sijaitsee vuonna 1932 rakennettu päärakennus ja talousrakennus / vaja, jonka rakennusvuosi ei ole tiedossa.

Huonokuntoista ja peruskorjaamatonta päärakennusta ei ole liitetty vesijohtoon eikä viemäriverkostoon, joten rakennuksen asumis- tai kokoontumiskäyttöön ottaminen edellyttää merkittäviä investointeja ja huomattavaa korjausrakentamista. Esimerkkinä mainittakoon, että rakennus on öljylämmitteinen ja sen kattilalaitos on elinkaarensa päässä.

Päärakennuksesta laaditussa 5.4.2019 päivätyssä kuntoarviossa todetaan rakennuksen kunnan olevan heikko/tyydyttävä. Lisäksi todetaan mm, että pelkästään kuntoarviossa todettujen korjaustarpeiden kustannusarvio on n. 325 000 euroa. Tämä arvio ei kata välttämättömiä peruskorjausluonteisia korjauksia, joiden määrittelemiseksi tarvitaan tarkempia tutkimuksia. Lisäksi rakennus on liitettävä kunnallistekniikkaan.

Kuntoarviossa todetaan edelleen, että perustuksissa havaittiin halkeilua, joten perustuksille on suositeltavaa suorittaa kuntotutkimus oikean korjaustavan määrittämiseksi, perustusten kuntotutkimuksen yhteydessä suositellaan tutkittavan myös välipohjien ja runkorakenteiden kunto. Ulkoseinärakenne ei selviä lähtötiedoista, joten ulkoseinärakenteillekin on suositeltavaa suorittaa kuntotutkimus niiden nykyisen kunnan ja korjaustarpeen määrittämiseksi.

Malmin lentokentästä ja sen lähialueista 2015 tehdyssä selvityksessä ”Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö -alustava arvokohteiden luettelo”, on kaikki alueen rakennukset arvoitu viiteen eri luokkaan, jotka ovat:

Luokka 1a Kulttuurihistoriallinen rakennusinventointi, myös sisätilat

Luokka 1b Kulttuurihistoriallinen rakennusinventointi

Luokka 2 Tekninen rakennusinventointi

Luokka 3 Inventointityö jätettiin kartoitustasolle



Luokka 4 Sauna- tai talousrakennus, kulttuurihistoriallinen rakennusinventointi

Luokka 5 Sauna- tai talousrakennus, tekninen rakennusinventointi

Maamiehenpolku 2:n päärakennuksen luokittelu on 2. Rakennukseen ei liity mitään erityisiä rakennushistoriallisia tai muita arvoja.

Yleensä kaupunki ostaa kaikki kiinteistöt rasitteista vapaana, koska esim. vuokralaisten suhtautuminen asunnon puutteisiin ja kuntoon saattaa muuttua silloin kun asunnon omistajaksi tulee Helsingin kaupunki.

Edellinen omistaja ei joutunut häätämään vuokralaisia vaan nämä poistuivat asunnosta normaalin irtisanomismenettelyn mukaisesti. Rakennuksen hallinta on luovutettu kaupungille jo vuoden 2019 alussa eli n. vuosi ennen viimeistä kauppakirjan luovutuspäivää.

Helsingin kaupunki on ostanut Maamiehenkujan maa-alueet kaavoitukseen ne uudelleen osana Malmin lentokentän hanketta ja mahdollistaakseen alueella tehokkaan kerrostalovaltaisen rakentamiseen. Maan hankinnan tarkoitus on myös vähentää kaavaehdotukseen kohdistuvaa valituspainetta.

Kyseessä oleva rakennus sisältyi kauppaan arvottomana purettavana rakennuksena, jolle kaupungilla ei ole omaa käyttöä. 22.6.2020 hyväksytyn toimitilastrategian mukaista ei ole korjata vanhoja huonokuntoisia rakennuksia vuokrattavaksi.

Lähtökohtaisesti kaupunki etsii omistamilleen rakennuksille niihin sopivaa omaa käyttöä, mutta jos tarvetta ei ole, joudutaan etsimään muita ratkaisuja. Kaupungin tulee käytettävissä olevilla resursseilla turvata ensisijaisesti kaupungin palveluiden tilatarpeet ja kohdistaa käytössä olevat määrärahat ja henkilöresurssit näiden palvelutilojen turvallisuuden, terveellisuuden ja kestävyys turvaamiseen. Laiholan talon kunnostamista ei ole sisällytetty talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan.

Esittelijän perustelut

Talousarvioaloite

Valtuutettu Sinikka Vepsä ja 18 muu valtuutettua ovat tehneet 11.3.2020 seuraavan talousarvioaloitteen:

Helsingin kaupunki osti vuoden 2018 lopussa Puistolasta yksityiseltä omistajalta voimassaolevan kaavan mukaan puistoksi varatun tilan osoitteesta Maamiehenpolku 32. Paikalla sijaitsee vuonna 1932 valmis-



tunut maanviljelystilan kaunis mansardikattoinen päärakennus, jonka on tiettävästi suunnitellut Albert Jalovaara. Paikallisesti rakennuksesta on käytetty nimitystä "Taiteilijoiden talo" siinä asuneiden vuokralaisten mukaan.

Myynnistä neuvoteltaessa talo oli asuinkäytössä, mutta kaupunki piti kaupan ehtona, että myytäessä rakennus olisi oltava rasitteista vapaa, eli ilman vuokralaisia. Myyjät joutuivat tästä syystä häätämään vuokralaiset, jotka rakennuksen puutteellisuuksista huolimatta olisivat olleet halukkaita jatkamaan vuokrasuhdetta. Vuoden 2019 alusta lähtien rakennus on ollut tyhjiällä ja täysin ilman huolenpitoa. Siihen on kohdistunut jo kahdesti vakavaa ilkivaltaa. Talon rikutut ikkunat on nyt levytetty umpeen. Maisemaa kauniisti avoimelta etelän suunnalta hallinnut rakennus pihapiireineen on tällä hetkellä nykytilassaan ikään kuin odottamassa hävittämistään.

Laiholan talo on maisemallisesti edustava ja kaunis muisto vanhoista maatiloista Maamiehenpolun ja Aurinkomäentien varrella ja edustava muisto vanhan Puistolan ajoilta. Paikallinen kaupunginosayhdistys Puistola-Seura ry on ehdottanut talolle suojelukaavaa, jotta kaupunki ryhtyisi toimenpiteisiin rakennuksen ja kauniin pihapiirin säilymistä turvaamiseksi. Mitään ei ole kuitenkaan tapahtunut, ei edes kaupungin taholta oma aloitteista yhteydenottoa aloitteen tehneeseen kaupunginosayhdistykseen.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki ryhtyy viivyttämättä tarvittaviin toimenpiteisiin historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennuksen kunnostamiseksi. Laiholan talo sijaitsee kauniissa ympäristössä ja tarjoaa asuintilat kahdelle perheelle. Asuinkäyttö suojaa talon säilymistä ilkeiltä ja rappeutumiselta.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 21.9.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eero Nuotio, kehityspäällikkö: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

1 Sinikka Vepsän valtuustoaloite Laiholan talon kunnostaminen takaisin asuinkäyttöön



15.09.2020

Asia/24

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano