

Määräalan osto Kylä-Maisala 505-407-4-48 rakennuksineen / kuvanveistäjä Varjan ateljee

314/02.07.00/2022

Kunnanhallitus 30.05.2022 § 125

Kunta on neuvotellut kuvanveistäjä Heikki Varjan perikunnan edustajien kanssa kuvanveistäjän ateljeerakennuksesta ja sen tulevaisuudesta. Ateljee sijaitsee kiinteistöllä Kylä-Maisala 505-407-4-48 alueella lähellä Veistäjäntietä asemakaavan korttelissa 448. Neuvottelujen perusteella esitetään, että kunta ostaa ateljeerakennuksen tontin/maapohjan ja kaupan mukana tulee ateljeerakennus. Kunta vastaa ateljeerakennuksen ylläpidosta ja sen säilyttämisestä. Ateljeerakennus voi tulevaisuudessa toimia museona ja näyttelytilana. Mäntsälän Taideyhdistys ry:n kanssa on käyty alustavia neuvotteluja ateljeerakennuksen avoinnapidosta ja muista Heikki Varjaan ja ateljeehen liittyvistä tapahtumista ja aktiviteeteistä (mm. taidekurssit). Ateljeerakennus on sisätiloiltaan alkuperäisessä kunnossa työvälineineen ja puu- ja kipsiveistoksineen ja ne sisältyvät rakennuksen luovutukseen.

Kaupan kohteena oleva maapohjan pinta-ala on noin 2675 m². Rakennustehokkuusluku korttelissa on $e=0,25$ eli rakennusoikeutta on noin 669 k-m². Tontin asemakaavamerkintä on AO – erillispientalojen korttelialue.

Ateljeerakennus on 1950-luvulla nykyiselle paikalle siirretty. Rakennus on alun perin ollut kirkonmäellä ollut viljamakasiini. Ateljeerakennusta on laajennettu vuonna 1970. Rakennuksen runko on hirsi/puu (liimapalkki). Rakennusrekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 136 k-m². Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Rakennus on sähkölämmitteinen. Rakennusta ei ole liitetty vesijohtoon eikä viemäriin.

Esitetty kauppahinta on 85 900 euroa. Tontin hinta on laskettu tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan ja kunnan omakotitonttien kerrosneliöpohjaisen hinnoittelun mukaisesti (rakennusoikeuden noustessa sen yksikköhinta laskee). Kauppaan sisältyy tontilla oleva ateljeerakennus + rakennuksessa oleva irtaimisto taideteoksineen (kipsikokoelma n. 500 teosta) sekä ateljeen muu sisustus. Teoskokoelman luettelointi käynnistettiin maaliskuussa 2022 ja tähän mennessä on luetteloitu n. 300 teosta.

Tonttikaupan yhteydessä perikunta on myös valmis lahjoittamaan Mäntsälän kunnalle ainutlaatuisen suurten puuveistosten kokoelman ("Puumummot") säilytettäväksi kokonaisuutena ateljeerakennuksessa. Lisäksi perikunta on valmis lahjoittamaan yhden, kunnan valitseman, suurikokoisen pronssiveistoksen sijoitettavaksi sopivaan ympäristöön kunnan alueella.

Perikunta on lisäksi valmis deponoimaan piha-alueella olevat muut veistokset, maalaukset ja piirustukset sijoitettavaksi näytteille ateljeehen

tai ostettavan tontin alueelle, jolloin ne ovat myös kävijöiden nähtävissä.

Kohteeseen on teetetty kuntoarvio (Raksystems, tarkastuspäivä 22.2.2022, raportointipäivä 3.3.2022). Kokonaisuutena kohde on pääasiassa kuntoluokassa tyydyttävä. Ensivaiheessa tulee tehtäväksi pihan muotoilu ja vesikattoon liittyvät. Lisäksi lämpöpumput, valaistus, paloilmotimet ja hälytykset sekä tonttiliittymä Veistäjäntien suuntaan, kokonaishinta-arvio 30- 60 000 €.

Taustamateriaali:

Ateljeerakennuksen tiedot – arvioidut ylläpito ja korjauskulut
Kuntoarvio / Ateljee Varja, Lahdentie 14
kuvanveistäjä Heikki Varja CV
Mäntsälän Taideyhdistyksen lausunto

(Valmistelijat/lisätietoja:

kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi,
suunnittelija Sirkku Mäkelä, sirkku.makela@mantsala.fi)

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää

1. Osta noin 2675 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Kylä-Maisala 505-407-4-48 rakennuksineen, liittymäoikeuksineen ja irtaimistoineen kauppahinnalla 85 900 €.
2. Deponoida ateljeehen ja sen piha-alueelle perikunnan valitsemat suurikokoiset pronssiveistokset, maalaukset ja piirustukset.
3. Varata tarvittaviin tuleviin kunnostustarpeisiin (esivaiheessa esim. lämpöpumput, valaistus, paloilmotimet, hälytykset, pihan raivaus, tonttiliittymä Veistäjäntielle) 50 000 € sekä rakennuksen ylläpitokuluihin (sähkö, piha-alueen ylläpito ja lumenauraus, vakuutukset, vartiointi yms) arvion mukaan 8 000 €/vuosi, jotka otetaan huomioon vuoden 2023 talousarviossa.

Käsittely:

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti seuraavasti:

1. Osta noin 2675 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Kylä-Maisala 505-407-4-48 rakennuksineen, liittymäoikeuksineen ja irtaimistoineen kauppahinnalla 85 900 €.
2. Deponoida ateljeehen ja sen piha-alueelle perikunnan valitsemat suurikokoiset pronssiveistokset, maalaukset ja piirustukset.
3. Varata tarvittaviin tuleviin kunnostustarpeisiin (esivaiheessa esim. lämpöpumput, valaistus, paloilmotimet, hälytykset, pihan raivaus, tonttiliittymä Veistäjäntielle) 50 000 € sekä rakennuksen ylläpitokuluihin (sähkö, piha-alueen ylläpito ja lumenauraus, vakuutukset, vartiointi yms) arvion mukaan 8 000 €/vuosi, jotka

otetaan huomioon vuoden 2023 talousarviossa ja
4. Tehdä sopimuksen Taideyhdistyksen kanssa ja oikeutti
kunnanjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Liite 1. Kartta

Liite 2. Kauppakirjaluonnos

Liite 3. Suomen kuvanveistäjäliiton lausunto