

## Kuntalaisaloite Tarhan säilyttämiseksi kaupunkilaisten tilana

khall 16.10.2023 § 220

840/00.01.03.02/2023

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Päätös        | Ehdotus hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Esittelijä    | kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää antaa oheisen valmistelun vastaukseksi kuntalaisaloitteeseen                                                                                                                                                                                                                   |
| Toimivalta    | Heinolan kaupungin hallintosääntö 152 §                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Valmistelija  | hankejohtaja Heikki Mäkilä<br>puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi                                                                                                                                                                                                                             |
| Valmistelu    | Luova Tarha ry on tehnyt kaupungille kuntalaisaloitteen Maaherrankatu 7:n vanhan päiväkotirakennuksen kunnostamisesta ja säilyttämisestä kaupunkilaisten luovan toiminnan tilana. Aloite luovutettiin kaupungin edustajille 28.9.2023. Aloitteeseen liittyvän adressin on allekirjoittanut 399 henkilöä. |

### Taustaa rakennuksen käytöstä ja käyttötarkoituksesta

Voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-250) kohteen käyttötarkoituksena on päiväkotitoiminta. Rakennuksen toiminta päiväkotikäytössä päättyi vuonna 2013 sisäilmäongen ja niiden perusteella tehdyissä tutkimuksissa ilmenneiden ongelmien ja puutteiden johdosta.

Vuonna 2020 alkoi syntyä erilaisia ideointi- ja keskustelutilaisuuksia ja tapahtumia. Varsinainen systemaattisempi päiväkotikiinteistön yhteisöllinen kehittäminen Päijänne-Leaderin hankerahoituksen turvin alkoi vuonna 2021. Hanke oli sisällöltään esiselvitys "Luovan ja kokeilevan toiminnan keskus Heinolaan". Tarkoituksena oli hyödyntää ensisijaisesti tiloja, joilla ei ollut käyttötarkoitusta. Yhtenä tavoitteena oli löytää toiminnalle myös rahoituspohja.

Hankkeen myötä toimintaa, osallistujia ja yhteistyötä on syntynyt paljon. Toiminta on varsin vahvasti ankkuroitunut nimenomaan kyseiseen kiinteistöön. Riskinä on nähty erityisesti se, ettei rahoituspohjaa saada riittävän kannattavaksi, joten hankkeen mukaan kaupungin tuen nähdään olevan välttämätöntä jatkoa ajatellen. Kaupungin rahoitusta tarvitsisivat niin rakennuksen kunnostus, ylläpito kuin henkilöresurssien varmistaminen toiminnalle.

Päijät-Hämeen Ympäristöterveys on Heinolan kaupungin ja Päijät-Hämeen Ympäristöterveyden 29.3.2023 pitämässä kokouksessa

todennut, että kyseisessä kiinteistössä on tehty vuosien varrella useita tutkimuksia, joissa on löydetty rakennemateriaaleissa mikrobikasvustoja, lahovaurioita, koskeusvaurioita ja merkittäviä rakennevuotoja, joiden seurauksena sisäilmaan aiheutuva haitallisen altistusolosuhteen mahdollisuus on todennäköinen. Tällöin käyttäjille voi aiheutua Terveystieteiden lain (763/1994) 1 §:n mukaista terveydellistä haittaa. Siksi se on edellyttänyt sisätiloissa tapahtuvien toimintojen siirtämistä vaihtoehtoisiin tiloihin 31.8.2023 mennessä, ellei kiinteistön omistaja ole tehnyt turvaavia toimia puhtaan, terveellisen ja turvallisen sisäilman saavuttamiseksi.

Rakennusvalvonta on tällöin todennut, että rakennuksen omistajan tulee huolehtia siitä, että rakennus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n vaatimuksen. Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa eikä rumenna ympäristöä.

Mikäli rakennus aiotaan korjata ja käyttää muuhun toimintaan, sille tulee hakea joko poikkeuslupa kaavan käyttötarkoituksesta ja rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle tai on tehtävä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa toivotun käyttötarkoituksen.

Rakennus sisältyy RKY-alueeseen (rakennettu kulttuuriympäristö), ja on tarkoitus suojella meneillään olevassa asemakaavaprosessissa.

### **Kaupunginhallituksen aiemmat päätökset**

Kaupunginhallitus on käsitellyt kiinteistöstrategiaa ja omaisuuden hyödyntämistä mm. kokouksessaan 13.1.2020 § 4. Päätöksen liitteenä oli Heinolan kaupungin omaisuuden hyödyntämistoimikunnan loppuraportti 2.6.2010, jota on osittain päivitetty 31.8.2012. Jo tällöin on linjattu, että Maaherrankatu 7 kiinteistö myydään. Mainitun kaupunginhallituksen kokouksen toisena liitteenä on kiinteistötyöryhmän loppuraportti. Tämän raportin yksi ehdotus oli kyseisen rakennuksen myyminen, ja tarvittaessa myös sen maapohjan myyminen erillisellä päätöksellä.

Kokouksessaan 16.1.2023 kaupunginhallitus päätti kiinteistöjä koskevasta toimenpideohjelmasta § 4. Maaherrankatu 7 on myyntilistalla, korissa "jalostettavat". Se merkitsee esimerkiksi sitä, että kaupunki voi tarjota rakennuksen myymisen yhteydessä tontille myös uudisrakennusmahdollisuuksia ensisijaisesti asuinrakentamiseen. Joka tapauksessa vanha päiväkotirakennus sisältyisi kauppaan, ja ostajan tulisi kunnostaa se. Tältä osin Luova Tarha ry:n tavoite olisi täytymässä.

Näiden linjausten pohjalta valmistelu maapohjan hinnoittelusta ja myyntitavasta on käynnissä ja tulossa päätöksentekoon loppuvuoden aikana.

Esityslistan liitteenä kuntalaisaloite.

## **Muutosohjelma ja taloustilanne**

Heinolan valtuuston 12.6.2023 hyväksymän muutosohjelman yksi neljästä kärkiteemasta on tasapainoinen ja kestävä talous. Kaupungin talous ei tule saavuttamaan kestävää tasapainoa ilman merkittäviä sopeuttamistoimenpiteitä. Sopeutustarve on noin 4-5 miljoonaa euroa vuodessa. Erityisiä toimenpiteitä liittyy sekä investointien voimakkaaseen vähentämiseen että tilojen ylläpitokustannusten alentamiseen. Maaherrankadun päiväkotirakennuksen vuosikustannukset poistoiheen ovat noin 30 000 euroa vuodessa. Korjausinvestointien suuruus riippuu luonnollisesti sinne mahdollisesti sijoittuvan toiminnan tarpeista.

Kaupungilla käynnissä olevat toimenpiteet tähtäävät kaikista kaupungin omalle toiminnalle tarpeettomista tiloista luopumiseen käyttökustannusten, poistojen ja korjausvelkojen vähentämiseksi. Myyntilistalla on myös kyläkohteita (Lusin koulu/päiväkot, Rievelinmutka ja Marjoniemen kylätalo). Myyntiohjelmasta huolimatta kaupungille jää huomattavan paljon rakennuskantaa, joka monilta osin tulee olemaan vajaakäytössä ja jonka suhteen on tarpeen tehdä ratkaisuja. Strategisia kiinteistöomistuksia kaupungilla voi silti olla ja onkin, jos niiden avulla voidaan kokonaistaloudellisesti edesauttaa kaupungin tavoitteita.

## **Luova Tarha ry:n tavoitteet ja kaupunkistrategia**

Luova Tarha ry on tehnyt huomattavan arvokasta työtä, joka koskettaa laajaa asukasjoukkoa ja lisää hyvinvointia ja osallisuutta. Tämä on Heinolan kaupunkistrategian mukaista. Välittäminen on yksi kaupungin arvoista, joihin tämä toiminta vahvasti liittyy.

Kaupunkistrategian toimeenpano on kokonaisuus, jossa toimialat saavat talousarviopäätösten myötä tavoitteet ja resurssit, ja etsivät yhteistyössä kaupunkiorganisaation, asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen kanssa keinoja näiden tavoitteiden saavuttamiseen.

Kaupunginhallituksen aiemmat päätökset tavoittelevat Maaherrankadun päiväkotirakennuksen kunnostamista, käyttöä ja ylläpitoa ilman, että kaupungin tarvitsee osallistua kustannuksiin. Omalta osaltaan tällä, kuten entisten kyläkoulujenkin myynnillä, on välttämätöntä tasapainottaa kaupungin taloutta muutosohjelmatavoitteiden mukaisesti. Myyntiprosessissa Tarhan toiminta tuodaan ostajaehdokkaille tiedoksi, jotta he voivat halutessaan tarjota toiminnalle puitteita.

Samalla kaupungin on perusteltua etsiä niin Luova Tarha ry:n kuin muidenkin toimijoiden toiminnalle kohtuullisia edellytyksiä. Tilaratkaisujen osalta näitä on tarpeen tarkastella kaupungin toimintojen tilasuunnittelun yhteydessä ja taloudellisesta näkökulmasta esimerkiksi järjestöavustusten kautta.

Tiedoksianto

virallinen ote  
sähköposti

Luova Tarha ry/Satu Nipuli  
teknisen toimen johtaja  
kiinteistöpäällikkö