

Valtuustoaloite, Heinolan Seminaarin alueen tulevaisuuden turvaaminen

3617/10.00.01/2019

Elvoltk 07.10.2020 § 60

Valmistelija: elinvoimajohtaja Heikki Mäkilä,
puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valtuustoaloitteella, jonka ensimmäinen allekirjoittaja on Aimo Bonden, halutaan turvata Heinolan Seminaarin alueen tulevaisuus. Aloitteessa viitataan syntyneeseen tilanteeseen, jossa kiinteistön omistaja ei onnistunut käynnistämään suunnittelemaansa hankkeita, ja alue on päätynyt myyntiin.

Aloitteessa on kaksi toimenpide-ehdotusta:

- kaupungin tulee olla aktiivinen Heinolan seminaarin alueen suhteen, ja
- kaupunginhallituksen on selvitettävä mahdollisuus hankkia seminaarin alue kaupungin omistukseen.

Arvioitaessa sitä, onko kaupunki ollut aktiivinen, on hyvä todeta mikä kaupungin rooli voi olla sellaisessa tilanteessa, kun yksityinen välittäjä myy yksityistä kiinteistöä. Kokonaisuuden kannalta paras lopputulos olisi, että kiinteistölle löytyisi uskottava ostaja, jolla olisi edellytykset ja halu ylläpitää ja kehittää kiinteistöä. Kaupungin on voinut perustellusti odottaa edesauttavan kauppojen syntymistä, mutta vastuu myynnistä ei ole kaupungilla.

Kiinteistön myyntiin on alusta asti liittynyt merkittäviä haasteita. Suojelukohteet ovat tyypillisesti vaikeampia myytäviä kuin suojelemattomat. Kaupunkipuistorajauksella on vaikutuksensa alueen kehittämiseen, ja olevan asemakaavan määräämä käyttötarkoitus on suurella todennäköisyydellä ostajakandidaateille epätarkoituksenmukainen. Kiinteistön kehittäminen voi siten edellyttää laajoja viranomaisneuvotteluja. Lämmityksen ja sähkön puuttuminen on altistanut rakennuksia erilaisille vahingoille, ja käyttämättömyys puolestaan ilkeillä. Nämä tekijät on hyvä tiedostaa kokonaisuutta ajateltaessa.

Kaupunki on ollut hyvin tiiviissä vuoropuhelussa kiinteistönvälittäjän ja myös kiinteistön omistajan edustajien kanssa koko myyntiprosessin ajan. Kaupungin johdon kanssa on pidetty lukuisia neuvotteluja erilaisten ostajakandidaattien kanssa. Välittäjälle on ohjattu kiinnostuneita ostajaehdokkaista, joita on löytynyt niin luottamushenkilöiden kuin viranhaltijoiden kautta. Keskusteluissa on ollut mukana niin kiinteistö- ja kaavoitusihmisiä, lupa- ja valvontapuolen kuin yrityspalveluiden ja tekniikankin edustajia. Eri viranomaistahojen kanssa on

käyty neuvotteluja. Kaupungin suuntaan ei ole tullut välittäjän taholta sellaista palautetta, että kaupungin olisi tullut olla aktiivisempi. Tältä osin voitaneen todeta, että aloitteen ensimmäinen toimenpide-ehdotus on toteutettu.

Kiinteistön hankkimisesta kaupungin omistukseen on keskusteltu useissa yhteyksissä. Nykytilanne on se, että kaupungilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusmassaa (Kiinteistötyöryhmän raportti, kh 13.1.2020). Tästä aiheutuu kustannuksia, minkä vuoksi em. raportissa on ehdotettu aktiivisista myyntiä, mitä ollaankin parhaillaan toteuttamassa. Seminaarin alueen hankkiminen toimisi tämän tavoitteen vastaisesti. Vastoin varsin yleistä käsitystä kaupungilla ei ole käyttöä Seminaarin alueen rakennuksille, eivätkä ne sovellu kaupungin tarpeisiin ilman merkittäviä investointeja. Seminaarin alueen hankkiminen ei siis korvaisi muita käytössä olevia tiloja tai uudisrakennusinvestointeja. Tästä näkökulmasta hankinnalle ei ole perusteita. Tämän viranhaltijajohto on tuonut esille. Hankinnalle pitäisi olla muut perusteet, ja siksi myös muuta ostajaa on pidetty ensisijaisena, perusteluna Heinolan strategian eräät keskeiset tavoitteet - talouden tasapaino ja uuden toimijan saaminen alueelle keskustan elinvoimaa lisäämään.

Vakavan ostajaehdokkaan vetäydyttyä valitusuhkan vuoksi, on valmisteltu myös uudenlaista lähestymistapaa, jossa kaupungin rooli voisi olla edellä kuvattua suurempi, ollen jopa ankkuritoimija. Tämä vaihtoehto olisi edelleenkin toissijainen ulkopuoliseen ostajaan nähden.

Maanomistajana kaupunki voisi tehdä haluamansa kaavamuutokset ja lohkomiset, jotka mahdollistaisivat uudenlaiset käyttötarkoitukset nykyisille rakennuksille ja uudisrakentamisen rakentamattomalle alueelle. Osalle rakennuksista ei välttämättä siinäkin tilanteessa löytyisi käyttöä. Omistajana kaupungin tehtävänä olisi löytää käyttäjät eri osa-alueille vuokralaisina tai ostajina. Kyseessä olisi todennäköisesti vuosia kestävä projekti.

Jotta kaupungilla olisi mahdollisimman hyvät edellytykset onnistua niin arvokkaan kulttuuriympäristön suojelussa kuin taloudellisestikin, pitäisi ainakin seuraavien ehtojen täytyttyä ennen hankintaa:

- kaupungilla on realistinen käsitys rakennuskannan korjaus- ja ylläpitokustannuksista
- omistukselle on järjestetty neuvotteluteitse etukäteen realistiset edellytykset kaikilta tarvittavilta viranomaisista. Toisin sanoen pitää saada sitoumukset, joiden nojalla ongelmallisimmat rakennukset saadaan purkaa ja uudisrakentamiselle on toivotut mahdollisuudet.

Tämä saattaisi edellyttää esimerkiksi kansallisen kaupunkipuiston ra-

jauksen muutoksia.

- kaupungilla on merkittävän ulkopuolisen käyttäjäorganisaation/ kiinteistökehittäjän tms kanssa aiesopimus tiettyjen rakennusten/maa-alueiden osalta kaupungin riskien pienentämiseksi
- kaupunki perustaa Seminaarin alueen kehittämisprojektin ja resursoi sen päätoimisella kiinteistökehittämisen ammattilaisella

Jos pystytään varmistamaan, että keskeisimmät rakennusperintöarvot säilytetään ja sen vastineeksi saadaan alueelle vahvat kehittämismahdollisuudet edellä kerrotulla tavalla, saadaan aikaan Heinolan kaupungin strategiaan pohjautuvat perusteet Seminaarin alueen hankkimiseksi kaupungille.

Lisäksi voidaan todeta, että kaupungilla on ollut ja on edelleen mahdollisuus hankkia alue omistukseensa. Kuvatulla tavalla voidaan turvata alueen tulevaisuus.

Valtuustoaloite on esityslistan liitteenä.

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää

1. hyväksyä valmistellun vastauksen valtuustoaloitteeseen ja
2. lähettää sen kaupunginhallituksen kautta edelleen valtuuston käsiteltäväksi.

Päätös: Elinvoimalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen kohdat 1. ja 2. yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely: kaupunginhallitus

Tiedoksianto: Aimo Bonden