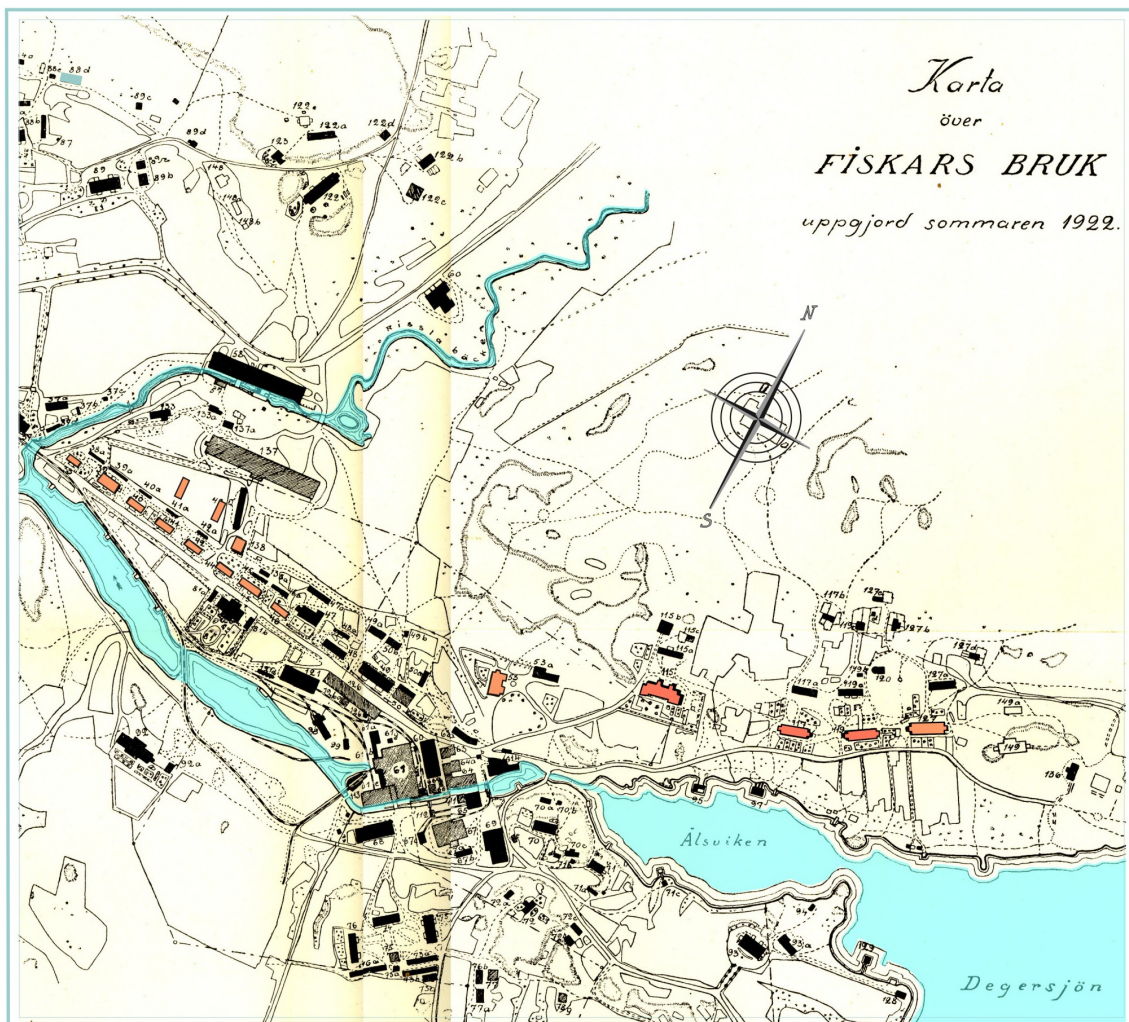


Fiskarsin Ruukkiasunnot

Koy Ruukkiasuntojen osto koskeva hankesuunnitelma niiden kiinteistöjen osalta, jotka siirtyvät esiosotosopimuksilla Fiskarsin asukkaiden omistukseen



09.04.2012 Fiskars

Tekijä: Fiskarin KOy Ruukkiasuntojen asukkaiden hanketyöryhmä

Taitto: Patrick Bayer ja Maija Toukolehto



Fiskarsin Ruukkiasunnot-hankesuunnitelma, jonka tekijä on Fiskarsin Ruukkiasunnot KOy:n asukkaiden hanketyöryhmä on lisensoitu Creative Commons Nimeä-Ei muutoksia-Epäkaupallinen 1.0 Suomi lisenssillä.

Sisällysluettelo

1. Johdanto	2
2. Hankkeen lähtökohdat	3
3. Ruukkiasuntojen vaikutus Fiskarsin ruukin kehittymiseen	4
3.1 Työllistävä vaikutus sekä merkitys ruukkialueella sijaitsevien yritysten toiminnalle ..	4
3.2 Ostohankkeen muut vaikutukset alueen kehitykseen	5
3.2.1 Kylän asukasmäärän kehitys	5
3.2.2 Kulttuuriperinnön vaaliminen ja korjaussuunnitelma	5
3.2.3 Ekologinen ja taloudellinen kestävyys	6
3.2.4 Yhteisöllisyys ja sosiaalinen kestävyys	7
4. Muiden ehtojen toteutuminen	7
4.1 Investoinnit	7
4.2 Ruukkien vanhojen työntekijöiden elinikäiset vuokrasuhteet	8
4.3 Vireillä olevien oikeudenkäyntien kustannukset ja lopputulokset	8
4.4 Vuokrasuhteiden jatkuminen ja vuokra-asuntojen tulevaisuus	8
4.5 Raaseporin kaupungin myyntiehdot kohta 12	8
5. Työryhmä	8
LIITTEET	9
Liite 1: Esisopimuksen tehneet henkilöt ja tahot	
Liite 2: Ammattimaisen teatteritoiminnan käynnistäminen Fiskarsissa	
Liite 3: Jerikon pihan kehittämissuunnitelma	
Liite 4: Bed&Breakfast - suunnitelma	
Liite 5: Talokohtaiset kunnostussuunnitelmien yhteenvedot	
Liite 6: Raaseporin kaupungin myyntiehdot	

1. Johdanto

1990-luvulta alkaen Fiskars on muuttunut lähes autiokylästä eläväksi ja energiseksi kyläyhteisöksi. Ruukki on vetänyt puoleensa ensin uudet asukkaat ja myöhemmin myös matkailijat. Huippuravintolat, erikoisliikkeet ja ruukin omat käsityöläiset ja taiteilijat pitävät yllä tarjontaa, joka tavallisesti on mahdollinen vain suuremmissa kaupungeissa. Fiskarsissa käy vuosittain noin 150 000 turistia, mikä tekee Fiskarsista Raaseporin merkittävimmän turistikohteen. Pienyrittäjät, osuuskuntalaiset, käsityöläiset ja taiteilijat ovat kokonaisuus, josta Fiskarsin ruukki koostuu. Fiskars Oyj on investoinut miljoonia ruukkiin ja katsoo tulevaisuutta yhtä positiivisin mielin. Tavoite on kaksinkertaistaa ruukin asukasmäärä vuoteen 2030 mennessä.

Ruukin asukkaat ovat vahvasti sitoutuneet Fiskarsin kehittämiseen. Toimivan ruukin ehdoton edellytys on, että asukkaat saavat asua Fiskarsissa. Ruukkiasukkaat ovat omalla kustannuksellaan laadittaneet kaikista ruukin kiinteistöistä kuntokartoitukset ja asukkaat ovat yhdessä tehneet korjaussuunnitelmat. Valtaosa asukkaista haluaa lunastaa vuokra-asuntonsa omiksi kodeikseen ja kunnostaa suunnitelmien mukaisesti talot niille kuuluvaan arvoonsa. Loput asunnot kunnostetaan vuokra-asunnoiksi, koska fiskarsilaiset yritykset tarvitsevat työntekijöilleen asuntoja.

2. Hankkeen lähtökohdat

Fiskarsin ruukkiasuntojen asukkaat käynnistivät talvella 2011 ostohankkeen, jonka tavoitteena on taata nykyisille asukkaille mahdollisuus jatkaa ympärivuotista asumista ja elämistä kodeissaan sekä turvata tulevaisuudessakin riittävä vuokra-asuntojen säilyminen ruukissa.

Tämä hankesuunnitelma koskee niitä Fiskarsissa sijaitsevia Ruukkiasuntojen huoneistoja ja kiinteistöjä, jotka siirtyvät tehtyjen esiosostopimusten mukaisesti Fiskarsin kyläläisten omistukseen. Siinä kerrotaan miten osaltamme täytämme Raaseporin kaupungin määrittelemät myyntikriteerit. Hanke vastaa myös Raaseporin kaupungin strategiaan 2009-2013 sekä visioon 2030, jossa ”Kaupunki tarjoaa mahdollisuudet hyvään elämään toimivissa yhdyskunnissa, joilla on oma identiteetti ja vahvat sosiaaliset verkostot.”

Asukkaiden yhteistyökumppani ostohankkeessa on kolmen yrittäjän, rautakauppias Kaj Björklöfin, maansiirtourakoitsija Henrik Nybergin ja sähköinsinööri Hans Knopmanin yritys Hakany Oy. Ostotarjous tehdään perustettavan Hakany Oy:n lukuun.

Kaupungin hyväksyessä tarjouksen osa asukkaista ostaa omat asuntonsa Hakany Oy:ltä tehtyjen esiosostopimusten mukaisesti. Osa nykyisistä Ruukki-asuntojen asukkaista jää yhteistyötahon tai tässä hankkeessa mukana olevien ostajien tarjoamiin vuokra-asuntoihin.

Esiostosopimuksen ovat tehneet Fiskarsissa asuvat yksityishenkilöt. Näistä valtaosa asuu tällä hetkellä Fiskarsin ruukkiasunnoissa. Yritystoimintaa on suunnitteilla neljään asuntoon (liite 1 ja 4). Lisäksi ostohankkeessa on mukana mm. Osuuskunta Oisi, joka on perustamassa Peltoriville majoituspalvelua. Esiostosopimuksen tehneet henkilöt ja muut tahot näkyvät liitteessä 1.

3. Ruukkiasuntojen vaikutus Fiskarsin ruukin kehittymiseen

3.1 Työllistävä vaikutus sekä merkitys ruukkialueella sijaitsevien yritysten toiminnalle

Raaseporin Visio 2030:ssä: ”Yritteliäät asukkaat luovat hyvän työpaikkatarjonnan.” Fiskarsissa tämä visio on jo totta ja laajenee edelleen, jos sille annetaan mahdollisuus. Ruukkiasuntojen asukkaat muodostavat huomattavan työvoimareservin Fiskarsin ruukissa toimiville yrityksille. Asunnoissa asuu tällä hetkellä Nikarin, Petri's Chocolate Roomin, Café Antiquen, Päiväkotia Luonnonhelman ja Fiskarin koulun työntekijöitä sekä Fiskarsin käsityöläisten, muotoilijoiden ja taiteilijoiden osuuskunta Onoman jäseniä. Hankkeessa mukana olevilla henkilöillä on myös omia yrityksiä, esimerkiksi T:mi Minna Kaunisto (Bio Nature), T:mi Anna Lassila (museopuutarhat ja maatiaiskasvit), T:mi Kari Teerimäki (työnohjaus ja konsulttitoiminta), T:mi Pentti Vottonen (Fiskarsin kioskki), Takopaja (Upi Anttila) ja Suomen ympäristösuunnittelu Oy (Olli Borg). Asunnoissa asuvat ihmiset sijoittuvat laajasti työelämässä: eri alojen taiteilijoiden ja käsityöläisten lisäksi asukkaissa on runsaasti esimerkiksi kunnallisissa peruspalveluissa toimivia ammattilaisia (liite 1).

Ruukkiasukkailla on jatkossakin suunnitteilla uusia hankkeita ja yritystoimintaa, jotka luovat uusia työpaikkoja alueelle. Vireillä on seuraavia hankkeita: hoivakoti (Riina Rubinstein), luonnontuotteiden jatkojalostus ja myynti (Osuuskunta Oisi, alueen lähituottajat (ruukinpottu.com)), teatteritoiminnan elvyttäminen (liite 2) (Leena Hurri, Maarit Koskinen, Anu Mykrä), nuorisotoiminnan organisointi ja nuorisotalo (Raaseporin nuorisotoimi, Fiskars Oyj Abp, Fiskarsin kyläseura, Koti- ja kouluyhdistys), puutarhojen ja viljelyn kehittäminen (liite 3) (Anna Lassila, perustettavat asunto-osakeyhtiöt, kauppaosuuskunta Oisi) ja majoituspalvelu (liite 4) (kauppaosuuskunta Oisi, Tako ry (www.takofiskars.fi)). Yhteensä hankkeiden työllistävä vaikutus on 10-15 henkilötyövuotta. Lisäksi on mainittava kiinteistöjen kunnostustarve. Kunnostus- ja entisöintitöiden työllistävä vaikutus on 15-20 henkilötyövuotta.

3.2 Ostohankkeen muut vaikutukset alueen kehitykseen

3.2.1 Kylän asukasmäärän kehitys

Vuokra-asunnot helpottavat uusien asukkaiden asettumista kylään. Fiskarsin nykyinen asukaspohja pitää yllä ja kehittää kylän päiväkoteja ja koulua sekä olemassa olevia muita palveluita. Molemmat edellä mainitut seikat tukevat Fiskars-yhtiön Koti Fiskarsista -uudisrakennushanketta sekä Raaseporin kaupungin väkiluvun kasvutavoitetta (36 000 asukasta vuonna 2030).

Fiskars erottuu jo nyt työikäisten ja lapsiperheiden muuttovoitolla Raaseporin muiden kylien joukossa. Tämän hankkeen myötä edellä mainittujen väestöryhmien osuus kasvaa. Suurin osa uusista asukkaista on ympärivuotisia asukkaita, mikä lisää Raaseporin kaupungin verotuloja.

3.2.2 Kulttuuriperinnön vaaliminen ja korjaussuunnitelma

Fiskarsin ruukki on osa kansallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Ruukkiasunnot käsittävät huomattavan osan Fiskarsin ruukkien asuinkäytössä olevista alkuperäisistä rakennuksista. Alkujaan ne rakennettiin työväen asunnoiksi, missä käytössä ne ovat olleet tähän asti. Rakennuskanta asettaa mittavan vastuun uusille omistajille ja asukkaille.

Asukkaat ovat laatineet talokohtaiset korjaussuunnitelmat (liite 5). Historiallisten rakennusten korjaamiseen erikoistunut DI Olli Borg Suomen Ympäristösuunnittelu oy:stä on arvioinut tarvittavat korjaustoimenpiteet tekemiensä kuntokartoitusten perusteella. Asukkaat ovat aktiivisesti osallistuneet korjaussuunnitelmien laatimiseen. Tämä on varmistanut niiden asukkaiden, jotka ovat ostamassa asuntojaan, sitoutumisen kunnostukseen, lisännyt tietoa oikeista korjaustavoista sekä auttanut rahoituksen ja resurssien realistista arviointia.

Korjaustoimenpiteet suoritetaan säästävän korjaamisen periaatetta noudattaen siten, että rakennusten historiallinen arvo säilyy ja vahvistuu. Korjauksissa käytetään perinteisiä materiaaleja ja menetelmiä, työohjeina Museoviraston korjauskortistoa. Korjaussuunnitelmat tarkistetaan vuosittain Tammisaaren Museon kanssa.

Pihoissa säilyneitä paikallisia kasvikantoja vaalitaan. Edistetään asukkaiden viljelymahdollisuuksia. Pihoissa varataan tilaa yhteisille toiminnoille kuten kesäkeittiö, pyykinkuivaustilat, parkkipaikat, kompostointialue, kasvihuone jne. Pihojen ja puutarhojen suunnittelulla, kunnostuksella ja ylläpidolla vahvistetaan ruukin kulttuurimaisemaa ja vetovoimaisuutta. Liitteenä on esimerkkinä Jerikon (Baklurantie 10) pihan kehittämissuunnitelma (liite 3).

Rakennusten julkisivut säilytetään suojelupäätöksen mukaisesti entisellään. Laudoitus, puuikkunat ja rappaukset korjataan ajallaan. Julkisivut korjaus-maalataan niiden alkuperäisillä väreillä ja maalityypeillä.

Asuintilojen käyttötarkoitukset säilyvät pääosin entisellään. Huoneistoja yhdistetään tarvittaessa erikokoisiksi ja –tyyppisiksi asunnoiksi. Asunnoissa pyritään säilyttämään vuosisadan alusta periytyviä asumisen tapoja. Puulämmitteiset hellat ja uunit säilytetään ja niitä rakennetaan lisää purettujen tilalle.

3.2.3 Ekologinen ja taloudellinen kestävyys

Ruukkiasukkaat ovat mukana toteuttamassa ekologisesti ja taloudellisesti kestävästä asumista. Tavoitteet ovat yhtenevät talven aikana Fiskars Oyj:n aloitteesta käynnistetyn Hyvinvoiva Ruukki - hankkeen sekä Raaseporin kaupungin ympäristötavoitteiden kanssa. Yhteistyötä edellä mainittujen tahojen kanssa jatketaan. Kestävän asumisen kannalta huomiota kiinnitetään erityisesti seuraaviin asioihin:

Lämmitysenergia: Nykyiset lämmitysmuodot – öljy ja sähkö – ovat kalliita ja epäekologisia. Asukkaat siirtyvät vaiheittain Fiskarsin lämpövoimalan tuottamaan kaukolämpöön tai maalämpöön ja rakentavat uusia tulisijoja purettujen tilalle. Aurinkovaraimien käyttöä kesäaikaan käyttöveden lämmityksessä selvitetään. Näin hanke toteuttaa helmikuussa 2012 hyväksyttyä Raaseporin energia- ja ilmasto-ohjelmaa.

Liikkuminen: Ruukkilaisista monet selviävät ilman autoa julkisen liikenteen, hyvin toimivan kimpakyytijärjestelmän ja työmatkojen lyhyiden vuoksi. Näin hanke toteuttaa helmikuussa 2012 hyväksyttyä Raaseporin energia- ja ilmasto-ohjelmaa.

Kuluttaminen ja ravinto: järjestetään toimiva jätteiden lajittelu sekä biojätteiden kompostointi. Perustetaan kierrätyshuone ja pyykkitupa. Käytetään yhteisiä saunatiloja, suositaan luonnonmukaisia ja perinteitä kunnioittavia ratkaisuja pihojen hoidossa.

Edistetään asukkaiden puutarhaviljelyä ja ravinnontuotantoa esimerkiksi yhteisten kasvipalstojen avulla.

3.2.4 Yhteisöllisyys ja sosiaalinen kestävyys

On tärkeää sitoutua vaalimaan rakennusperinnön lisäksi myös asumiskulttuuria. Ruukkikylän elinvoimaisuus perustuu pitkälti ruukkiasunnoissa kulloinkin asuvien asukkaiden toimintaan ja yhteisölliseen henkeen. Hankkeen osallistujat haluavat jatkossakin asua taloissa, jossa naapuriapu on itsestänselvyyttä. Fiskars on turvallinen ja virikkeellinen kasvuympäristö lapsille. Yhteistoiminta sekä yhteinen vastuu lähiympäristöstä tuottavat sekä ekologisesti että sosiaalisesti kestävästä asumiskulttuurista. Täällä ei syrjäydytä tai kärsitä yksinäisyydestä. Myös ulkomaalaiset asukkaat ovat integroituneet hyvin kyläyhteisöön.

Ruukkiasuntojen asukkaat ylläpitävät kylän yhteishenkeä ja yhteisöllisyyttä jatkossakin järjestämällä ja luomalla erilaisia tapahtumia ja osallistumalla niihin. Paljon kyläyhteisön eteen tapahtuvaa työtä tehdään talkootyönä, mikä edistää koko kylän, ja sitä kautta Raaseporin kaupungin vetovoimaisuutta elävänä ja toimivana yhteisönä ja suosittuna matkailukohteena. Kyläyhteisön osuus normaalisti kaupungille kuuluvien palveluiden järjestäjänä on myös huomattava esimerkiksi nuorten ja lasten harrastustoiminnan järjestämisessä.

4. Muiden ehtojen toteutuminen

4.1 Investoinnit

Talokohtaisissa korjaussuunnitelmissa on kartoitettu rakennusten korjaamiseen tarvittavat investoinnit kymmenen vuoden ajalle. Vuosina 2012-2022 päähuomio on asuinrakennuskannan kunnostamisessa. Kunnostamisessa noudatetaan kuntokartoitusten mukaista kiireellisyysjärjestystä ja tämän lisäksi tulevat investoinnit, jotka mahdollistavat siirtymisen ekologisesti ja taloudellisesti kestäviin lämmitysmuotoihin.

Kierrätys, kompostointi ja jätteenlajittelu suunnitellaan ja toteutetaan samanaikaisesti korjausten kanssa. Jatkossa ulkorakennukset, pihat ja puutarhat saatetaan vastaamaan tarpeita.

4.2 Ruukkien vanhojen työntekijöiden elinikäiset vuokrasuhteet

Lahja Lehtosen elinikäisen asumisoikeuden säilyminen taataan asunnon omistajan vaihtuessa.

4.3 Vireillä olevien oikeudenkäyntien kustannukset ja lopputulokset

Asukkaiden oikeudenkäyntien osalta Fiskarsin ruukkiasuntojen asukkaat ovat kyselyn perusteella valmiita sovitteluratkaisuihin.

4.4 Vuokrasuhteiden jatkuminen ja vuokra-asuntojen tulevaisuus

Valtaosa asukkaista jatkaa asumista omissa kodeissaan joko omistajina tai vuokralla. Osa vaihtaa asuntoa ruukkiasuntojen sisällä. Kaikille nykyisille asukkaille taataan tarpeita vastaava asunto Raaseporin kaupungin myyntiehtojen mukaisesti. Hakany Oy jatkaa asuntojen vuokraamista Fiskarsissa.

4.5 Raaseporin kaupungin myyntiehdot kohta 12

Sitoudumme puoleltamme kaupan ehtoihin ja luotamme siihen että Raaseporin kaupunki täyttää omasta puolestaan laatimansa kauppaehdon (Liite 6: kohta 12). "Kauppa ei koske tonttia vaan yhtiötä. Jos yhtiö pilkotaan, vuokrasopimus pitää myös jakaa osiin sen mukaan, mitä uudet yhtiöt hallinnoivat".

5. Työryhmä

Fiskarsin ruukkiasuntojen asukkaiden perustama hanketyöryhmä:

Tuula Ahonen	Patrick Bayer	Olli Borg
Silja Jääskeläinen	Minna Kaunisto	Mirja Kalliokoski
Maarit Koskinen	Paula Kovalainen	Anna Lassila
Folke Lindqvist	Anu Mykrä	Sanna Mäki
Mari-Anna Närhi	Laura Pihlaja	Kati Sointukangas
Maija Toukolehto	Ulla Valovesi	Pentti Vottonen

LIITTEET

Liite 1: Esisopimuksen tehneet henkilöt ja tahot

Liite 2: Ammattimaisen teatteritoiminnan käynnistäminen Fiskarsissa

Liite 3: Jerikon pihan kehittämissuunnitelma

Liite 4: Bed and Breakfast - suunnitelma

Liite 5: Talokohtaiset kunnostussuunnitelmien yhteenvedot

Liite 6: Raaseporin kaupungin myyntiehdot

RUUKKIASUNNOT					LITE: 1					
KOOSTE TILANTEESTA 6.4.2012										
Fiskars	Asunto	Huoneita	m²	Ostaja	Ammatti					
Peltorivi 8	as 1	2h+tupak	78	Folke Lindqvist	Ekonomi/Controller	Jää vuokratäyttöön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan jää vuokratäyttöön	Tilanne auki	Tyhjä
							1			
Peltorivi 10	as 1	3h+k	78				1			1
	as 2	3h+k	78				1			
	as 3	2h+k+h	74,5				1			
	as 4	2h+k+h	69,5				1			1
Peltorivi12	as 1	1h+tupak	41,5				1			
	as 2	1h+k	44,5	Upi Anttila	Seppä			1		1
Peltorivi 14	as 1	1h+k	41	Olli Borg	DI Korjausrakennus			1		1
	as 2	1h+k	40	Olli Borg	DI Korjausrakennus			1		

Fiskars	Asunto	Huoneita	m²	Ostaja	Ammatti	Jää vuokratyöön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan jää vuokratyöön	Tilanne auki	Tyhjä
Peltorivi 16	as 1	1h+k	43			1				
	as 2	1h+k	45,5			1				
Peltorivi 18	as 1	tupak	33,5			1				
	as 2	1h+tupak	42			1				
Peltorivi 20	as 1	1h+k	51,5			1				
	as 2	1h+k	48,5	Sanna Nyblom	Päiväkodinjohdaja	1				
Peltorivi 22	as 1	2h+tupak	85,5	Patrick Bayer	Keraamikko	1				
Peltorivi 30	as 1	4h+k	115					1	1	1
	as 2	3h+k	85					1	1	1

Fiskars	Asunto	Huoneita	m²	Ostaja	Ammatti	Jää vuokratyyttöön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan jää vuokratyyttöön	Tilanne auki	Tyhjä
Peltorivi 32	as 1	4h+k	109	Odottaa vahvistusta				1		1
	as 2	3h+k	84	Odottaa vahvistusta			1			1
	as 3	3h+k	79	Minna Kaunisto ja Miljan Hussar	Restonomi/Luonnontkosmetikan maahantuojia -Metsänhoitaja/Restaurojia		1			1
	as 4	3h+k	113	Minna Kaunisto ja Miljan Hussar	Restonomi/Luonnontkosmetikan maahantuojia -Metsänhoitaja/Restaurojia		1			
Isidorintie 5	as 1		75,5				1			
	as 2		75,5				1			
Isidorintie 7	as 1	2h+k	65	Maarit Koskinen	Hammaslääkäri		1			
	as 2	2h+k	65	Jasmin Khalef	Puuseppä		1			
	as 3	2h+kk+alk	47	Kari Teerimäki	Konsultti/Työnohjaaja		1			
Isidorintie 9	as 1	1h+tupak	57,5				1			
	as 2	1h+tupak	61,5				1			
	as 3	1h+tupak	61	Susanna Kankare	Sosionomi		1			

Fiskars	Asunto	Huoneita	m²	Ostaja	Ammatti	Jää vuokratyöön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan vuokratyöön jää	Tilanne auki	Tyhjä
Baklurantie 6	as A	3h+k	92	Milka Ilomäki	Toimitusjohtaja		1			
	as B	1h+kk	43	Ulla Valovesi	FM Kirjastonhoitaja	1				
	as C	3h+k	100,5	Olli Tammielto	Tutkija	1				
	as D	2h+k	68	Pipa Nikula	Mielenterveyshoitaja	1				
	as E	1h+kk	27,5	Ella Hansen-Haug	Vanhustenhoitaja	1				
	as F	1h+kk	27,5	Perttu Risa	Teollinen muotoilija		1			
Baklurantie 8	as G	2h+k	68	Pentti Vottonen	Taitelija/Ravintolayrittäjä	1				
	as A	3h+k	100	Riina Rubinstein	Sairaanhoidaja	1				
	as B	1h+kk	39,5	Hannu Jokinen	Kultaseppä	1				
	as C	3h+k	98	Maarit Koskinen	Hammaslääkäri		1			
	as D	2h+k	69,5	Tuula Ahonen	Toimintaterapeutti	1				
	as E	1h+kk	26,5			1				
Baklurantie 10	as F	1h+kk	26,5			1				
	as G	2h+k	69	Sanna Mäki	Lääkäri	1				1
	as A	3h+k+s	95,5	Paula Kovalainen	Puuseppä/Työnohjaaja	1				
	as B	1h+k+alk	54,5	Maija Toukolehto	Artesaanimaalari/Teol muut opisk	1				
	as C	1h+k+alk	54,5	Anna Lassila	FM Yrittäjä	1				
	as D	3h+k+s	91,5	Janne Koivuniemi	Kirjansitoja	1				

Fiskars	Asunto	Huoneita	m²	Ostaja	Ammatti	Jää vuokratyöön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan vuokratyöön	Tilanne auki	Tyhjä
Baklurantie 10	as E as F	3h+k+s+alk 3h+k+s	106 91,5	Mari-Anna Närhi ja Olli Kari Silja Jääskeläinen	FM Linnologi / AMK Musiikkipedagogi Koulunkäyntiavustaja		1			
						16	24	8	2	10

AMMATTIMAISEN TEATTERITOIMINNAN KÄYNNISTÄMINEN FISKARSISSA

1890-luvun lopulla Karin Von Julin perusti Fiskarsiin Teatteritalon, joka nykyään tunnetaan nimellä Lukaali. Lukaalissa esiinnyttiin aktiivisesti niin paikallisin kuin kiertävien teatteriseurueiden voimin aina 1940-luvulle saakka, jonka jälkeen teatteritoiminta hiipui.

Muista taidemuodoista erityisesti kuvataide ja muotoilu ovat kukoistaneet Fiskarsissa 1990-luvulta lähtien ja houkutelleet osaltaan Fiskarsiin runsaasti matkailijoita ja kulttuurin- ja taiteen ystäviä. Runsaan matkailijamäärän vuoksi näkisimme, että Teatteritoiminnan elvyttäminen Fiskarsin ruukissa paitsi elävöittäisi ja rikastuttaisi ruukkimme kulttuuritarjontaa, myös lisäisi merkittävästi matkailusta saatavia tuloja. Koska turistisesonki tällä hetkellä painottuu kesäkuukausiin, aluksi toimintamme keskittyisi kesäteatteriin. Liikkeiden ja näyttelytilojen sulkiessa ovensa turisteilla olisi mainio mahdollisuus siirtyä seuraamaan teatteriesitystä. Kesäteatteritilana kävisi mainiosti Bakluran lava, jonka kauniissa ympäristössä jo nyt on väliaikamyyntiä varten myös hyväkuntoinen kioskirakennus. Iltanäytöksiin painottuva teatteritoiminta myös osaltaan lisäisi yöpymisten määrää ruukissa ja näin tukisi majoitus- ja ravintolapalveluita tuottavien yrittäjien toimintaa.

Yleisemmällä tasolla kaikkien ruukissa toimivien yrittäjien tavoitteena lienee lisätä ympärivuotista matkailua. Talvikautena teatterimme voisi järjestää näytöksiä sisätiloissa, esim. teatteritaloksi rakennetun Lukaalin lavalla. Näin jatkaisimme Karin Von Julinin jalanjäljissä kukoistavaa Teatteritoimintaa Fiskarsin ruukkikylässä. Toimintamme kattaisi kysynnän mukaan niin aikuisille kuin lapsillekin suunnattua esitystoimintaa ja mahdollisesti myös alaan liittyviä kursseja ja harrastustoimintaa.

Tavoitteenamme on työllistää alueella jo asuvia esittävän taiteen alalla toimivia ammattilaisia. Tarvittaessa tulemme käyttämään myös vierailevia ammattiohjaajia ja näyttelijöitä. Kesäteatteritoimintaan toivotamme tervetulleiksi myös kyvykkäät harrastajat.

Työryhmä:

Maarit Koskinen: HLL, AV-medianomi AMK, käsikirjoittaja (mm. tv-sarja Salatut elämät, realitysarja Huuto (kehitteillä, Långfilm productions)), näyttelijä (mm. Cultura Mobila, tv-sarja Klikkaa mua), ohjaaja (lyhytelokuva Pappa, pääosissa Ismo Kallio ja Heikki Nousiainen)

Leena Hurri: näyttelijä(TeaK, mm.Nukketeatteri Vihreä Omena, Cultura Mobila), opettaja

Anu Mykrä: kuvataiteilija, visuaalinen suunnittelija

JERIKON PIHAN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

Taustaa

Omatarveviljely on ollut osa työläistalojen pihakulttuuria - niin Fiskarsissakin. Karta över Fiskars Bruk vuodelta 1922 näyttää Hasselbackan talojen tonttien ja lähimaiden maankäytön. Asuintalojen ja tien välinen alue on lohkottu puutarhasaroiksi talojen asukkaille ja Baklurantien ja Degersjön välissä on suurempi peltoalue. Pieniä puutarhatilkkuja oli myös talojen pohjoispuolella tuolloin olevien rakennusten ympärillä.

Hasselbackan talojen pihapiirit ovat säästyneet suuremmilta kunnostustöiltä ja niissä on edelleen jäljellä perinteisiä ja alkuperäisiäkin koristekasveja ja -pensaita sekä vanhoja omenapuita ja marjapensaita. Talojen pitkäaikaisimman asukkaan Lahja Lehtosen puutarha on tästä hyvänä esimerkkinä. Pihat ovat perinteisesti olleet avoimia, ilman aitoja ja tämä piirre on säilynyt tähän asti.

Hasselbackan Jerikon (Baklurantie 10) asukkaiden keskuudessa on virinnyt yhteistä kiinnostusta puutarhaa sekä viljelyä kohtaan. Mitä voidaan tehdä asian edistämiseksi?



Ehdotuksia

- kasvimaata ja kasvihuone
- viljelypalstat
- kesäkeittiö ja kesäkahvila
- maatiaiskasveja
- siemenviljelyä omiksi tarpeiksi

Toteutus

- Kartoitetaan pihalla jo kasvavat koriste- ja hyötykasvit.
- Laaditaan tontille ”kaava” jossa huomioidaan tarpeelliset toiminnot: parkkipaikka, kesäkeittiö, kulkuväylät ym.
- Selvitetään asukkaiden kiinnostus pihan hoitoon. Viljelystä / hoidosta kiinnostuneille asukkaille jaetaan sopivia vastuualueita hoidettavaksi / omaan käyttöön.
- Pihassa suositaan luonnonmukaisia hoitoratkaisuja; nurmikkoa ei lannoiteta, alueella ei käytetä rikkaruohomyrkkyjä, lehtikatteilla voidaan hoitaa pensaiden alustat ym.
- Kasteluun mietitään ekologinen ratkaisu, jossa käytetään sade- ja pintavesiä.
- Pihasta tulevia risuja / lehtiä varten järjestetään kompostointialue – siitä saadaan jatkossa multaa pihastutuksiin.
- Jos tien toisella puolella olevaa vanhaa peltoa voidaan edelleen viljellä, järjestetään sen aitaaminen, mietitään kastelujärjestelmä, sovitaan kulkuväylät ja tehdään alueen peruskunnostus (puiden raivausta sekä kääntö traktorilla). Tämän jälkeen jaetaan siitä kiinnostuneille viljelypalstoja. Viljelijät vastaavat yhdessä alueen kustannuksista.

Näköaloja

Pihapuutarhojen kehittäminen sekä viereisen viljelyalueen käyttömahdollisuus:

- Lisäävät alueen viihtyisyyttä.
- Tarjoavat mahdollisuuden ravinnontuotantoon omiksi tarpeiksi ja mahdollisesti joidenkin tuotteiden kasvatamiseen myyntiin.
- Viljelypalstat ovat yleensä kauniita ja ympäristöään rikastuttavia ”keitaita” myös ekologisesti.
- Lähiruokaa mahdollisen kesäkeittiön ja kesäkahvilan tarpeisiin.



BED&BREAKFAST PROJEKTISUUNNITELMA

- Osuuskunta Oisi osallistuu Ruukkiasukkaiden ostohankkeeseen tarjoutumalla ostamaan hinnasta sovittaessa Peltorivi 10, joka tunnetaan nimellä ”Nassikka”. Se soveltuu mainiosti Bed& Breakfastiksi, jollaista Ruukissa kipeästi tällä hetkellä kaivataan.
- Osuuskunta Oisi ilmoittaa toimintaperiaatteeseen paikallistalouden kestävän kehittämisen ja vaihtoehtoinen majoituspalvelu tavoitteenaan kestävä matkailu sopii hyvin sen toimenkuvaan.
- Tarkoitus on tarjota matkailijoille ja muille vieraille erilaisia yöpymisvaihtoehtoja täydentämään Fiskarsin tämän hetkistä tarjontaa ja lisäämään tiettyjen kohderyhmien yönylvierailuja ruukissa. Uskomme, että vaihtoehtoiset majoituspalvelut houkuttelisivat alueelle vierailijoita entistä monipuolisemmin.
- Talossa on alakerrassa kaksi kertaa 3 h + keittiö ja yläkerrassa kaksi kahden huoneen asuntoa. Yhteensä neliöitä on n. 300.
- Osa huoneista on hostel-tyyppisesti varattavissa edullisesti sänky kerrallaan ja osassa huoneista on laadukkampaa yöpymistä. Yläkerran kaksi asuntoa soveltuvat mahdollisesti omatoimiselle matkailijalle, tai perheelle, joka haluaa kokata omat ateriansa.
- Kaiken kaikkiaan kestävyys olisi tärkeä toimintaperiaate. Aamiaiset valmistettaisiin Ruukin potun & sipulin luomu ja lähiruokatuotteista sesonkien mukaan. Kierrätyksen suosiminen tukisi myös kestävyys- ajattelua ja olisi osana luomassa vaihtoehtoista ja sympaattista tunnelmaa. Osuuskunta Oisin aloittelema pyöränvuokraus sopisi mainiosti palveluksi myös B&B:n asiakkaille.
- Kesäkaudella yöpymispalvelut ovat Fiskarsin ruukissa hyvin kysyttyjä. Hotelli Wärdshusin ohella ruukissa toimii vain yksi B&B, Villiruusu, jossa on vuokratavana vain yksi huone. Seuraava B&B toimii Antskogissa, jonne ruukin vieraat joudutaan usein ohjaamaan majoituspalvelujen puutteesta johtuen.
- Osuuskunta Oisi on käynyt neuvotteluja paikallisen Tako yhdistyksen kanssa, joka on perustamassa koulutuskeskuksen Fiskarsiin. Keskusten toiminnan myötä Fiskarsiin saapuu osallistujia muutaman päivän pituisiin täydennyskoulutuksiin, jotka vaativat majoitusjärjestelyitä. Koulutuskeskus olisi juuri B&B tarjoamien majoituspalveluiden ahkera käyttäjä etenkin off-season-aikaan.

Sopimalla yhteistyöstä alustavasti molemmilla osapuolilla löytyisi ratkaisu käytännön ongelmaan, TAKO ry:llä majoitustilojen puutteeseen ja Osuuskunta Oisilla hiljaiseen kauteen.

- TAKO ry:n lisäksi mahdollisia yhteistyökumppaneita olisi vat Raaseporin kaupunki, Fiskars yhtiö sekä esim. Pomoväst, jolta voisimme hakea investointitukea kestävän kehityksen mukaiseen projektiimme.
- Osto rahoitettaisiin pankkilainalla ja lisäksi projektiin voisi hakea avustusta esim. Raaseporin kaupungilta.
- B&B loisi ruukkiin kipeästi kaivatun palvelun, joka vahvistaisi paikallisten yritysten toimintaedellytyksiä. Lisäksi se loisi todennäköisesti 1-2 uutta työpaikkaa, kesäkaudella mahdollisesti enemmänkin.
- Projektilla olisi mahdollista myös ottaa huomioon tämänhetkisten vuokralaisten elämäntilanne ja jatkaa yhden asunnon vuokraamista B&B toiminnan ohella. Skenaariossa, jossa yksi asunto ei vapautuisi majoituskäyttöön laskelma kesän tuotosta: 18 sänkyä krt 30 €/ yö = 540 € + 2 asuntoa 80 € / yö = 160 €. Yhteensä yksi täysi yö 700 €. Jos sesongin 1.6.-13.8.12 aikana pyörittäisiin n. 60 % kapasiteetilla, tulos olisi 30 660 € n. 40 % kapasiteetilla 20 440 €. Jos veroihin, palkkakuluihin ja aamupaloihin laskettaisiin yhteensä 6000 €, muihin kuluihin (sähkö, vesi, liinavaatteet, siivoustarvikkeet) n. 1500 €. Hiljaisen sesongin tulos-ta tasoittamaan jäisi edelleen n. 10 500 €. Asunnon vuokra olisi lisä tähän.
- Peltorivi 10 vaatii korjaussuunnitelman ja vanhaa kunniottavaa entisöintiä.

BAKLURANTIE 6 – KUNNOSTUSSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Rakennus on kaksikerroksinen punamullattu puutalo. Fiskars-yhtiö rakennutti sen vuonna 1899 työväenasunnoksi mahdollisesti ruotsalaisten tyyppipiirustusten mukaan. Siinä on alun perin ollut yhdeksän yksiötä. 1980-luvun alussa se siirtyi Pohjan kunnan omistaman Pohjan ruukkiteollisuus Oy:n haltuun. Peruskorjaus aloitettiin vuonna 1985, jolloin mm. rakennettiin kylpyhuoneet, asennettiin sähkölämmitys ja muutettiin huoneistojärjestystä. Nykyisin talossa on seitsemän asuntoa: alakerrassa kaksi kolmen huoneen ja keittiön asuntoa sekä yksi yksiö, yläkerrassa kaksi kaksiota ja kaksi yksiötä.

Rakennus on ollut 113 vuotta jatkuvassa asumiskäytössä ja on edelleen suhteellisen hyvässä kunnossa. Talo vaatii kuitenkin monia korjaustoimenpiteitä, joista osa on kiireellisiä. Yläpihan maansiirtotyöllä on varmistettava, että sade- ja sulamisvesi kulkee talon ohi eikä talon alle. Yläkerran lämminvesivaraajat on kiireellisesti siirrettävä kylpyhuoneisiin vesivahinkojen välttämiseksi. Vesikouruja ja syöksytorvia on uusittava. Vesikaton kunto on tarkastettava ja mahdollisesti kattoa on paikkamaalattava. Palotikkaat on asennettava kaikkiin yläkerran asuntoihin. Perustuksen mahdollista liikettä on jatkuvasti tarkkailtava ja liik-kuneen kivijalan päälle on asennettava suojalistat. Käyttövesiputket on uusittava lähivuosina. Keittiöissä ja kylpyhuoneissa on tehtävä pienempiä korjauksia.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Perustus	x										
Alapohja				x							
Maansiirtotyöt	x										
Kellarit				x							
Palotikkaat		x									
Ikkunat ja ovet						x					
Vesikatto ja Yläpohja							x				
Rännit			x								
Keittiö					C	G					
WC ja kylpyhuone		F				C, G	B	A	D	E	
Kuumavesi-varaajat	E	F, D	G								
Tulisijat ja hormi				X							
Vesi- ja viemäriputket										X	
Kuistit ja sisäänkäynnit			B	A	C						
Ulkorakennukset											x
Lattioiden eristys			C	A	B						

Vuosilukusarakkeeseen on merkitty asunnon kirjain kohteen selventämiseksi. Olli Borg on arvioinut vaadittavat korjaustoimenpiteet rakenteita avaamatta. Korjaustoimet suoritetaan museoviraston korjauskortiston ohjeiden avulla.

BAKLURANTIE 8 - KUNNOSTUSSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Rakennus on kaksikerroksinen punaiseksi maalattu hirsirakenteinen asuinrakennus. Se on rakennettu 1899 ja on tehty työläisasunnoksi. Rakennuksessa on tällä hetkellä seitsemän asuntoa, joiden koot vaihtelevat 26,5-100 m². Alakerrassa on kaksi kolmioita ja yksi yksiö, yläkerrassa kaksi kaksiota ja kaksi yksiötä. Rakennus on loivassa rinteessä ja yläkertaan kuljetaan ylärinteestä siltaa pitkiin. Rakennuksessa on alarinteen puolella koko talon mittainen kellaritila ja ylärinteen puolella ryömintätila. Rakennuksessa on konesaumattua peltiä oleva vesikatto.

Kiinteistöön kuuluu piharakennus, jossa on sähkölämmitteinen sauna ja toisessa päässä varastotilaa. Piharakennus on hyvässä kunnossa eikä vaadi kunnostustoimenpiteitä.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Perustus	x										
Alapohja		x									
Maansiirtotyöt	x										
Kellarit				x							
Ulkoseinät		x									
Ikkunat ja ovet	x		x								
Vesikatto ja yläpohja	x	x		x							
WC ja kylpyhuone	A,B, E,F				x						
Keittiö						x					
Tulisijat ja hormi		A,D									
Vesi- ja viemäriputket									x		
Ilmanvaihto	x						x				
Lämmitys			x								
Sähköistys								x			
Kuistit ja sisäänkäynnit	x	x									
Ulkorakennukset									x		

Mikäli talossa on enemmän kuin yksi asunto, on vuosilukusarakkeeseen merkitty asunon numero tai kirjain kohteen selventämiseksi.

BAKLURANTIE 10 – KUNNOSTUSSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Baklurantie 10 on kaksikerroksinen, punamullalla maalattu, puukerrostalo Hasselbackassa. Se on rakennettu vuonna 1906 ruukin työläisten asuintaloksi.

Talo vaatii monia korjaustoimenpiteitä, joista kiireellisimpinä ovat katon tutkiminen ja korjaus, vuotavan rännin ja siitä aiheutuneiden vaurioiden korjaus, salaojien puhdistus sekä kaatojen tarkastus. Vesijohtojen tarkempi kuntotarkistus aloitetaan vuonna 2012 ja saatujen tulosten perusteella suunnitellaan vaadittavat korjaustoimenpiteet. Sisäpintojen remontit eivät ole kiireellisiä, mutta kylpyhuoneremontit ovat osassa asunnoista välttämättömiä lähivuosina.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alapohja	x	x	x	x	x						
Maansiirtotyöt	x	x									
Kellarit						x					
Ulkoseinät											x
Ikkunat ja ovet				x	x	x					
Vesikatto ja Yläpohja	x			x	x						
Rännit	x	x									
WC ja kylpyhuone	x	x	x								
Tulisijat ja hormi					x	x					
Vesi- ja viemäriputket	x	x									
Ilmanvaihto	x	x									
Kuistit ja eteiset	x	x									
Ulkorakennukset	x										x

Olli Borg on arvioinut vaadittavat korjaustoimenpiteet rakenteita avaamatta. Korjaustoimet suoritetaan museoviraston korjauskortiston ohjeiden avulla.

ISIDORINTIE 7 - KUNNOSTUSSUUNNITELMA

Talo on rakennettu tietojen mukaan 1940-luvulla ja sen alakerrassa on aiemmin toiminut kauppa. Rakennus on kaksikerroksinen, mäellä sijaitseva asuintalo, jonka alaosa on be-tonirakenteinen ja sementtitiilestä muurattu, yläosa puurakenteinen. Talo on kauttaaltaan rapattu ja vaaleankeltaiseksi kalkkimaalattu. Vesikatteena on betonitiili.

Talossa on öljylämmitys, mikä on mahdollista vaihtaa kaukolämpöön. Lämmityksestä huolimatta vinttilasta asuinkäyttöön muunnettu yläkerta sekä sinne johtava portaikko ovat kylmät ja vaativat eristyksen parantamista molemmissa yläkerran asunnoissa.

Talo vaatii akuuteimmin seuraavia korjaustoimenpiteitä: syöksytorvien ja rännien korjaus, piipun hatun asentaminen ja kauluspeltien tarkistus, käyttövesiputkien uusiminen, salaojitus ylämäen puolelle vähentämään veden aiheuttamaan kosteusrasitusta alakerran rakenteisiin. Ulkoseinän rappautusta ja maalia on irronnut varsinkin länsi- ja pohjoisseinästä. Irtonaisen maalin poisto, rappauksen korjaukset ja uusintamaalaus sekä ikkunoiden kunnostus kuuluvat myös lähivuosien korjaustarpeisiin.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Perustus, alapohja ja ympäristö	x	x						
Ulkoseinät - rappaus/maalaus		x						
Ikkunat ja ovet					x			
Vesikatto ja yläpohja			x					
Hormit, tikkaat		x						
Vesi- ja viemäriputket						x		
Ilmanvaihto	x							
Lämmitys				x				
Kuistit ja sillat		x						

Olli Borg on arvioinut vaadittavat korjaustoimenpiteet rakenteita avaamatta. Korjaustoi-
met suoritetaan museoviraston korjauskortiston ohjeiden avulla.

ISIDORINTIE 9 KUNNOSTUSSUUNITELMA

YHTEENVETO

Rakennus on kaksikerroksinen punaiseksi maalattu puutalo. Se on rakennettu vuonna 1919 ja se on aikoinaan ollut viereisen navetan/meijerin työntekijöiden asuntona.

Perustusten ilmeisesti jatkuvat liikkumisen vuoksi rakennuksen ympäristö pitäisi mahdollisesti salaojittaa, tilannetta on kuitenkin syytä seurata aktiivisesti. Talon perustukset ovat yhden väliseinän osalta mahdollisesti osittain pettäneet, tämän seurauksena asunto 1:ssä keittiön ja makuuhuoneen välinen seinä on huomattavan paljon painunut. Mahdollisesti samasta syystä kyseisen asunnon kylpyhuoneen rakenteet ovat liikkuneet niin, että lattia-rakenne on haljennut ja vesieristeiden uusiminen on välttämätöntä, kun liikkumisen syyt on ensin selvitetty ja korjattu.

Asuntojen 3 ja 1 hormit ovat olleet käyttökiellossa useamman vuoden. Käyttövesiputkien uusinta ja vesikaton korjaus ovat ajankohtaisia lähivuosina. Aukkojen raportoimaan asunto 2:n kylpyhuoneen kosteusongelmaan on reagoitava tuuletuksella ja kuivauksella sekä mahdollisesti rakenteita uusimalla. Asunto 1:n alapohjan eristyksen parantaminen on välttämätöntä. Koneellinen ilmanpoistojärjestelmä toimii epävakaisesti ja se on kunnostuksen tarpeessa. Myös ulkovuorauksen ja listoituksen, sekä ikkunoiden kunnostustoimenpiteet on syytä toteuttaa lähivuosina. Kaiken kaikkiaan korjauskustannukset tulevat olemaan huomattavat ja korjauksien toteuttaminen tulee viemään aikaa.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Perustus		x								
Alapohja		x								
Maansiirtotyöt			x							
Kellarit		x								
Ulkoseinät			x							
(Ikkunat ja) ovet							x			
Vesikatto ja yläpohja				x						
WC ja kylpyhuone		As 2							As 3	
Keittiö							As 1,2			
Tulisijat ja hormi	As1,3									
Vesi- ja viemäriputket					x					
Ilmanvaihto						x				
Lämmitys							x			
Sähköistys								x		
Kuistit ja sisäänkäynnit							x			
Ulkorakennukset							x			

DI Olli Borg on arvioinut vaadittavat korjaustoimenpiteet rakenteita avaamatta. Korjaustoimet suoritetaan Museoviraston korjauskortiston työohjeita noudattaen.

PELTORIVI 8 – KUNNOSTUSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Rakennus on yksikerroksinen punaiseksi maalattu pystylaudoitettu hirsitalo. Tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa mutta todennäköisesti se on rakennettu 1800-luvun alkupuolella ruukin työläisasunnoksi. Rakennus on peruskorjattu 1980-luvun puolivälissä.

Talo vaatii korjaustoimenpiteitä. Käyttövesiputket ovat vajaa 30 vuotta vanhoja ja uusittava pian. Asunnossa sattui vesivahinko 15.03.2012, jolloin lämminvesivaraajaan rikkoutui ja vettä tulvi yöllä lattialla. Epäselvää onko mennyt vettä rakenteisiin, tätä on syytä tarkemmin tutkia. Myös asunnon sisäpintojen kunnostustarve on ilmeinen.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Perustus	x										
Ulkoseinät					x						
Ikkunat ja ovet		x									
Vesikatto ja yläpohja				x							
WC ja kylpyhuone	x										
Keittiö						x					
Vesi- ja viemäriputket		x									
Ilmanvaihto			x								

Korjaustoimet suoritetaan museoviraston korjauskortiston ohjeiden avulla.

PELTORIVI 14 - KUNNOSTUSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Rakennus on yksikerroksinen punaiseksi maalattu pystylaudoitettu hirsitalo. Tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa mutta todennäköisesti se on rakennettu 1800-luvun alku-puolella ruukin työläisasunnoksi. Rakennus on peruskorjattu 1980-luvun puolivälissä.

Talo vaatii korjaustoimenpiteitä. Käyttövesiputket ovat vajaa 30 vuotta vanhoja ja uusit-tava pian. Asunnon nro 2 sisäpintojen kunnostustarve on ilmeinen. Rakennuksesta on purettu kaikki tulisijat, jotka on tarkoitus palauttaa sinne. Alapohjassa kulkevat käyt-tövesiputket siirretään pintavedoiksi alapohjan eristyksen parantamisen ja rakenteiden kunnostamisen yhteydessä. Ikkunat tarvitsevat huoltomaalausta.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Perustus											
Ulkoseinät					x						
Ikkunat ja ovet		x									
Vesikatto ja yläpohja				x							
WC ja kylpyhuone	x										
Keittiö						x					
Vesi- ja viemäriputket		x									
Ilmanvaihto			x								

Korjaustoimet suoritetaan museoviraston korjauskortiston ohjeiden avulla.

PELTORIVI 20 AS 2 - KUNNOSTUSSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Talo Peltorivi 20 on vuonna 1834 rakennettu hirsirunkoinen asuinrakennus, jossa on kaksi asuntoa. Alunperin rakennuksessa on asunut ruukin työntekijöitä ja se on tällä hetkellä Kiinteistöosakeyhtiö Ruukkiasunnot omistuksessa. Se on peruskorjattu 1980- ja 1990-lukujen vaihteessa.

Olli Borgin johdolla tehtiin helmikuussa 2012 kuntokartoitus talossa. Rakennus on suhteellisen hyvässä kunnossa ja rakenteellisia puutteita ei ole. Kuntokartoituksesta saatujen tietojen perusteella kunnostetaan kylpyhuone ja asuintilojen lattiat, jolloin palautetaan puulattia muovipinnoitteen tilalle sekä parannetaan lattian lämpöeristystä. Pienempiä kunnostustöitä, kuten sisätilojen pintakäsittelyitä, pönttöuunin maalausta ja ilmanvaihtokanavien huoltoa, sekä julkisivun maalausta tehdään myös. Siipirakennuksen varastotilojen ovet kunnostetaan.

PELTORIVI 22 – KUNNOSTUSSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Rakennus on yksikerroksinen, harjakattoinen, hirsirunkoinen ja lautaverhottu paikalla rakennettu omakotitalo. Se on rakennettu vuoden 1834 aikana ja se on ollut alunperin ruukin työntekijöiden käytössä. Rakennus on peruskorjattu 1980- ja 1990-luvun vaihteessa.

Rakennus on suhteellisen hyvässä kunnossa eikä rakenteellisia puutteita ole havaittu toistaiseksi. Rakennuksen pohjoispuolella sijaitseva parkkipaikka on rakennettu liian lähelle ja sen sijaintia on syytä siirtää pois päin. Naapurien kanssa on asiasta jo puhuttu. Myös asunnon edellisten asukkaiden raportit sokkelin sisällä sijaitsevassa maakellarissa seisovasta vedestä tukevat tätä tosiasiaa.

Maansiirtotöiden ja salaojaputkien tarkastuksen/vaihdon lisäksi on tarkoitus uusia tupakeittiön ja lastenhuoneen muovipinnoitteiset lattiat puulattiaksi. Ulkopinnat maalataan uudestaan ja välikaton eristeitä lisätään tarvittaessa. Pönttöuuni maalataan uudestaan ja ilmanvaihtoputkisto tarkastetaan sekä puhdistetaan. Siipirakennuksen varastotilan ovet korjataan. Suorasähköisen lämmitysjärjestelmän vaihtamista uusiutuvaa energiaa käyttävään lämmitysjärjestelmään tutkitaan ja toteutetaan, jos se on taloudellisesti kannattavaa.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lattia			x						
Rakennuksen ympäristö				x	x				
Ulkoseinät								x	
Tulisijat		x							
Ilmanvaihto	x								
Lämmitys				x					
Ulkorakennus	x								

PELTORIVI 32 – KUNNOSTUSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Alun perin virkamiesasunnoksi suunniteltu talo on rakennettu 1909 ja se on kaksikerroksinen hirsirakenteinen vaakapaneloitu talo, joka on maalattu vaalealla öljymaalilla. Todennäköisesti kahden perheen asunnoksi rakennettu talo on myöhemmin jaettu 4 asunnon taloksi. Tilajaon yhteydessä talosta on purettu kaikki tulisijat sekä yhtä lukuun ottamatta kaikki savupiiput. Lisäksi julkisivua on muutettu, mm ikku-noiden ja kuistien sijoittelua muuttamalla.

Suurin korjauskohde talossa on asunto 3:ssa ollut vesivahinko ja sen aiheuttamat vauriot rakenteissa. Vaurioituneelta alueelta rossipohjaa on tyhjennettävä ja rakennettava uudelleen sekä mm. eristettävä putkia. Korjaustarpeen laajuus riippuu siitä mitä rakenteita avattaessa paljastuu.

Talossa on myös muita suhteellisen nopeita tarkistus- ja korjaustoimenpiteitä vaativia ongelmia kuten ilmanvaihdon kuntoon saattaminen. Myös öljylämmityskattila on vanha ja huonosti toimiva. Se tulee vaihtaa lähiaikoina uuteen tai korvata toisella lämmitysjärjestelmällä. Seuraavalla sivulla on alustava korjaussuunnitelma.

Vuosikorjaussuunnitelma

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sokkeli			X	X	X		
Maansiirtotyöt			X				
Alapohja	X	X	X				
Salaojat	X	X	X				
Ulkoseinät			X	X			
Ikkunat ja ovet			X	X			
Kellarit					X		
Vesikatto ja yläpohja	X		X	X			
Wc ja kylpyhuone	As 4/3	As 4/3		As 2/1	As 2/1		
Keittiö				X	X		
Tulisijat ja hormi						X	
Vesi- ja viemäriputket	X	X	X				
Ilmanvaihto		X	X				
Lämmitys	X	X					
Sähköistys						X	
Kuistit ja sisäänkäynnit				X	X		

Olli Borg on arvioinut vaadittavat korjaustoimenpiteet rakenteita avaamatta. Korjaustoimet suoritetaan Museoviraston korjauskortiston ohjeiden avulla.



Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -nimisen osakeyhtiön osakkeiden myyminen

Kaupunginhallitus 5.3.2012 § 103

Valmistelija: roald.schoultz(at)raasepori.fi, puhelin (019) 289 2401

Esittelijä: Mårten Johansson, kaupunginjohtaja

Raaseporin kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -nimisen osakeyhtiön (Y-tunnus 0583946-2) kaikki osakkeet. Yhtiö on rekisteröity vuonna 1987 ja se omistaa 16 rakennusta Billnäsissä ja 16 rakennusta Fiskarsin ruukkialueella Raaseporin kaupungissa. Rakennuksissa on yhteensä 105 vuokra-asuntoa. Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on noin 60 m². Osakkeiden kirjanpitoarvo kaupungin taseessa on 2 522,82 euroa.

Rakennukset sijaitsevat Raaseporin kaupungin omistamilla kiinteistöillä. Kiinteistöosakeyhtiöllä on kiinteistöistä vuokrasopimus Raaseporin kaupungin kanssa. Maavuokrasopimus on laadittu vuonna 1994 ja sen kesto on 50 vuotta. Kokonaispinta-ala on noin 82 000 m². Sopimuksen mukaan vuosivuokra on 100 markkaa.

Vuokra-asunnot ovat olleet aravarajoituslaissa (1190/1993) tarkoitettujen rajoitusten piirissä. Asuntojen kunnostamiseen on myönnetty asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa (34/1979) tarkoitettua lainaa vuosina 1986 - 1991 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päätöksellään 25.11.2011 (Dnro 17602/644/11) vapauttanut kohteen aravarajoituslaissa tarkoitetuista rajoituksista sillä edellytyksellä, että valtion asuntolaina erääntyneine lyhenyksiineen sekä korkoineen maksetaan kokonaisuudessaan ennen kauppaa. Lisäksi edellytyksenä on, että Raaseporin kaupunki osoittaa nykyisille kiinteistöosakeyhtiön vuokralaisille vaihtoehtoisen vuokra-asunnon kahdeksi vuodeksi siitä, kun kiinteistöosakeyhtiön asunnot luovutetaan ostajalle.

Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -nimisen osakeyhtiön omistamat rakennukset vaativat peruskorjauksia. Ottaen huomioon suojelumääräykset sekä alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon tarvittavat korjaukset tulevat olemaan tavanomaista kalliimpia. Kiinteistöosakeyhtiöllä ei ole varoja korjausten toteuttamiseen. Kiinteistöosakeyhtiön tulot riittävät vain hoitokustannuksiin sekä velkojen korkojen maksuun, mutta edes velan lyhennyksiä ei voida tehdä. Kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2010 mukaan pitkäaikaisen vieraan pääoman määrä on yli 3,7 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisen vieraan pääoman määrä yli 360.000 euroa.

Kaupunginvaltuuston 14.11.2011 § 121 hyväksymän talousarvion 2012 ja taloussuunnitelman 2012–2014 mukaisesti "kaupungin on pyrittävä omistamaan yksittäisiin vuokrayhtiöihin keskittyneitä vuokra-asuntoja ja sellaisia vuokra-asuntoja, jotka eivät vaadi taloudellisia voimavaroja saneerauksiin. "Yhtiöt, joita ei voida saneerata taloudellisin perustein, myydään."



Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder on vastaajana 25 oikeudenkäynnissä, joissa kantajina toimivat vuokralaiset. Kiinteistöosaakeyhtiö on puolestaan valittanut neljän vuokran ja 29 oikeudenkäyntikulujen osalta. Kanteiden käsittely on kesken hovioikeudessa. Lisäksi yhtiö on kantajana kahdessa muussa vuokrasuhteeseen liittyvässä oikeudenkäynnissä.

Myynti vaiheittain:

Kaupunki on 5.3.2012 järjestänyt asukaskokouksen, missä vuokralaisia informoitiin myyntiaikeista.

Kaupunki on rekisteröinyt nykyisten vuokralaisten ja muiden asuntojen ostosta kiinnostuneet sekä Fiskarin ja Billnäsin asukastoimikuntien tekemän kiinnostuskartoituksen ja myyntiehtoehdotuksen.

Kohde tarjotaan ostettavaksi kaikille halukkaille ostettavaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi julkaisemalla myynti-ilmoitus sanomalehdessä tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Ostajaehdokkaita pyydetään ilmoittautumaan kirjallisesti määräpäivään mennessä.

Ilmoittautuneille ostajaehdokkaille varataan mahdollisuus perehtyä kaupungin hankkimaan kaupan kohdetta koskevaan asiakirja-aineistoon ja tehdä omia tutkimuksia rakennuksissa. Johtuen rakennusten ja huoneistojen suuresta määrästä, aikaa tutkimusten tekemiselle on varattava riittävän paljon.

Ostajaehdokkaat jättävät ostotarjouksensa kaupungille viimeistään sovittuna päivänä. Tarjouksille asetetaan tietyt vähimmäisvaatimukset. Ostajaehdokkaiden tulee maksaa tarjouksen jättämisen yhteydessä 200 000 €:n käsiraha, joka palautetaan korottomana niille, joiden kanssa kauppaa ei tehdä. Rahasumma luetaan osaksi kauppasummaa ostajaksi valitun osalta. Käsiraha jää kaupungille, jos valittu ostaja ei maksa jäljellä olevaa kauppahintaa.

Kaupunki valitsee ostajan määräaikaan eli viimeistään 10.4.2012 jätettyjen tarjousten perusteella. Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki tarjoukset.

Kaupan ehdoista:

1. Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder vähimmäismyynti hinta on 4 100 000 €.
2. Yhtiö myydään yhtenä kokonaisuutena.
3. Ostaja sitoutuu esittämään selvityksen siitä, miten kiinteistöosaakeyhtiön asunnot ja hallitsema alue tulee jatkossa tukemaan ruukkien kehitystä. Selvityksen tulee sisältää tieto siitä, miten huoneistot tulevat tukemaan ruukkialueella toimivien yritysten toimintaa, onko alueen/rakennusten kehittämisellä työllistävä vaikutus ja millaisia investointeja ostaja suunnittelee alueella/rakennuksissa ja missä aikataulussa. Lisäksi ostajan on arvioitava miten Koy Ruukkiasuntojen osto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa kokonaisuudessaan.



4. Ostaja sitoutuu korjaamaan kiinteistöosakeyhtiön rakennukset ja asunnot huolellisesti viranomaisten määräykset ja rajoitukset huomioon ottaen. Ostaja toimittaa myyjälle korjaussuunnitelman tarjouksensa liitteenä.
5. Ostaja sitoutuu siihen, että ne vuokralaiset, jotka ovat olleet ruukkien työntekijöitä ja asuvat kiinteistöosakeyhtiön asunnossa, saavat elinikäisen vuokrasuhteen huoneistossaan.
6. Ostaja sitoutuu siihen, että kiinteistöosakeyhtiön nykyisten vuokralaisten vuokrasuhteet jatkuvat vähintään kahden (2) vuoden ajan kaupantekopäivästä, tai tarjoaa vuokralaisille vaihtoehtoisen asunnon.
7. Ostaja sitoutuu siihen, että vähintään 50 kiinteistöosakeyhtiön huoneistoista on edelleen vuokra-asuntolina 10 vuoden kuluttua kaupantekopäivästä.
8. Ostajan tulee sitoutua vastaamaan vireillä olevien oikeudenkäyntien, joissa kiinteistöosakeyhtiö on osallisena, kustannuksista ja lopputuloksesta.
9. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.
10. Nimettömiä tarjouksia ei hyväksytä.
11. Ostaja maksaa varainsiirtoveron (1,6 %).
12. Osto koskee vain yhtiötä, ei tonttia. Kaupunki solmii 40-vuotisen vuokrasopimuksen yhtiön uuden omistajan kanssa. Maanvuokra on vuodesta 2015 alkaen 49 000 €/kk, mikä on laskettu 5 %:n mukaan tontin markkina-arvosta eli 980 000 €:sta (81 738 m² x 12 €). Nykyinen vuokrasopimus on voimassa siihen asti. Sopimus sisältää option, jonka mukaan ostaja voi 10 vuoden kuluessa lunastaa maan hintaan 980 000 € (tarkistettuna vuotuisella indeksillä). Jos yhtiö pilkootaan, vuokrasopimus pitää myös jakaa osiin sen mukaan, mitä uudet yhtiöt hallinnoivat.

Kaupunki käyttää kaupassa apunaan ulkopuolista lainopillista apua sekä tarvittaessa myös välitysluottamusta sekä teknisiä asiantuntijoita.

Kaupungin hallintosäännön 3 LUKU 22 §, Omaisuuden myyminen ja ostaminen mukaisesti pätee, että: "Päätökset omaisuuden (kiinteistöjen, arvopaperien ym.) myynnistä ja ostamisesta tekee kaupunginhallitus, joka myös vahvistaa myyntikohteen vähimmäishinnan. Muissa tapauksissa päätöksen tekee asianomainen lautakunta, johtokunta tai viranhaltija kaupunginvaltuuston vahvistamien toimintatavoitteiden mukaisesti."

Ehdotus:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi asuntojen ostoa koskevat kiinnostukset sekä Fiskarin ja Billnäsins asukastoimikuntien asiassa jättämät kirjelmät.

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä sen, että Raaseporin kaupunki myy Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -nimisen kiinteistöyhtiön osakkeet. Lisäksi kaupunginhallitus antaa Roald von Schoultzille tehtäväksi hoitaa kaupan toteuttamisen ja valmistella kaupunginhallitukselle osakkeiden myynnin em. vähimmäisehdoin ja muutoin kaupungin tarkoituksenmukaisiksi katsomilla ehdoilla.

Lähtökohtana kaupassa on, että yhtiö myydään kokonaisuutena ilmoittamalla kohde julkisesti myytäväksi.



Myyntipäätöksen jälkeen, kaupunki kerää käytössään olevan kaupan kohdetta ja sen omistamia rakennuksia koskevan asiakirja-aineiston yhteen.

Merkittiin, että Björn Siggberg ilmoitti olevansa esteellinen eikä hän ollut läsnä §:n 103 käsittelyn aikana.

Merkittiin, että sisäisen palvelun osastopäällikkö Roald von Schoultz oli läsnä, kun kokouksessa käsiteltiin §:ää 103.

Merkittiin, että Erkki Rissanen poistui klo 21.50 sen jälkeen, kun kokouksessa oli käsitelty §:ää 103.

Merkittiin, että kaupunginkamreeri Thomas Karlsson poistui klo 21.50 sen jälkeen, kun kokouksessa oli käsitelty §:ää 103.

Keskustelua.

Harry Yltävä ehdotti asian palauttamista uutta valmistelua varten.
Puheenjohtaja totesi, että ehdotus raukesi, koska sitä ei kannatettu.

Keskustelun aikana Harry Yltävä ehdotti ehdotuksen hylkäämistä.
Puheenjohtaja totesi, että ehdotus raukesi, koska sitä ei kannatettu.

Keskustelu päättyi.

Päätös:

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi asuntojen ostoa koskevat kiinnostukset sekä Fiskarin ja Billnäsins asukastoimikuntien asiassa jättämät kirjelmät.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä sen, että Raaseporin kaupunki myy Kiinteistö Oy Ruuk-kiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -nimisen kiinteistöyhtiön osakkeet. Lisäksi kaupunginhallitus antaa Roald von Schoultzille tehtäväksi hoitaa kaupan toteuttamisen ja valmistella kaupunginhallitukselle osakkeiden myynnin em. vähimmäisehdoin ja muutoin kaupungin tarkoituk-senmukaisiksi katsomilla ehdoilla.

Lähtökohtana kaupassa on, että yhtiö myydään kokonaisuutena ilmoittamalla kohde julkisesti myytäväksi.

Myyntipäätöksen jälkeen, kaupunki kerää käytössään olevan kaupan kohdetta ja sen omistamia rakennuksia koskevan asiakirja-aineiston yhteen.

Harry Yltävä ilmoitti pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Täytäntöönpano:
sisäinen palvelu