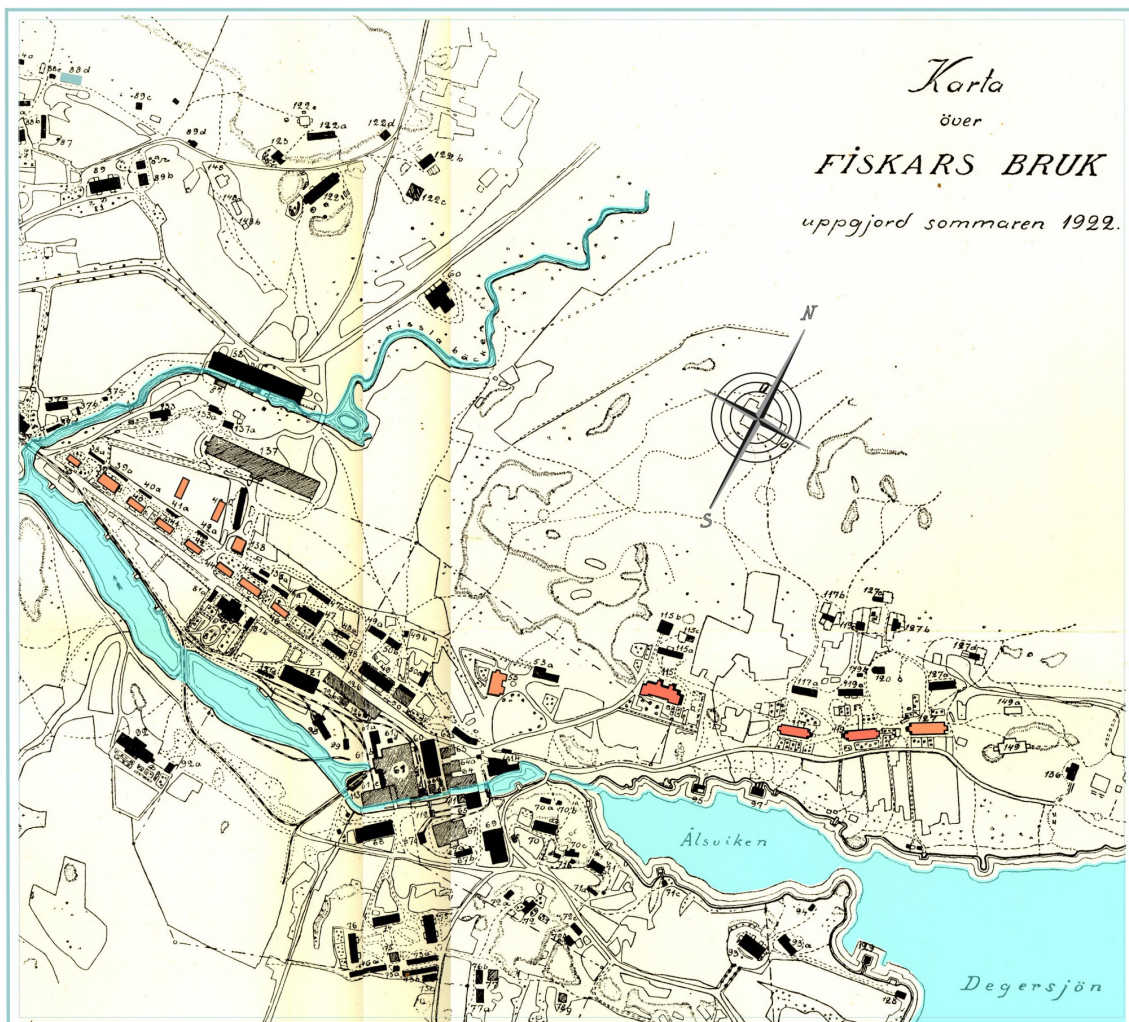


Bruksbostäderna i Fiskars

Projektplanen för inköp av de Fastighets Ab Bruksbostäders fastigheter, som överförs med förköpsavtal till ägo av invånarna i Fiskars



09.04.2012 Fiskars

Författare: Fastighets Ab Bruksbostäder invånarnas projektgrupp i Fiskars

Layout: Patrick Bayer och Maija Toukolehto



Projektplanen har licenserats enligt linsensen Creative Commons Erkännande-
Ickekommersiell-IngaBearbetningar 1.0 Finland licensen

Innehållsförteckning

1. Inledning	2
2. Utgångsläg	3
3. Bruksbostädernas inverkan på brukens utveckling.....	4
3.1 Hur utvecklingen av Fiskars bruk påverkar sysselsättningen och företagen på bruksområdet . . .	4
3.2 Projektets inverkan på områdets utveckling	4
3.2.1 Invånarantalets utveckling i byn	4
3.2.2 Bevarandet av kulturarvet och handlingsplanen för reparationerna	5
3.2.3 Ekologisk och ekonomisk hållbarhet	6
3.2.4 Samhällelighet och social hållbarhet	6
4. Förverkligandet av de andra köpsvillkoren	7
4.1 Investeringarna	7
4.2 Livslånga hyresförhållande för de båda brukens föredetta anställda	7
4.3 Kostnaderna och slutresultatet för anhängiggjorda rättgångar	7
4.4 Fortsättning av hyresförhållanden och framtiden av hyresbostäderna	7
4.5 Staden Raseborgs försäljningsvillkor stället/punkt 12	8
5. Projektgrupp	8
BILAGAR	8
Bilag 1: Esisopimuksen tehneet henkilöt ja tahot	
Bilag 2: Ammattimaisen teatteritoiminnan käynnistäminen Fiskarsissa	
Bilag 3: Jerikon pihan kehittämissuunnitelma	
Bilag 4: Bed and Breakfast - suunnitelma	
Bilag 5: Talokohtaiset kunnostussuunnitelmien yhteenvedot	
Bilag 6: Raaseporin kaupungin myyntiehdot	

1. Inledning

Sedan 1990-talet har Fiskars ändrat mycket - från en nästa öde by till ett levande och energiskt bysamhälle. Bruket har dragit till sig först nya invånare och senare turister. Topprestauranger, specialaffärer samt brukets egna hantverkare och konstnärer upprätthåller ett sådant utbud på service, som kan vanligen mötas endast i större städer. Fiskars besöks årligen av ca 150 000 turister, vilket gör Fiskars till Raseborgs mest betydande turistattraktion. Småföretagare, andelslag, hantverkare och konstnärer utgör en helhet, kärnan av Fiskars. Fiskars Oyj Abp har investerat miljoner i bruket och ser ljust på dess framtid. Målsättningen är att fördubbla brukets invånarantal fram till år 2030.

Invånarna i Fiskars har bundit sig starkt till att utveckla bruket. Den ovillkorliga förutsättningen till att bruket fungerar är att invånarna får bo i Fiskars. Invånarna har låtit utarbeta konditionsgranskningar av alla Bruksbostäder i Fiskars och arbetat fram en renoveringsplan. En stor del av invånare vill köpa sin hyresbostad och renovera husen enligt renoveringsplanen till det skick de är värda. Resten av bostäderna renoveras och bjuds ut som hyreslägenheter, som behövs för anställda av företagen i Fiskars.

2. Utgångsläget

Invånarna i Fiskars bruksbostäder startade vintern 2011 ett projekt vars mål var att garantera de nuvarande innevånarna en möjlighet att fortsätta att leva och bo året runt i sina hem och att även i framtiden ett tillräckligt stort antal hyresbostäder bevaras på bruksområdet.

Denna projektplan gäller den delen av Bruksbostäder i Fiskars, som enligt föravtal skall komma till Fiskars invånarnas ägo. Projektplanen visar hur de invånare i Fiskars, som ingått föravtalet kommer för sin del att uppfylla de kriterier Raseborgs stad satt för försäljningen.

Planen motsvarar också Raseborgs stads strategi för åren 2009-2013 samt en vision som sträcker sig till 2030, där "Staden bjuder möjlighet till ett gott liv i ett fungerande samhälle, som har en egen identitet och starka sociala nätverk".

Som samarbetspartner i projektet verkar tre företagare, järnhandlaren Kaj Björklöf, entreprenören Henrik Nyberg och elingenör Hans Knopman, som tillsammans grundar företaget Hakany Ab. Inköpsofferten görs för Hakany Ab:s räkning.

Godkänner staden offerten, köper ifrågavarande invånare sin bostad av Hakany Ab enligt på förhand uppgjorda föravtal. En del av invånare fortsätter att på hyra i hyresbostäder ägda av samarbetspartner eller av i Fiskars bosatta privatpersoner, som deltagit detta projekt.

Privatpersoner bosatta i Fiskars har ingått det ifrågavarande föravtal om köp av bostäder. Av dem bor majoriteten i Bruksbostäder i Fiskars. Företagsverksamhet skall äga rum i 4 bostäder (bilagor 1 och 4).

Med i projektet är också "Osuuskunta Oisi" som planerar logisservice vid Åkerrad. Privatpersoner som ingått ett föravtal om köp samt andra parter kan beskådas i bilaga 1.

Fiskars Oyj Abp stöder offerten med sin egen framtidsvision.

3. Bruksbostädernas inverkan på brukens utveckling

3.1 Hur utvecklingen av Fiskars bruk påverkar sysselsättningen och företagen på bruksområdet

Enligt Visionen Raseborg 2030 skapar företagsamma invånare goda arbetstillfällen. Bruksbostädernas invånare utgör en betydande arbetskraftreserv för i Fiskars bruk verkande företag. I bostäderna bor i detta nu personer som jobbar i t.ex. Nikari, Petri's Chocolate Room, Café Antique, Daghemmet Luonnonhelma och Fiskars skola. Med i projektet finns också personer med egna företag, t.ex. T:mi Minna Kaunisto (Bio Nature), T:mi Anna Lassila (museiträdgårdar och traditionsväxter), Kari Teerimäki (arbetshandledning och konsultation), T:mi Pentti Vottonen (Fiskars kiosk), Takopaja (Upi Anttila) och Suomen ympäristösuunnittelu Oy (Olli Borg). Personer som bor i bruksbostäderna hittar man i olika uppgifter i arbetslivet: ända från olika konstsammanhang till den kommunala grundservicen (bilaga 1).

Invånare har även framtidsvisioner som innebär att sysselsättningen ökar lokalt. Inom tre kommande år ska följande företag och projekt sättas i gång: ett vårdhem (Riina Rubinstein), förädling och försäljning av naturprodukter (Osuuskunta Oisi, närproducenter på området (ruukinpottu.com)), återupplivande av teaterverksamheten (bilaga 2) (Anu Mykrä, Leena Hurri, Maarit Koskinen), organiseringen av ungdomsverksamhet (Raseborg ungdomsbyrå, Fiskars Oyj Abp, Fiskarsin kyläseura, Hem och skola -föreningen), utvecklingen av gårdar och odlingar (bilaga 3) (Anna Lassila, andelslag Oisi, lokala fastighetsbolag) samt logi-service (bilaga 4) (andelslag Oisi, Tako ry (www.takofiskars.fi)). Sysselsättningseffekten av renoveringen av fastigheterna kommer att motsvara ca 10-15 årsverke.

3.2 Projektets inverkan på områdets utveckling

3.2.1 Invånarantalets utveckling i byn

Det nuvarande befolkningsunderlaget i Fiskars upprätthåller och utvecklar byns skola samt annan service. Hyreslägenheterna gör det lätt för nya invånare att bosätta sig i byn och samtidigt stöder Fiskarsbolagets kampanj ”Kom hem till Fiskars” nyproduktion och Raseborgs stads tillväxtmål (36 000 innevånare år 2030). Fiskars skiljer sig redan nu med inflyttningsöverskott när det gäller personer i arbetsför ålder samt barnfamiljer jämfört med övriga byar inom Raseborg. I och med det här projektet ökar också ifrågasvarande inflyttning. Genom att antalet fastboende ökar, ökar också Raseborgs stads skatteintäkter.

3.2.2 Bevarandet av kulturarvet och handlingsplanen för reparationerna

Byggnaderna vid Fiskars bruk är en del av vår nationella kulturarv. Bruksbostäderna omfattar en betydande del av de ursprungliga byggnaderna vid Fiskars bruk. I början byggdes de som bostäder för arbetarna vid bruket, såsom de också har bevarats till våra dagar. Byggnadsbeståndet utgör ett stort ansvar för nya ägare och boende.

Invånarna har gjort byggnadsspecifika reparationsplaner (bilaga 5). DI Olli Borg från Suomen Ympäristösuunnittelu oy har specialiserat sig på reparationen av antika byggnader. Han har gjort konditionsgranskningar av byggnaderna och gett konsultationshjälp åt invånarna vid planeringen av reparationer och kostnadsuppskattningar. Invånarna har aktivt deltagit i reparationsplaneringens olika skeden, vilket har bidragit till invånarnas åtagande. Under denna process har invånarnas kunskaper om både sina egna bostäders kondition samt rätta reparationsmetoder vuxit och möjliggjort en realistisk bedömning av resurser för finansieringen av reparationerna.

Vid reparationsåtgärder följer man principen för bevarande renovering för att upprätthålla och förstärka byggnadernas historiska värde. Vid renoveringen använder man sig av traditionella material och metoder i enlighet med Museiverkets anvisningar (korjauskortisto). Renoveringsplaner genomgranskas årligen tillsammans med Ekenäs museum.

Man skall värna om de kvarvarande gamla trädgårdsväxterna. Invånarnas möjligheter till egna odlingar skall befrämjas. Man skall reservera utrymme för gemensamma aktiviteter och behov, som t ex sommarkök, komposteringsområde, växthus, bykstuga eller bylinor, parkeringsområde etc. Som bilaga 3 finns en exemplarisk plan för utvecklingen av gården i Jerikos hus i Hasselbacka (Baklurav. 10). Genom att planera, renovera och upprätthålla gårdarna i båda de bruken förstärkas kulturlandsskapen och attraktiviteten av dessa områden.

I fasaderna bevaras den ursprungliga stilen enligt Museiverkets skyddsbestämmelser. Bredfodringar, fönstren och rappningar renoveras enligt behov. Vid renoveringsmålning av fasader används ursprungliga färger och målfärgstyper.

Bostadsutrymmen används huvudsakligen som förut. Vid behov slås bostäder samman för att åstadkomma större lägenheter. Företagsverksamhet ska idkas i fyra bostäder (bilaga 5). Man strävar efter att upprätthålla traditionella vanor vid boendet; t ex genom att bevara gamla elstäder och att bygga nya där de gamla har rivits.

3.2.3 Ekologisk och ekonomisk hållbarhet

Bruksinvånarna vill leva enligt ekologiskt och ekonomiskt hållbara principer. Målsättningarna står i linje med både Fiskars bolagets projekt 'Hyvinvoiva ruukki' och Raseborgs stads miljömålsättningar. Samarbetet med dessa aktörer fortsätter. Med tanke på hållbarhet i boendet fokuseras särskilt till följande angelägenheter:

Uppvärmning av hushåll: Uppvärmningssystem i Bruksbostäderna - olja och direkt elvärme - är både dyra och oekologiska. Invånarna siktar på att stegvist bygga om uppvärmningssystem, som kan utnyttja fjärrvärme från Fiskars flisvärmeverk eller jordvärme. Redan existerande gamla elstäder används regelbundet och nya ska byggas. Man utreder möjligheter till att under sommarmånader använda solfångare för uppvärmning av bruksvatten. Med dessa åtgärder följer man andan i det lokala energi-och klimatprogrammet, som Raseborgs stad godkände 2/2012.

Trafik: Många av invånarna i bruket klarar sig utan egen bil genom att utnyttja offentliga färdmedel och det välfungerande samåkningssystemet. Korta arbetsvägar för de som arbetar hemma eller på närområden bidrar också till.

Konsumtion och mat: välfungerande sortering av avfall och kompostering av bioavfall skall organiseras. Det skall byggas en återvinningscentral, gemensamma bykstugor och bastu. Man föredrar natur- och traditionsenliga metoder i vård och upprätthållande av gårdarna. Man skall befrämja trädgårdsodling och näringsproduktion t ex genom att ordna gemensamma kolonilotter åt invånarna.

3.2.4 Samhällelighet och social hållbarhet

Förutom den enastående byggnadstraditionen i Fiskars är även dess sociala kultur och samhällelighet värda att värnas om. Livskraften i bruksbyn har sitt ursprung till en stor del i aktiviteten och den samhälleliga inställningen hos invånarna i bruksbostäderna. Projektdeltagarna vill även i fortsättningen bo i hus där grannhjälpen är en självklarhet. Fiskars bjuder på en trygg och stimulerande omgivning åt barnen. Samarbete och gemensamt ansvar för närmiljö lägger grunden till såväl ekologiskt samt socialt hållbar boendekultur. I Fiskars blir man varken diskriminerad eller ensam. Även invånare med utländskt ursprung har integrerat sig väl till bysamhället.

Invånarna i bruksbostäderna upprätthåller byandan och samhällligheten även i fortsättningen genom att ordna och skapa olika evenemang och delta i dem. En stor del av arbetet för bysamhället görs som talko-arbete. Dessa evenemang bidrar inte bara till själva byns men också Raseborg stads attraktivitet som ett levande och fungerande samhälle och ett besöksföremål.

Bysamhällets andel i verksamhet, som normalt drivs av kommunen är betydande t ex i organiseringen av hobbyverksamhet åt barn och unga.

4. Förverkligandet av de andra köpsvillkoren

4.1 Investeringarna

I renoveringsplanen har man klarlagt investeringsbehoven för varje hus för 10 följande år. Enligt renoveringsplanen är summan för de bostäder som ingår i förköpsavtalet. Under 10 kommande år skall man investera även i ekologiskt och ekonomiskt hållbara uppvärmningssystem. Återvinning, kompostering och avfallsortering skall förverkligas samtidigt med renoveringarna. I fortsättningen skall gårdsbyggnader, gårdar och trädgårdar motsvara invånarnas behov.

4.2 Livslånga hyresförhållande för de båda brukens tidigare anställda

Fiskarsbon Lahja Lehtonen garanteras livslångt hyresavtal efter ägarbytet.

4.3 Kostnaderna och slutresultatet för anhängiggjorda rättegångar

Hakany Oy förhandlar med både Raseborgs stad och invånare gällande de anhängiggjorda rättegångarna. Enligt förfrågning av invånare i Bruksbostäderna är invånare villiga till ett förlikningsförsök.

4.4 Fortsättning av hyresförhållanden och framtiden av hyresbostäderna

Majoriteten av invånarna vill fortsättningsvist bo i sina lägenheter antingen som ägare eller hyresgäster. En del byter bostad inom fastighetsbolaget. Åt alla invånare bjuds en bostad som motsvarar deras behov enligt försäljningsvillkoren. Hakany Oy fortsätter att hyra ut bostäder i Fiskars.

4.5 Köpsvillkoren punkt 12: Möjligheten att hyra och lösa in tomterna

Vi förbinder oss för vår del till att uppfylla köpevillkoren och förlitar oss på att Raseborgs stad uppfyller för sin del det köpevillkor den fastställt (Bilaga 6: punkt 12) "Köpet gäller endast bolaget, inte tomten. ... Om bolaget splittras upp, bör arrendekontraktet också splittras upp i delar i förhållande till vad de nya bolagen förvaltar."

5. Projektgrupp

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

För invånarna i Fiskars.

BILAGAR

Bilag 1: Esisopimuksen tehneet henkilöt ja tahot

Bilag 2: Ammattimaisen teatteritoiminnan käynnistäminen Fiskarsissa

Bilag 3: Jerikon pihan kehittämissuunnitelma

Bilag 4: Bed and Breakfast - suunnitelma

Bilag 5: Talokohtaiset kunnostussuunnitelmien yhteenvedot

Bilag 6: Raaseporin kaupungin myyntiehdot

KOOSTE TILANTEESTA 6.4.2012

Fiskars	Asunto	Huoneita	m ²	Ostaja	Ammatti	Jää vuokratyöhön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan jää vuokratyöhön	Tilanne auki	Tyhjä
Peltorivi 8	as 1	2h+tupak	78	Folke Lindqvist	Ekonomi/Controller		1			
Peltorivi 10	as 1	3h+k	78				1			1
	as 2	3h+k	78				1			1
	as 3	2h+k+h	74,5				1			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		1

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

Fiskars	Asunto	Huoneita	m ²	Ostaja	Ammatti	Jää vuokratyöhön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan jää vuokratyöhön	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 Milan Hussar	Restonomi/Luonnontuotteen maahantuojia -Metsänhoitaja/Restauroida		1			1
	as 4	3h+k	113	Minna Kaunisto ja Milan Hussar	Restonomi/Luonnontuotteen maahantuojia -Metsänhoitaja/Restauroida		1			1
Isidorintie 5	as 1		75,5							1
	as 2		75,5							1
Isidorintie 7	as 1	2h+k	65	Maarit Koskinen	Hammasslääkäri		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	m ²	Ostaja	Ammatti	Jää vuokratyöhön ei ostajaa	Osto/Oma asuminen	Ostetaan vuokratyöhön	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 Limmologi / AMK Musiikkipedagogi Koulunkäyntiavustaja		1		2	10
						16	24	8		

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 kurseja 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: parkki-paikka, kesäkeittiö, kulkuväylät ym.
- Selvitetään asukkaiden kiinnostus pihan hoitoon. Viljelystä / hoidosta kiinnostuneille asukkaille jaetaan sopivia vastuualueita hoidettavaksi / omaan käyttöön.
- Pihassa suositaan luonnonmukaisia hoitoratkaisuja; nurmikkoja ei lannoiteta, alueella ei käytetä rikkaruohomyrkkäjä, 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 kysytyjä. Hotelli Wårdshusin 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 aamupalohin laskettaisiin yhteensä 6000 €, muihin kuluihin (sähkö, vesi, liinavaatteet, siivoustarvikkeet) n. 1500 €. Hiljaisen sesongin tulos-tasoittamaan jäisi edelleen n. 10 500 €. Asunnon vuokra olisi lisä tähän.
- Peltorivi 10 vaatii korjaussuunnitelman ja vanhaa kunnioittavaa entisöintiä.

BAKLURANTIE 6 – KUNNOSTUSSUUNNITELMA

YHTEENVETO

Rakennus on kaksikerroksinen punamullattu puutalo. Fiskars-yhtiö rakennutti sen vuonna 1899 työväenasunnoksi mahdollisesti ruotsalaisten tyyppiirustusten 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. Yläpuhjan 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 vintttilasta 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/maalaukset		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. Asukkaiden 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 epävakaasti 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 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 ikkunoiden 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.



Försäljning av aktierna i Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -benämnda aktiebolag

Stadsstyrelsen 5.3.2012 § 103

Beredning: roald.schoultz(at)raseborg.fi, tfn 019 -289 2401

Föredragande: Mårten Johansson, stadsdirektör

Raseborgs stad äger samtliga aktier i Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -benämnda aktiebolag (fo-nummer 583946-2). Bolaget har registrerats år 1987 och det äger i Raseborgs stad 16 byggnader i bruksområdet i Billnäs och 16 byggnader i bruksområdet i Fiskars. Byggnaderna har sammanlagt 105 hyresbostäder. Bostädernas genomsnittliga yta är ca 60 m². Aktiernas bokföringsvärde i stadens balansräkning är 2 522,82 euro.

Byggnaderna är belägna i fastigheter som ägs av Raseborgs stad. Fastighetsaktiebolaget har ett hyresavtal med Raseborgs stad om fastigheterna. Jordlegoavtalet har gjorts år 1994 och dess varaktighet är 50 år. Totalytan är ca 82 000 m². Årshyran är enligt avtalet 100 mark.

Hyresbostäderna har berörts av de begränsningar som avses i aravabegränsningslagen (1190/1993). För renovering av bostäder har under åren 1986-1991 beviljats lån, som avses i lagen om grundförbättring av bostäder (34/1979), Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har med sitt beslut 25.11.2011 Dnr 17602/644/11) befriat objektet från de begränsningar som avses i aravabegränsningslagen under förutsättning att statens bostadslån jämte förfallna amorteringar betalas i sin helhet före köpet. Dessutom förutsätts, att Raseborgs stad anvisar de nuvarande hyresgästerna i fastighetsaktiebolaget en alternativ hyresbostad för två år räknat från det, när bostäderna i fastighetsaktiebolaget överläts till köparen.

Byggnaderna i Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot - Fastighets Ab Bruksbostäder -benämnda aktiebolag kräver grundrenovering. Med beaktande av skyddsbestämmelserna samt områdets och byggnadernas kulturhistoriska värde kommer nödiga reparationer att vara dyrare än sedvanligt. Fastighetsaktiebolaget har inte medel att utföra reparationerna. Fastighetsbolagets intäkter räcker endast till underhållskostnaderna samt betalning av räntor på skulder, men man kan inte ens avkorta skulden. Enligt fastighetsaktiebolagets bokslut för år 2010 är det långfristiga främmande kapitalet 3,7 miljoner euro och det kortfristiga främmande kapitalet mer än 360 000 euro.

I enlighet med den av stadsfullmäktige 14.11.2011 § 121 godkända budgeten 2012 och ekonomiplanen 2012 - 2014 ska "staden sträva till att de hyresbostäder som staden äger är koncentrerade i enskilda bolag och hyresbostäder som inte kräver ekonomiska resurser för saneringar. Bolag som på ekonomiska grunder inte går att sanera avyttras."

Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot – Fastighets Ab Bruksbostäder är svarande i 25 rättegångar, i vilka hyresgäster är kårande. Fastighetsaktiebolaget har i sin tur anfört besvär om fyra hyror och 29 rättegångskostnader. Behandlingen av käromålen pågår i hovrätten. Bolaget är dessutom kårande i två andra rättegångar som gäller arrendeförhållandet.

Försäljningen etappvis:



Staden arrangerade 5.3.2012 ett invånarmöte, där invånarna informerades om säljavsikterna.

Staden har registrerat de intresseanmälningar som nuvarande hyresgäster och andra som är intresserade av att köpa bostäderna gjort, den intressekartläggning Fiskars och Billnäs boendekommitté har gjort samt det förslag till försäljningsvillkor Fiskars och Billnäs boendekommitté inlämnat.

Objektet erbjuds till försäljning till alla intresserade. Detta kan ske exempelvis genom att publicera en försäljningsannons i en tidning eller på ett annat ändamålsenligt sätt.

Köparkandidaterna ombes anmäla sig skriftligt senast utsatt dag.

De köparkandidater som anmält sig bereds tillfälle att fördjupa sig i de handlingar som staden förvärvat och som gäller köpobjektet och göra egna undersökningar i byggnaderna. Till följd av byggnadernas och bostädernas stora antal bör man reservera tillräckligt med tid för utförandet av undersökningarna.

Köparkandidaterna lämnar in sina köpanbud till staden senast på utsatt dag. På anbuden ställs vissa minimikrav och i samband med inlämnandet av anbudet bör köparkandidaterna betala handpenning på 200 000 euro, som returneras utan ränta till dem, med vilka köp inte görs. Beloppet räknas som en del av köpesumman för den som väljs till köpare. Handpenningen förblir hos staden ifall den valda köparen inte erlägger den resterande köpeskillingen.

Staden väljer köparen på basen av de anbud som lämnas inom 10 april 2012. Staden har rätt att förkasta samtliga anbud.

Om köpevillkoren:

1. Minimiförsäljningspriset för Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot – Fastighets Ab Bruksbostäder är 4 100 000 euro.
2. Bolaget säljs som en helhet.
3. Köparen förbinder sig att presentera en utredning av, hur de bostäder och det område som besitts av fastighetsaktiebolaget i fortsättningen kommer att stöda brukens utveckling. Utredningen bör innehålla uppgift om hur bostäderna kommer att stöda verksamheten för företagen på bruksområdet, om utvecklingen av området/byggnaderna har en sysselsättande effekt och hurdana investeringar köparen planerar på området/i byggnaderna och i vilken tidtabell. Köparen bör dessutom bedöma hur köpet av Fab Bruksbostäder stöder stadens näringspolitik i sin helhet.
4. Köparen förbinder sig att omsorgsfullt reparera fastighetsbolagets byggnader och bostäder med beaktande av myndigheternas föreskrifter och begränsningar. Köparen tillställer säljaren reparationsplanen som bilaga till sitt anbud.
5. Köparen förbinder sig till, att de pensionärer som har arbetat i de tidigare bruksbolagen och bor i fastighetsaktiebolagets bostäder, får ett livslångt hyresförhållande i sina bostäder.



6. Köparen förbinder sig till att de nuvarande hyresförhållandena för fastighetsbolagets hyresgäster fortsätter i minst två år efter köpslutet eller erbjuder hyresgästerna en alternativ bostad.
7. Köparen förbinder sig till att minst 50 av fastighetsaktiebolagets bostäder alltfjämt är hyresbostäder 10 år efter köpslutet.
8. Köparen bör förbinda sig till att svara för kostnaderna och slutresultatet för de anhängiggjorda rättegångar, i vilka fastighetsaktiebolaget är part.
9. Villkorliga anbud godkänns inte.
10. Anonyma anbud godkänns inte.
11. Köparen betalar överlåtelseskatten (1,6 %).
12. Köpet gäller endast bolaget, inte tomten. Staden ingår ett arrendeavtal på 40 år med den nya ägaren till bolaget. Markarrendet är från och med 2015 49.000 €/år uträknat enligt 5 % av tomtens marknadsvärde som är 980.000 € (81.738 m² * 12 €). Fram till dess gäller nuvarande arrendeavtal. I avtalet ingår en option att köparen inom 10 år kan inlösa marken till 980.000 €, justerat med årligt index. Om bolaget splittras upp, bör arrendekontraktet också splittras upp i delar i förhållande till vad de nya bolagen förvaltar.

Staden anlitar vid köpet extern juridisk hjälp samt vid behov också en förmedlingsrörelse samt teknisk expertis.

Enligt stadens förvaltningsstadga 3 KAP 22 § Försäljning och köp av egendom gäller att: "Beslut om försäljning och köp av egendom (fastigheter, värdepapper mm.) fattas av stadsstyrelsen som även fastställer minimipriset vid försäljningar. I övriga fall fattas beslutet av respektive nämnd, direktion eller tjänsteinnehavare i enlighet med verksamhetsmål som fullmäktige fastställt."

Förslag:

Stadsstyrelsen antecknade till kännedom de intresseanmälningar att köpa bostäder och de skrivelser i ärendet som boendekommittéerna i Fiskars och Billnäs inlämnat.

Stadsstyrelsen beslutar godkänna, att Raseborgs stad säljer aktierna i Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot – Fastighets Ab Bruksbostäder – benämnda fastighetsaktiebolag och ger i uppdrag åt Roald von Schoultz, att sköta verkställigheten och bereda försäljningen av aktierna till stadsstyrelsen på ovan nämnda minimivillkor och med villkor som staden annars finner ändamålsenliga.

Utgångspunkten för köpet är att bolaget säljs som en helhet genom att utannonsera objektet offentligt till försäljning.

Efter köpbeslutet samlar staden ihop de tillgängliga dokumenten om köpeobjektet och byggnaderna i dess ägo.

Noterades, Björn Siggberg anmälde jäv och var inte närvarande under behandlingen av § 103. Noterades, att avdelningschef för intern service Roald von Schoultz var närvarande vid behandlingen § 103.



Noterades, att Erkki Rissanen avlägsnade sig kl. 21.50 efter behandlingen av § 103.

Noterades, att stadskamrer Thomas Karlsson avlägsnade sig kl. 21.50 efter behandlingen av § 103.

Diskussion.

Harry Yltävä föreslog att ärendet remitteras för ny beredning. Ordföranden konstaterade, att förslaget inte fick understöd varför det förföll.

Under diskussionen föreslog Harry Yltävä att förslaget förkastas. Ordföranden konstaterade, att förslaget inte fick understöd varför det förföll.

Diskussionen avslutades.

Beslut:

Stadsstyrelsen antecknade till kännedom de intresseanmälningar att köpa bostäder och de skrivelser i ärendet som boendekommittéerna i Fiskars och Billnäs inlämnat.

Stadsstyrelsen beslöt godkänna, att Raseborgs stad säljer aktierna i Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot – Fastighets Ab Bruksbostäder – benämnda fastighetsaktiebolag och ger i uppdrag till Roald von Schoultz, att sköta verkställigheten och bereda försäljningen av aktierna till stadsstyrelsen på ovan nämnda minimivillkor och med villkor som staden annars finner ändamålsenliga.

Utgångspunkten för köpet är att bolaget säljs som en helhet genom att utannonsera objektet offentligt till försäljning.

Efter köpbeslutet samlar staden ihop de tillgängliga dokumenten om köpeobjektet och byggnaderna i dess ägo.

Harry Yltävä meddelade avvikande mening till protokollet.

Verkställighet:
Intern service