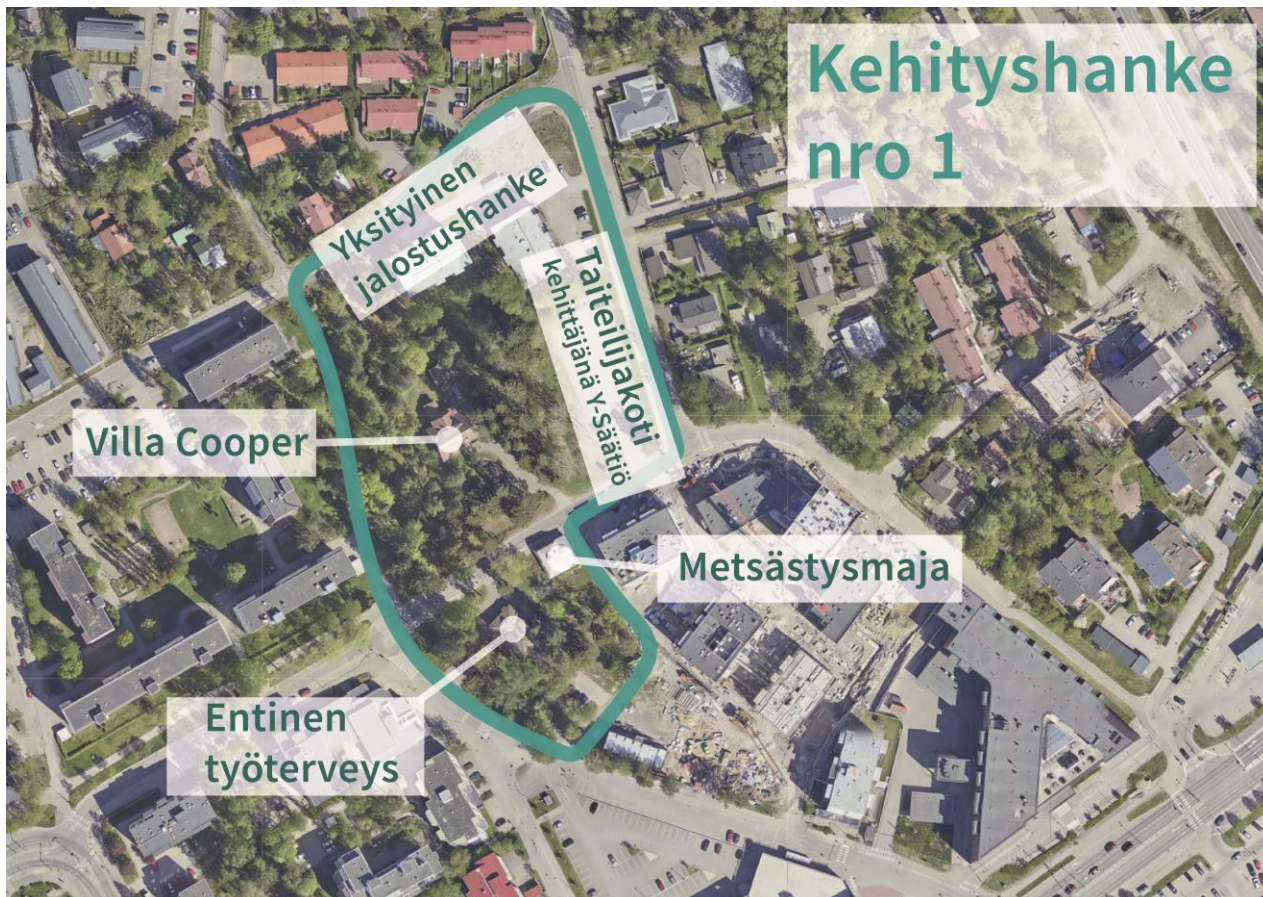


Taiteilijoiden korttelin kehittäminen

Kaavakehityshanke muodostuu alla olevassa kuvassa näkyvästä kokonaisuudesta, johon sisältyy Cooperin huvila, metsästysmaja, entinen työterveyden talo, ns. nukkakutomon tontti ja ns. Järvenpään kaksosten tontti.



Kaava-alueen ja -kehityksen kuvaus

Kaupungin omistama, Lars Sonckin suunnittelema Villa Enckell (Cooperin huvila) on valtakunnallisesti arvokas suojeltu rakennus. Rakennus ympäristöineen on tarkoitus säilyttää. Kaavallisesti tavoitteena olisi mahdollistaa huvilassa asuminen. Myös entisen työterveyden talon ja metsästysmajan osalta tarkoitus on kaavakehityksen puitteissa mahdollistaa asuminen.

Myös viereisen ns. nukkakutomon tontin käyttöä asumiseen on tarkoitus tutkia. Tavoiteltava käyttö nukkakutomon tontille olisi Y-Säätiön toimesta tehtävä taiteilijoiden talo, jonne voitaisiin asukasvalintojen kautta asettua asumaan niin muusikoita kuin kuvataiteilijoitakin. Taiteilijoiden taloon on suunnitteilla mm. studioon verrattavia bänditiloja ja soitinvarastoja, sekä yläkertoihin ateljeekoteja.

Kaavakehityshankkeen esisuunnittelussa tarkastellaan myös mahdollisuutta ottaa mukaan myös kaava-alueeseen rajoittuja yksityinen maa-alue, jonka maanomistajalla on jo aikaisemmin ollut halua kehittää kiinteistöään (lisätä tontin rakennusoikeutta).

Kaavakehityksen toteutettavuus ja talous KAUK:n palvelualueen näkökulmasta

Kaupunkikehityksen näkökulmasta on ensisijaisen tärkeää, että kaavakehityshankkeella voidaan yhdistää useampia erilaisia tavoitteita, sillä itse kaavaprosessi on henkilökuntaa ja muita kaupunkikehityksen käyttötalouden resursseja sitova. Kaupunkikehityksen on mahdollista saattaa loppuun kunkin vuoden aikana enintäänkin vajaa 10 asemakaavaa. Näistä kaavahankkeista on synnyttävä voittoa noin 7,5 miljoonaa euroa, jotta kaupunkikehitys saavuttaa maanmyyntitavoitteensa. Täten esimerkiksi realisointilista purkaessa on tärkeää havaita se, ettei kutakin kiinteistöä ole mahdollista käsitellä erillisen kaavahankkeen kautta, vaan on löydettävä synergiaetuja ja ratkaisuja, jotka mahdollistavat usean tapauksen samanaikaisen käsittelyn.

Nyt käsillä olevassa ratkaisussa mahdollistettaisiin kolmen realisointilistalla olevan kiinteistön myöhempi luovuttaminen. Ensisijaisesti esitetään, että kaavakehityshankkeen jälkeen kaupunki luopuu omistuksestaan Cooperin huvilassa ja metsästysmajassa. Entinen työterveys jäisi jatkossakin kaupungin omistukseen. Varsinaiset päätökset kunkin kiinteistön luovuttamisesta tehdään myöhemmin kaupungin hallituksen toimesta.

Kaavakehityshankkeen välitön tulovirta muodostuu kolmesta eri lähteestä, ns. nukkakutomon tontinmyyntitulosta (n. 1 M€), yksityisen jalostushankkeen mahdollista maankäyttökorvauksista (n. 0-0,2 M€) ja Cooperin huvilan ja metsästysmajan mahdollisista luovutuksista saatavista tuloista. Kahden viimeisimmän osalta on vaikea ennakoida tulovirtaa, sillä vielä ei ole päätöstä luovutaanko kohteista ja jos luovutaan, luovutaanko niistä vuokra- vai omistusoikeudella. Myös suojeltujen kohteiden markkina-arvo on vaikeasti arvioitavissa, sillä kysyntä niistä on erittäin vähäistä ja myyntiajat pitkiä. Voitaneen arvioida, että suuruusluokka Cooperin huvilan ja metsästysmajan yhteisestä myyntihinnasta on noin 0,5 M€.