

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 86
§ 213

03.04.2017
03.09.2019

Kaupungin ja Wiksbergin kartanon viljelypalstat ry:n väliset sopimukset

418/10.00.01/2016

KH 03.04.2017 § 86

Vuonna 1989 kaupunki ja Forste Oy, sittemmin Helkama Forste Oy, sopivat kaupungin muuttavan yhtiön Haudankorvan kaupunginosassa omistamien maa-alueiden asemakaavaa. Kaupunki luovutti yhtiölle asemakaavan mukaiset korttelialueet ja yhtiö kaupungille katualueen. Yhtiö omisti Kuivakorventien päässä rakennuksen, joka sijaitsi uuden asemakaavan mukaisella puistoalueella. Yhtiön sovittiin luovuttavan noin 2.030 neliömetrin suuruisen määräalan korvauksetta kaupungille määrälalalla sijaitsevan rakennuksen tuhoutuessa tai sen käytön muuten loppuessa.

Alueelle vuonna 2005 laaditussa uudessa asemakaavassa sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen ympäristö osoitettiin puistoalueeksi. Nykyisen kaavan mukaan rakennukseen saa sijoittaa toimitiloja. Rakennuksessa saa suorittaa muutos- ja korjaustöitä, jotka eivät turmele rakennuksen historiallista arvoa. Mikäli rakennus puretaan, rakennusala on kunnostettava puistomaiseen kuntoon. Rakennusalueelle saa rakentaa vain puistotoimintoihin liittyviä rakennelmia.

Rakennuksen kaavamerkintä perustuu Museoviraston vuoden 1977 tammikuussa tekemään inventointiin. Inventointi käsitti Forssan kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja alueet. Inventoinnissa nostettiin esille kutomolta tulevan lehmuskujan ja entisen Wiksbergin kartanon kokonaisuus. Kokonaisuudessa mainittiin erikseen kyseinen rakennus. Inventoinnin pohjalta laadittiin vuonna 1995 osayleiskaava, jossa lehmuskuja ja kartanon alue ovat puistoaluetta.

Vuoden 2005 asemakaavan merkinnän mukaan puistoalueella sijaitsevaan rakennushistoriallisesti arvokkaana suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa palvelu-, kerho- tai toimistotiloja. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Kaavamerkintä laadittiin Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti. Vuoden 2005 asemakaavan kaavamerkintä vastaa kaupungin ja Helkama Forste Oy:n sopimuksen merkintää ajanmukaistettuna uusien säännösten ja ohjeiden periaatteiden mukaan.

Rakennus valmistui vuosien 1787 -1884 välillä. Se kuului Wiksbergin kartanolle. Rakennusta käytettiin tiettävästi leipomo- ja verstasrakennuksena. Rakennus on osa Wiksbergin kartanon ja teollisuuden muodostamaa valtakunnallisesti merkittävää kokonaisuutta. Verstas-

rakennus on ainoa jäljellä oleva kartanon pihapiirin rakennus. Se on luokiteltu Rakennettu Häme -kirjan mukaisesti maakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi.

Rakennus oli Helkama Forste Oy:n käytön jälkeen pitkään tyhjillään. Vuoden 2012 syyskuussa tulipalo vaurioitti kattorakenteita. Palokunta repi irti eteläisen lappeen peltikaton palon sammutustöiden yhteydessä. Helkama Forste Oy:n omistuksessa 2000-luvulla rakennus oli toistuvan ilkvallan kohteena. Rakennukseen murtauduttiin usein lukuista ovista ja levyillä suljetuista ikkunoista huolimatta. Viimeksi sisäänpääsy kaivettiin suoraan tiiliseinän läpi. Rakennus ei aiheuta puistossa kulkijalle turvallisuusvaaraa. Rakennukseen luvottomasti tunkeutuva saattaa kuitenkin vahingoittaa itseään.

Vuoden 2012 tulipalon jälkeen Helkama Forste Oy lähetti kaupungille kirjeen, jossa yhtiö ilmoitti vuonna 1989 tehdyn sopimuksen perusteella luovuttavansa määräalan rakennuksineen vastikkeetta kaupungille siinä kunnossa, kuin se oli ollut tulipalon jälkeen. Pian kirjeen lähettämisen jälkeen yhtiö meni konkurssiin.

Kaupungin kiinteistöpäällikkö Jukka Perälä arvioi tuolloin rakennuksen kunnostamisen olevan verrattavissa uudelleen rakentamiseen. Kaupungilla ei ole tarvetta eikä taloudellisia mahdollisuuksia korjata rakennusta.

Helkama Forste Oy:n konkurssipesän lopettamisen ja yhtiön purkautumisen jälkeen rakennus olisi jäänyt omistajattomaksi, ellei kaupunki olisi ottanut sitä vastaan. Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla kunnan tulee hankkia asemakaavan mukaiset yleiset alueet omistukseensa.

Kokouksessa 18.5.2015 kaupunginhallitus hyväksyi kaupungin ottavan vuonna 1989 tehdyssä sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen maa-alueineen vastaan Helkama Forste Oy:n konkurssipesältä erikseen hyväksyttävän luovutuskirjan mukaisesti. Samalla kaupunginhallitus edellytti teknisen ja ympäristötoimen toimialan rakennuksen kaupungin omistukseen siirryttyä valmistelevan rakennuksen suoje-lumerkinnän poistamista kaikin käytettävissä olevin keinoin.

Kokouksessa 25.5.2015 kaupunginhallitus hyväksyi konkurssipesän ja kaupungin välisen luovutuskirjan. Kokouksen pöytäkirjaan tuolloin kirjatun arvion mukaan kaupunki toivoisi voivansa luovuttaa palaneen talon ja sitä ympäröivän määräalan edelleen uudelle omistajalle, joka kunnostaisi talon. Kaupungilla ei ole siihen taloudellisia mahdollisuuksia. Luovutuskirja allekirjoitettiin 8.6.2015.

Teknisen ja ympäristötoimen toimiala toimitti vuoden 2016 kesällä ympäristölupalautakunnalle kaupungin hakemuksen yllä tarkoitetun

tulipalossa vaurioituneen rakennuksen purkamiseksi. Ympäristölupa-lautakunta pyysi hakemuksesta yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginarkkitehdin lausuntoa.

Kaupunginarkkitehti esitti kulttuuriympäristön arvon ylläpidosta huolehtivana viranhaltijana lausuntona, ettei rakennusta purettaisi ainaakaan kokonaan vaan säilytettäisiin osana korvaamatonta historiaa.

Rakennus on Ernst Gustaf von Willbrandin aikaisesta Wiksbergin kartanoalueesta säilynyt rakennus ja todennäköisesti Forssan vanhin rakennus. Rakennusajaksi on arvioitu karttatarkastelujen perusteella vuosien 1788 - 1852 välinen aika. Rakennustapansa perusteellakin rakennus ajoittuu kartanon aikaan ennen teollisuusyhdyskunnan perustamista. Rakennus tulisi säilyttää paikallaan jossain muodossa, kuten Museovirasto oli lausunnossaan esittänyt. Tällöin se antaa Wiksbergin kartanon puistolle lisäarvoa, jota ei muulla tavoin voida alueelle luoda.

Rakennuksen palaneet puuosat ovat erittäin huonokuntoisia. Tiiliosat eivät ole sortumavaarassa. Rakennus on lohkokivisokkelilla, jonka alla voi olla ladotut luonnonkivet kuten tuon ajan rakennustavan mukaan rakennetuissa hyvissä rakennuksissa oli tapana tehdä. Ulko- ja väliseinät ovat massiivisia tiiliseiniä. Tiiliseinät ovat lähes metrin paksuisia. Rakennuksen välipohja on ollut puinen. Alapohja on todennäköisesti ollut alun perin maapohja, jonka päälle on valettu betonilattia. Tiiliseinän rappausvauriot ovat tulleet jo ennen paloa. Niitä on vähän suhteessa siihen, että rakennus on ollut pitkään hoitamattomana.

Kaupunginarkkitehti totesi lausunnossaan, että rakennuksen purkamiskustannusten hinnalla voitaisiin tehdä rakennuksesta kylmä varastotila. Vaurioituneiden puuosien siivouksen lisäksi kustannuksiksi tulisi suojaavan katon rakentaminen. Nämä kustannukset voitaisiin kattaa säästöin, jotka syntyisivät massiivisten tiiliseinien purku- ja poiskuljetuskustannuksien jäädessä pois. Kylmänä varastotilana rakennuksella olisi käyttöä esim. rakennuksen lähelle tehtäviä viljelypalstoja palvelevana varastona. Kaupunkilaiset olivat tehneet kaupungille viljelypalstoja koskeneen aloitteen. Palstat voitaisiin sijoittaa rakennuksen läheiselle peltoalueelle, jota ei ole vuokrattu viljelijöille.

Toisena vaihtoehtona kaupunginarkkitehti piti rauniota, jolloin vaurioituneet puuosat purettaisiin ja muurien päälle rakennettaisiin pienet suojaavat katokset linnoituksilla toteutettujen suojiensa tapaan.

Lausunnon mukaan rakennuksen ulkopuolella oleva veden ohjaus olisi mahdollista pitää kunnossa huolehtimalla rakennuksen ympäristöstä. Rakennuksen ympäristö oli tuolloin jo siivottu siinä kiinni olleista puista ja pensaista. Maaston pienet painanteet puhtaina pitäen

vesi on mahdollista ohjata pois rakennuksesta.

Lausunnot saatuaan yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessa 12.10.2016 menettelyksi, että rakennus tarjottaisiin ensin myytäväksi ja purettaisiin vasta myyntiyrityksen jäädessä tuloksettomaksi.

Kaupunkiin hiljattain perustettu Wiksbergin kartanon viljelypalsta ry haluaisi vuokrata kaupungilta palaneen rakennuksen ja sitä ympäröivän maa-alueen. Yhdistys käyttäisi vuokra-alueita samoin kuin Mäkilammin Ryhmäpuutarhayhdistys ry kaupungilta Vieremästä vuokraamaansa aluetta viljelyalustoina. Sopimuksen mukaan yhdistys kunnostaa palaneesta rakennuksesta ensivaiheessa ainakin katon. Tarjoitus on, että kaupunki myy lähiaikoina palaneen rakennuksen yhdistykselle nimellisestä hinnasta.

Vuokra-alue on n. 6.250 neliömetrin suuruinen. Se sijaitsee Haudankorva IV A -asemakaavan mukaisilla Pehtooripuisto ja Wiksbergin kartanon puisto -nimisillä yleisillä alueilla. Vuokra-alue ja sillä sijaitseva talousrakennus vuokrataan sopimuksen allekirjoitushetken mukaisessa kunnossa. Vuosivuokra on 120 euroa. Vuodelta 2017 vuokraa ei peritä. Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoituksella ja päättyy 31.12.2046. Vuokra-aika jatkuu tämän jälkeen viisi kalenterivuotta kerrallaan, ellei kumpikaan sopijapuoli irtisano vuokrasopimusta viimeistään vuotta ennen kulloisenkin viisivuotisjakson päättymistä.

Kaupungin ja yhdistyksen edustajat ovat neuvotelleet vuokrasopimuksesta, jonka luonnos on liitteenä.
(NS-Ä, SK, JP, LG, TT, MP)

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin puolesta liitteenä olevan vuokrasopimuksen.

KH 03.09.2019 § 213

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Kaupunki myy vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen yhdistykselle vuonna 2017 tehdyssä maanvuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti.

Vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta koskeva kaupungin ja yhdistyksen välinen kauppakirja ja kaupanteon seurauksena muuttuva maanvuokrasopimus ovat liitteenä.
(MP)

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin puolesta liitteenä olevan kauppakirjan ja liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.