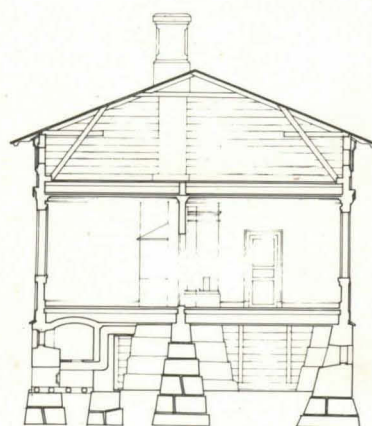
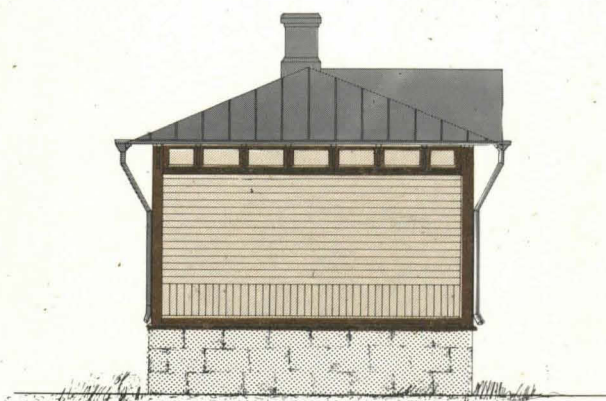
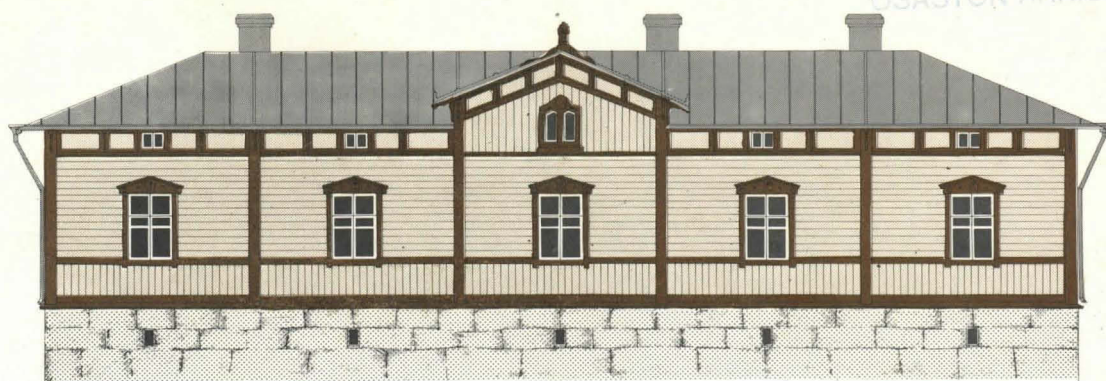


Wett. Inreen
MUSEOVIRASTO
RAKENNUSHISTORIAN
OSASTON ARKISTO



RUOHOLAHDEN SADAN MARKAN VILLAT

HELSINGIN KAUPUNGIN
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
YLEISKAAVAOSASTO
julkaisu YB: 3/76

28.1.1976

10. Kaupungin asiantuntijajärjestelmä

muutokset, kunnat, Helsingin

Ruoholahden "sadan markan villat"

Helsingin kaupungin kaupunki-
suunnitteluvirasto

Yleiskaavaosasto

YB:3/76

28.1.1976

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

TIIVISTELMÄ	1
ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS	4
ESIPUHE	5
HISTORIAALLINEN KATSAUS	6
Rakentamisen taustaa	6
Asuntoyhtiön perustaminen	7
"Sadan markan villat"	8
Yhtiön myöhemmät vaiheet ja alueen kaavoitus	9
Muista työväen asunto-osakeyhtiöistä	10
PERUSTIEDOT NYKYTILANTEESTA	12
Maankäyttö ja rakennuskanta	12
Vuokrasopimukset	12
Asuntojen varustetaso ja kunto	13
Rakennusten kunto	14
Kunnallistekniikka ja paloturvallisuus	16
Asukkaat	16
Aluetta koskevat voimassa olevat suunnitelmat ja päätökset	17
Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo	20
RUOHOLAHDEN KORTTELIN 167a KOHENUSSUUNNITELMAEHDOTUS	23
Kohennussuunnitelmavaihtoehdot	23
Lyhyen tähtäyksen kohennussuunnitelmaehdotus	23
Pitkän tähtäyksen kohennussuunnitelmaehdotus	24
Korjausten kustannuksista	24
TOIMENPIDEVAIHTOEHDOT ASUKKAIDEN KANNALTA	26
Asumistason muutokset poistavassa saneerauksessa	26
Sijoittamismahdollisuudet kaupungin asuntoihin	27
Sijoittaminen rakentajan toimesta tai kaupungin ja rakentajan välisin sopimuksin	28
Asumistason muutokset lyhyen tähtäyksen säilyttävässä saneerauksessa	28

LIITTEET

Yhtiön perustamisasiakirjoja

Ote Asunto Osakeyhtiö Ruoholahti
Bostads Ab:n perustamisasiakirjasta

Asukkaiden kirje Helsingin kaupungin
kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Helsinki-Seuran kirje Helsingin kau-
punginvaltuustolle

LÄHDELUETTELO

KUVALUETTELO

TIIVISTELMÄ

Ruoholahdessa korttelissa 167a sijaitsevat "sadan markan villat" rakensi Helsingin ensimmäinen työvään asunto-osakeyhtiö. Yhtiö oli perustettu saksalaisten ja englantilaisten esikuvien mukaan ja sen tavoitteena oli rakentaa halpoja ja terveellisiä asuntoja työläisperheille. Tarkoituksena oli myös, että työläiset vähitellen lunastaisivat asunnot omikseen, millä haluttiin korostaa työvään oma-toimisuutta. Helsingin Työvään Rakennusyhtiön säännöt vahvistettiin vuonna 1878 ja ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuonna 1881. Kaupunki vuokrasi yhtiölle rakennusmaan, ja rakentaminen rahoitettiin valtion lainalla ja yksityisellä rahoituksella. Esikuvat saatiin nk. Mühlhausenin järjestelmästä. Yhden osakkeen hintana oli sata markkaa, josta "sadan markan villat" ovat saaneet nimensä. Alueen ja asuntojen suunnittelussa otettiin huomioon ajan asuntopoliittiset ja esteettiset vaatimukset, kuten jokaiseen asuntoon oli oma sisäänkäynti, asunnot olivat huoneen ja keittiön suuruisia ja jokaisella asunnolla oli oma viljelypalsta pihalla. "Sadan markan villojen" esimerkin mukaisesti perustettiin Helsingiin muitakin työvään asuntoyhtiöitä. Myöhemmät yhtiöt olivat kokonaan työvään hallitsemia ja niiden rahoitukseen saatiin valtion lainaa.

Pääosa vuosien 1888 - 1909 työvään asuntoyhtiöiden asunnoista rakennettiin Kamppiin, Punavuoreen ja Pitkän sillan pohjoispuolelle. Vuonna 1909 työvään asuntoyhtiöitä oli kaikkiaan 73. Nykyään näistä työvään asuntoyhtiöitten rakennuksista on Helsingissä ainoana enää jäljellä "sadan markan villojen" kortteli Ruoholahdessa. Sekä museovirasto että museolautakunta ovat kaupunginhallitukselle lähettämissään kirjeissään painottaneet alueen kulttuurihistoriallista arvoa.

Korttelin 167a maa on kaupungin omistama. Rakennukset omistaa yksityinen asunto-osakeyhtiö. Maan vuokrasopimus kaupungin kanssa on voimassa 6 kk:n irtisanomisajalla. Alueella olleista 20:sta asuinrakennuksesta on nyt jäljellä 13 sekä puolet piharakennuksesta. Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 63 (2 800 k-m²). Kaikki asunnot ovat 37 m²:n suuruisia huoneen ja keittiön asuntoja. Asunnoista puuttuvat kaikki perusvarusteet (vesi, viemäri, wc ja peseytymismahdollisuudet) yhtä rakennusta lukuunottamatta, joka on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Kaikissa rakennuksissa on uunilämmitys.

Asuntojen kunnossa on suuria eroja. Osa asukkaista on kunnostanut ja maalannut huoneistonsa, mutta osassa ei ole tehty kunnostuksia vuosiin. Epävarmuus asumisen jatkumisesta on aiheuttanut sen, että rakennusten kunnossapito on laiminlyöty. Eräitä korjauksia on asunto-osakeyhtiö kuitenkin suorittanut, esim. peltikaton päälle on v. 1972 laitettu

huopakate. Suurin korjaustyö on ollut syksyllä 1975 suoritettu S-rakennuksen maalaus ja samassa yhteydessä tehty laudoituksen lahonneiden osien paikkaus.

Kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston toimeksiannosta on arkkitehtitoimisto B. Lundsten tehnyt arvioinnin rakennusten kunnosta ulkovaipan perusteella. Arvioinnin mukaan rakennusten sokkelissa erityisesti tiilirakenteisessa osassa on korjausta vaativia vikoja, ulkopuolisen tarkastelun perusteella kantavat rakenteet näyttävät olevan kunnossa, mutta vuorilaudoitusta ja katon ruodelaudoitusta on kaikissa rakennuksissa jonkin verran uusittava, ikkunat ja ovet tarvitsevat korjausta ja huopakate vähintään tervauksen.

Syksyllä 1975 suoritetun palotarkastuksen mukaan alueen paloturvallisuus on heikko palon leviämistä vaaran vuoksi.

Ruoholahden villoissa asui syyskuussa 1975 yhteensä 125 henkilöä, joista lapsia oli 10 ja vanhuk-
sia 28. Omistusasunnoissa asui 68 ja vuokra-asun-
noissa 57 asukasta. Lähes 70 %:ssa asunnoista asui
yhden tai kahden hengen ruokakunta. Tulotaso on
verrattain alhainen sekä omistaja- että vuokralais-
ruokakunnilla.

Ruoholahden kortteli 167a kuuluu alueeseen, jolla
saa olla liike-, toimisto- tms. tiloja vain raken-
nuksen ensimmäisessä kerroksessa. Kantakaupungin
yleiskaavassa alue oli aikaisemmin virkistysaluet-
ta, mutta Kslk:n 22.11.1975 tekemän päätöksen mu-
kaisesti alue varataan asuinalueeksi. Joukkoliiken-
neväylän rakentaminen Ruoholahdenkadulle lohkaisee
pienen osan korttelista, mutta rakennukset voivat
säilyä. Myöskään Keskustan kehäväylän suunnitelmi-
ssa ei edellytetä rakennusten purkamista. Alue ei
sisältynyt vuosien 1975-1979 asuntotuotanto-ohjel-
maan. Asuntotuotanto-ohjelmaehdotuksessa 1976-1980
rakentamishjelmatoimikunta suositteli alueen kaa-
voitusta uudisrakentamista varten. Kvsto päätti kui-
tenkin 11.2.1976 merkitä Ruoholahden korttelin sel-
vitysalueeksi.

Kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosastolla on
tehty kaksi rakennusten kohennussuunnitelmaehdotus-
ta. Lyhyen tähtäyksen ehdotuksessa pääpaino on tär-
keimmissä rakennusten ulkopuolisissa korjauksissa
ja pihajärjestelyissä. Pitkän tähtäyksen ehdotuk-
sessa on tutkittu peruskorjausten lisäksi vesijoh-
don, viemärin ja wc:n sijoittamista asuntoihin.

Tärkeimmät korjaustyöt rappeutumisen estämiseksi
olisivat ulkomaalaus ja samalla tehtävät ulkolau-
doituksen lahonneiden osien paikkaukset, huopakaton

tervaus sekä paloturvallisuuden vaatimat hormistojen korjaukset. Pitkän tähtäyksen ehdotuksessa rakennusten ulkoiset korjaustyöt ovat perusteellisempia ja niiden määrittely vaatisi tarkempia tutkimuksia mm. katon laudoituksen kunnosta. Pesuhuoneen ja wc:n sijoittamisesta on tutkittu eri vaihtoehtoja. Pesuhuoneen sijoittaminen keittiöön olisi mahdollista, mutta se edellyttäisi puulieden purkamista ja pienentäisi keittiötä huomattavasti. Wc voitaisiin sijoittaa ullakon portaiden alapuolelle, mutta silloin oven sijoittaminen portaisiin johtaisi ulkoportaiden ja ulko-oven korotukseen. Kolmas mahdollisuus on rakentaa pesutila ullakolle, missä on runsaasti tilaa.

S-rakennuksessa suoritettujen korjaustöiden perusteella korjauskustannukset lyhyen tähtäyksen laatutason mukaisesti olisivat noin 3 000 mk asuntoa kohden. Pitkän tähtäyksen vaihtoehdon mukaisia korjauskustannuksia ei voida arvioida ennen perusteellista kuntotutkimusta ja yksityiskohtaista suunnittelua.

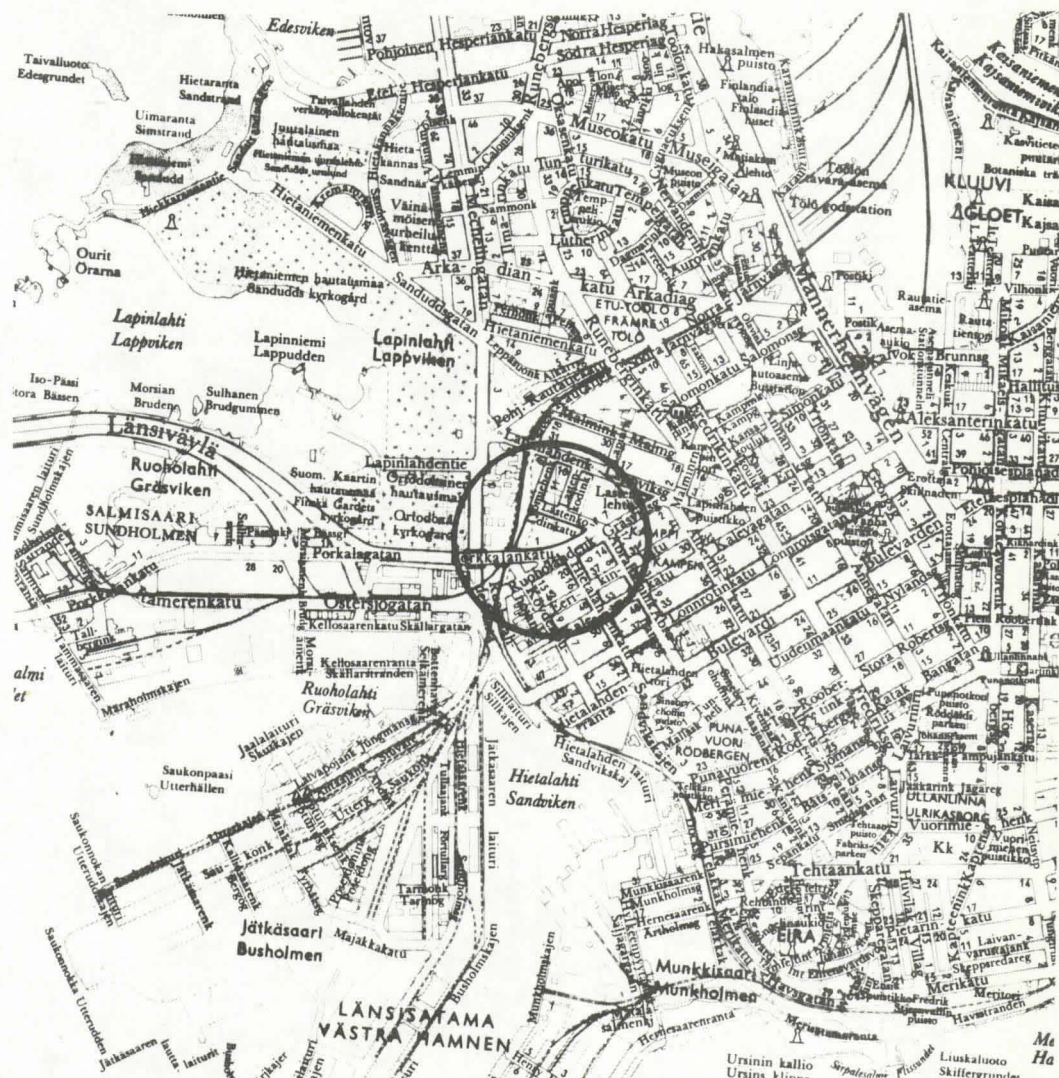
Alueen lyhyen tähtäyksen (noin 10 vuotta) säilyttämisen mahdollistava päätös merkitsisi tulevaisuutta koskevan epävarmuuden poistumista. Aukkaiden ja asuntoyhtiön itsensä päätettäväksi jäisi, missä määrin rakennusten kuntoa ja asuntojen varustetasoa ryhdytään nostamaan.

Koska rakennukset omistaa asunto-osakeyhtiö, ei omistusmuodon takia korjauksiin ole mahdollista saada asuntohallituksen peruskorjauslainaa.

Mikäli alueen rakennukset päätettäisiin purkaa, kaupunki tulisi lunastamaan rakennukset (2 000 - 4 000 mk/asunto) vallitsevan käytännön mukaisesti. Aukkaiden sijoittamisessa on runsaasti ongelmia eikä kaupunki ole siihen mitenkään varautunut. Aukkaat tulitaisiin sijoittamaan kaupungin uusiin tai vanhoihin vuokra-asuntoihin. Vanhoissa taloissa asumiskustannukset nousisivat noin 50 - 250 mk kuukaudessa ja uusissa taloissa noin 100 - 400 mk kuukaudessa. Osalle asukkaista sijoittuminen uusiin vuokrataloihin olisi korkeiden vuokrien vuoksi mahdotonta. Purettaessa rakennukset olisi sopivin menettely kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden ja aukkaiden sijoittamisen kannalta, että asukkaat sijoitettaisiin kaupungin vuokra-asuntoihin ja että alueen tuleva rakentaja velvoitettaisiin tuottamaan kaupungin käyttöön aukkaiden sijoittamiseen sopivia vuokra-asuntoja.

Pitkän tähtäyksen kohennussuunnitelman vaikutuksia aukkaiden kannalta ei voida arvioida ilman korjauskustannustietoja. On kuitenkin selvää, että tällöin tulisi selvittää tarkemmin mm. kaupungin mahdollisuudet lunastaa kiinteistöt.

ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS



Selvityksen kohteena on kortteli 167a, joka sijaitsee Ruoholahdessa, Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa (Kamppi). Kortteliä rajaavat Ruoholahdenkatu, Porkkalankatu sekä Lastenkodinkatu. Korttelin länsiosassa on kapea ns. Työmiehenpuistikko, joka on rakennettu lasten leikkipuistikoksi. Sen luoteispuolella kulkee satamarata noin kaksi metriä alempana.

Kortteliin kuuluu kolmetoista yksikerroksista, puusta rakennettua asuinrakennusta sekä tiilinen talousrakennus. Rakennukset omistaa Asunto Oy Ruoholahti Bostads Ab. Maan omistaa Helsingin kaupunki. Alueen vuokrasopimus kaupungin kanssa on voimassa kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

ESIPUHE

Helsingin kaupunkikuvassa on Ruoholahdessa kolmen-toista puutalon saareke, ns. "sadan markan villat", joka on Helsingin vanhin työväen asunto-osakeyhtiö. Siitä lähtien kun vuokrasopimus kaupungin kanssa päättyi vuonna 1939, on vuokrasopimus ollut voimassa kuuden kuukauden irtisanomisajalla, koska kaupunki on suunnitellut korttelimaan lunastamista liikenne-alueeksi. Lyhyen irtisanomisajan seurauksena on rakennusten säännöllinen korjaus laiminlyöty ja kortteli näyttää rappeutuneelta. Ulkopuolelta rakennuksia ei ole maalattu vuosiin. Myös asuntojen varustetaso on jäänyt jälkeen nykyajan vaatimuksista. Asukkaat ovat useaan otteeseen anoneet kaupungilta vuokrasopimusajan pidentämistä saadakseen ratkaisun epävarmuuteen, tähän saakka kuitenkin tuloksetta.

Ruoholahden villat valittiin kaupunkisuunnitteluviraston vuoden 1975 tarkistetuissa toimintasuunnitelmassa¹⁾ "kantakaupungin saneerausselvitysten" yhdeksi kohdealueeksi. Saneerausselvityksen tarkoituksena oli valmistella aineistoa korttelin tulevaisuutta koskevan päätöksenteon pohjaksi ja selvittää alueen mahdollista käyttöä. Yhtenä tärkeimpänä tehtävänä oli saada tietoa rakennuskannan nykyisestä kunnosta.

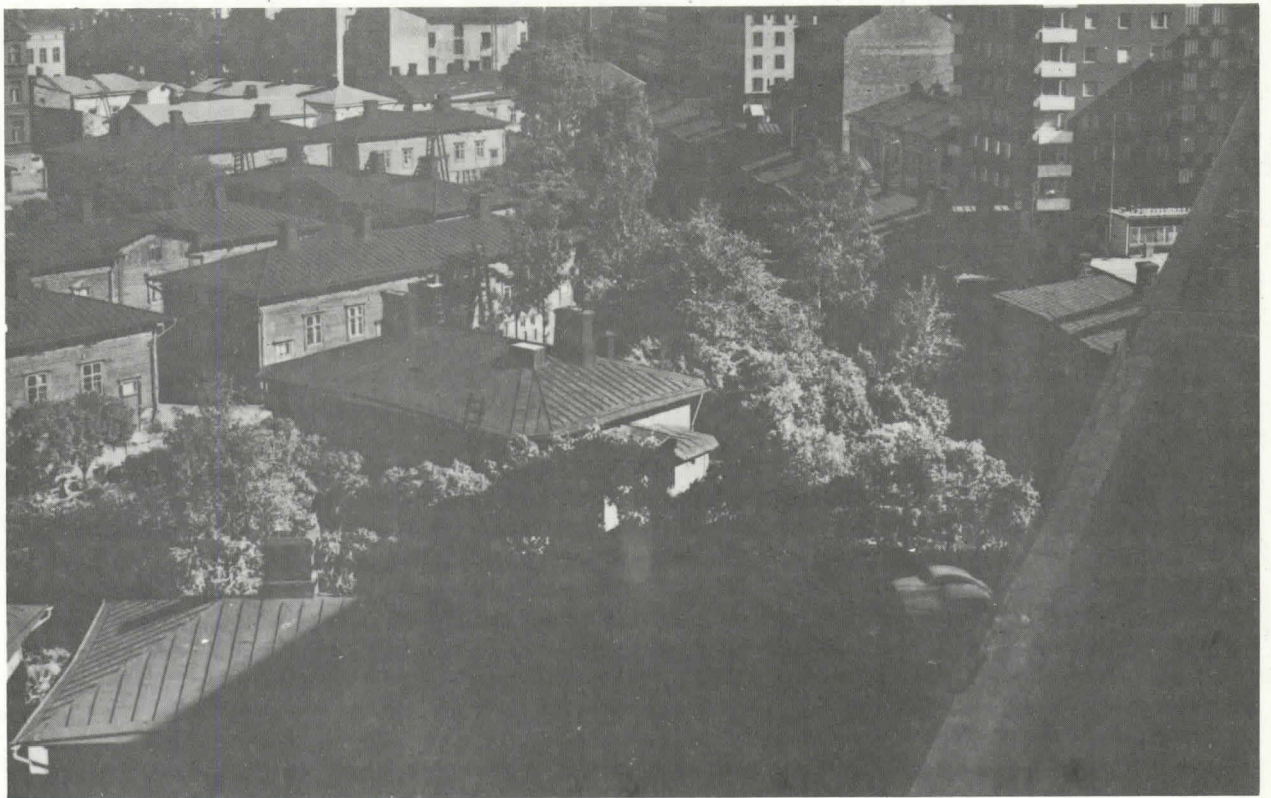
Kaupunkisuunnitteluviraston toimeksiannosta suoritti arkkitehtitoimisto Bengt Lundsten alueella syksyllä 1975 ulkopuolisen kunnan tutkimuksen. Kantavat rakenteet, joissa aikoinaan on käytetty jopa kahdeksan tuuman paksuista hirttä, ovat ulkopuolisen tarkastelun perusteella vielä hyvässä kunnossa. Palotarkastajalta pyydettiin lausunto hormoneista ja tulisijalaitteista. Alueen asukkaita käytiin haastattelemassa asuntoyhtiön isännöitsijän Ahti Luotolan kanssa. Valokuvat ovat osittain historiallisia. Nykytilanteesta ovat valokuvia ottaneet valokuvaaja Simo Rista ja opiskelija Maija Norva. Arkk.yo Anneli Lahden ja arkk.yo Eija Vuoren korkeakoulutyönä jo aiemmin kokoamaa historiallista valokuva-aineistoa on käytetty hyväksi selvityksessä.

Yleiskaavaosastolla on selvityksen valmistumista valvonut yleisen toimiston saneerausjaos. Sosiologisen tarkastelun on kirjoittanut maist. Erkki Korhonen.

Helsingissä 28.1.1976

Riitta Salastie ja Ulla Korhonen-Wälmä

1) Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 19.6. 1975 kaupunkisuunnitteluviraston tarkistetun toimintasuunnitelman, jossa Ruoholahden kortteli 167a on valittu "kantakaupungin saneerausselvitysten" yhdeksi kohdealueeksi.



1A Yleiskuva alueesta, kun kortteli oli vielä ehjä (kaupunginmuseo)



1B Ruoholahdenkadun puoleinen rakennusrivi ennen purkamista. Kuva vuodelta 1954 (kaupunginmuseo)

Lastenkodinkatu

Suunniteltu katu

KANARIALINNUN KORTTELI

Ruoholahdenkatu

Köydenpunojankatu

0 10 20 30 120 M

SADAN MARKAN VILLAT

ASEMAPIIRROS, JONKA MUKAISESTI
KORTTELI RAKENNETTIIN

1:1000

HISTORIALLINEN KATSAUS

Rakentamisen taustaa

1870- ja 1880-luvuilla, Helsingin teollistumisen vuosikymmeninä, kasvoi kaupungin väkiluku voimakkaasti. Seurauksena oli ankara asuntopula ja asumiskurjuus, josta joutui kärsimään varsinkin työtätekevä luokka. Työväen asuntokysymyksen ratkaisemiseksi ryhdyttiin täälläkin perustamaan ulkomaisten esikuvien mukaan yleishyödyllisiä rakennusyhtiöitä, joiden tavoitteena oli halpojen ja terveellisten asuntojen rakentaminen työläisille. Aatteellisesti yhtiöiden perustaminen liittyi aikakauden filantrooppisiin pyrkimyksiin, joita Suomessa edusti mm. wrightiläinen työväenliike. Helsingin Työväen Rakennusyhtiö, joka rakensi "sadan markan villat" oli ensimmäinen asunto-osakeyhtiö, jossa oli mukana myös työläisten edustajia. Verrattuna aikaisempiin yhtiöihin järjestettiin työläisille myös ensimmäisen kerran mahdollisuus lunastaa asunnot omikseen.

Järjestelmän esikuvat saatiin pitkälle teollistuneista Saksasta ja Englannista. Yhtiömuoto oli nk. Mühlhausenin järjestelmän sovellutus. Mühlhausenin Elsassiin oli vv. 1854-1867 rakennettu valtion kustannuksella noin 800 taloa, jotka työläiset saivat lunastaa omikseen vuokranmaksun yhteydessä.

Myös asuntoalueen ja rakennustyyppin suunnittelussa käytettiin suunnitteluperiaatteita, joista oli saatu kokemusta ulkomailla. Ihanteena oli yhden perheen talo, mutta korkeat rakennustarvikkeiden hinnat ja rakentamiskustannukset pakottivat tyytymään moniasuntoisiin rakennuksiin. Työväen asuntokortteleissa yleisimmin käytettyjä rakennustyyppejä olivat yksi- ja kaksikerroksiset rivitalot, joissa jokaiseen asuntoon oli oma sisäänkäynti.

Suomalaisen arkkitehti B. Federleyn puheessa heijastuivat rakennuttajien filantrooppiset pyrkimykset. Ensimmäisen kerran kiinnitettiin huomiota työläisille tarkoitettujen rakennusten ulkonäköön:

"Voidaan ja täytyykin yksinkertaisin keinoin tehdä nämä rakennukset kodeiksi eikä kasarmeiksi taikka vankiloiksi. Taiteellinen ulkoasu aikaan saa paljon hyvää: se kasvattaa työläisperheen äideistä järjestystä rakastavia ja siistejä ja saa heidät tekemään asunnostaan kodin eikä vain pitämään sitä katonna pään päällä. Ja tämä vaikuttaa vuorostaan miehiin, jotka päivän työstä palattuaan saavat tuntemuksen kodikkuudesta ja viihtyvyydestä, mitkä seikat ovat omiaan pitämään

heitä poissa kapakoista ja luomaan onnea kotiin." 1)

Ajan terveydenhoitoasiantuntijoiden käsityksen mukaan riitti terveellisen asunnon tilavuudeksi 11-12 m³ asukasta kohden.²⁾ Ihanteellisimpana asumismuotona pidettiin puutarhakaupunkia. Rakennukset ryhmiteltiin, mikäli tonttimaata oli riittävästi saatavissa, puutarhapihan ympärille, jossa jokaisella asunnolla oli oma viljelypalstansa.

Asuntoyhtiön perustaminen

Helsingin Työväen Rakennusyhtiön, Arbetarnes i Helsingfors Byggnadsaktiebolag, säännöt vahvistettiin 19.2.1878. Yhtiön tarkoituksiksi määriteltiin yhtiöjärjestyksessä "..... järjestää Helsingin kaupungin työtätekevälle luokalle terveellisiä ja halpoja asuntoja sekä samalla edesauttaa työläisiä pääsemään oman asunnon omistajiksi".

Yhtiön perustamisessa olivat aloitteentekijöinä mm. arkkitehti C. Kiseleff, rakennusmestari M. Lindblad, valumestari P. Itkonen, insinööri F. Sivén, piirtäjä C. Nummelin, puuseppä J. Michelsson sekä P.W. Grahn ja Z. Ahlgvist.

Myöhemmin 1880-luvun lopussa kuuluivat johtokuntaan mm. muurarimestari Ärt, kivenhakkaaja Bergman, apteekkari Ekman sekä tehtailijat Grahn ja Sohlberg.

Yhtiön perustuspääoma oli 100 000 Suomen markkaa, joka jaettiin tuhanteen osakkeeseen. Yhden osakkeen arvo oli sata markkaa,³⁾ josta yhtiön rakennukset saivat nimensäkin, ja jonka lunastaminen oikeutti työläisen pääsemään asunnon vuokralaiseksi. Etusija annettiin asukkaita valittaessa monilapsisille työläisperheille. Osakkeen hinnan sai maksaa kymmenen markan kuukausierissä vuoden aikana. Työläisille annettiin myös mahdollisuus lunastaa asunnot omikseen. Ehdoksi asetettiin kuitenkin, ettei asuntoa saanut vuokrata ulkopuolisille. Asuntojen lunastusaika oli vähintään 15 vuotta ja enintään 25 vuotta.

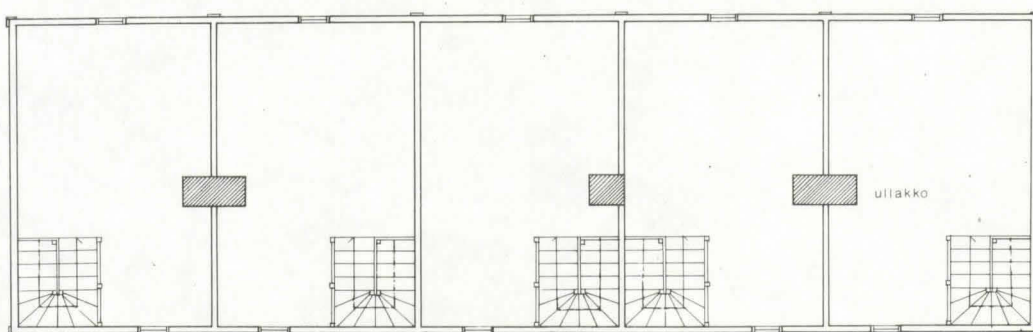
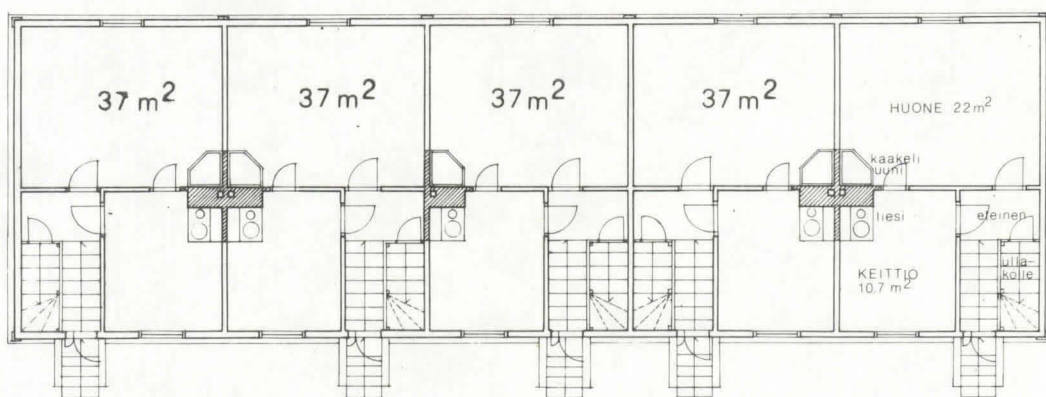
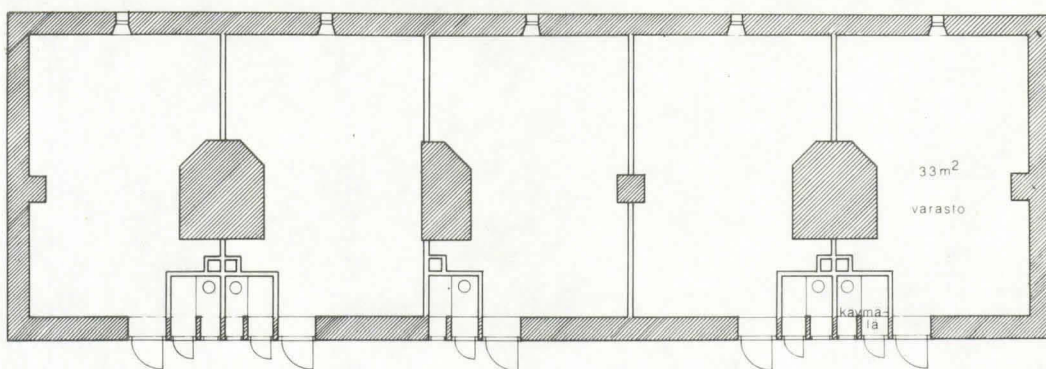
Kaupunki vuokrasi yhtiölle 1,5 ha suuruisen alueen rakennusmaaksi 1000 markan vuosikorvausta vastaan Ruoholahdesta, josta oli aikaisemmin muodostunut varattoman kansanosan asuinalue.

Hallitukselta yhtiö sai 200 000 markan suuruisen kuoletluslainan, josta maksettiin korkoa 4 % ja 2 % kuolelusta vuosittain.

1) Merja Kuosmanen: Työväen asuntokysymys Helsingissä, s.

2) Suomen Teollisuuslehti 1887, s. 122.

3) Vertailuksi oli v. 1883 esimerkiksi ammattitaitoisen muurarin päiväansio 2.67 mk ja kirvesmiehen 3.07 mk.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 m

SADAN MARKAN VILLAT

ALUEELLA YLEISIMMIN ESIINTYVÄ
RAKENNUSTYYPPI: KELLARIKERROS,
ASUNNOT, ULLAKKO 1:200

"Sadan markan villat"

Rakennuspiirustukset laati tunnettu helsinkiläinen arkkitehti Constantin Kiseleff, ja piirustukset valmistuivat v. 1879 lopulla. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Kanarialinnun kortteliin v. 1881. Tapahtuma oli sitäkin merkittävämpi kun asuntoyhtiön perustaminen johti myös laadullisesti korkeatasoiseen tulokseen. Kun koko rakennusryhmä oli valmistunut kesällä 1883, käsitti kortteli 20 asuinrakennusta, joissa oli kaikkiaan 98 asuntoa (Kuva 2).

Erityistä huomiota kiinnitettiin asumisen viihtyisyyteen ja rakennusten ulkonäköön. Asuntohygienisiä tavoitteita noudatettiin sekä rakennusten sijoittamisessa tontille että tonttimaan käytössä varaamalla jokaiselle asunnolle oma viljelypalsta. Verrattuna ajan yleiseen työväestön asumistasoon oli Ruoholahden villoissa asumistason laadullinen ero merkittävä. Rakennustyyppinä "sadan markan villat" erosivat sekä yksityisperheen käytössä olevasta asuintalotyypistä että työväestön yleisimpänä asumismuotona olleista nk. vuokrakasarmeista, joissa asunto oli ryhmitelty keskitettyjen sisäänkäyntien tai käytävien varteen. Ruoholahden villoissa jokainen asunto oli oma yksikkönsä ja jokaiseen asuntoon oli suora yhteys pihalta. Talotyyppiä voidaan pitää rivitalon kantamuotona. Korttelissa oli neljän, viiden ja kuuden asunnon muodostamia rakennuksia, joista viiden asunnon tyyppi oli yleisin.

Kaikki asunnot olivat pohjaratkaisultaan samanlaisia. Aina kahdella asunnolla oli yhteinen savuhormisto, ja ulkoseinän pinta-ala yhtä asuntoa kohti oli pienempi kuin yhden perheen taloissa tai paritaloissa. Ruoholahden villojen asunnot tulivat kuitenkin ulkomaisia esikuvia huomattavasti kalliimmiksi, vaikka huoneiden lukumäärä oli pienempi. Rakentamiskustannukset olivat asuntoa kohti n. 3 500 mk.

Suomessa rakennusjärjestys kielsi sijoittamista puusta rakennettuihin asuinrakennuksiin enempää kuin yhden asuinkerroksen.

Rakennukset ryhmiteltiin tontilla siten, että huoneistojen sisäänkäynnit ja keittiöt olivat aina puutarhapalstojen puolella. Asunnot avautuivat kahteen ilman-suuntaan, jonka ansiosta valaistussuhteet saatiin edullisiksi kaikkiin asuntoihin ja tuuletusmahdollisuus hyväksi. Ajan asuntohygienisten käsitysten mukaisesti asuinhuoneen tilavuus oli riittävä viidelle hengelle.

Käytetyn rakennustyyppin syvyys oli 8.3 m ja yksikerroksisen rakennuksen korkeus harjaan 6.5 m. Kivijalan korkeus vaihteli 1.8 metristä neljään metriin. Rakennusmateriaalina käytettiin hirssiä ja lautaa. Taitekatto päällystettiin mustalla rautapellillä.

Förslag till

Förändring af gällande Stadsplan

för 124,5,6 och 7 Stadsdelarne af

Helsingfors.

Å Helsingfors Stadsnämnd för Antalet den 25 oktober 1887 beslutades till offentlighet, likväl sålunda att i de i förordningen, S. 117, 118, 119 och 120 utgjorda stadsdelarna befästa linjer och för förslaget sådana ändringar i stadsplanen, hvilka till följd af det sätt, på hvilket de drifvas, eller egenskaper af de ändringar, som i dem förslås, behöfver eller framkallar, eller beaktas, dels af affärliga och andra skäl, dels af andra utskottens, såsom till exempel eller medelst spärre af de best, eller som af annan anledning kunna blifva för det allmänna hetsvillkoret sådliga. Helsingfors af Svart Expeditionen i Helsingfors Stadsnämnd, den 25 November 1887.

På befästa af
Stadsplanen.

Stadsplanen af den 1876 års stadsplan.
Stadsplanen.



Stadsplanen af den 1876 års stadsplan.

Stadsplanen af den 1876 års stadsplan.

Stadsplanen af den 1876 års stadsplan.

Stadsplanen af den 1876 års stadsplan.

6 Asemakaavan mutos vuodelta 1934

..... Vahvistettavan alueen raja .
 Voimassa oleva tonttiraja .
 Entinen tonttiraja .
 Ehdotettu uusi tonttiraja .
 Ehdotettu rakennusraja .
 7 kerroksisen rakennusosan rajaviiva

Tontteilla N^o 11 ja 30 korttelissa N^o 155, N^o 2, 3, 4, 5 ja 6 K. N^o 156, 11, 7
8 ja 9 K. N^o 157, N^o 20 ja 22 K. N^o 158 sekä N^o 19, 13, 14 ja 15
K. N^o 166 ei jolle ei ole valmisteuttu rakennusrajajoja, saadaan ka-
turakennus- ja katu- 7-kerroksiseksi ainsastaan asemaka-
vaan merkityn erityisen rajatilvan sisäpuolella

----- Gräns för det område varå stadfästelse sökes.
----- Gällande tomtgräns
----- Tidigare tomtgräns
----- Föreslagen ny tomtgräns
----- Föreslagen byggnadsgräns
----- Gränslinje för byggnadsdel i 7 våningar

Åtomterna N^o 11 och 13 i Kv. N^o 155, N^o 2, 3, 4, 5 och 6 i Kv. N^o 156, N^o 7 och 18 i Kv. N^o 157, N^o 20 och 22 i Kv. N^o 158 samt N^o 14, 13, 14 och 15 i Kv. N^o 166 för vilka icke fastställdes byggnadsgränser, för gatubyggnad uppfördes till 7 våningars höjd endast inom i stadsplanen särskilt utmärkt gränslinje.

K IV 34 *Chrysomelidae*
 1465 B.B.
 A.T.

tijaon muutoksen Helsingin kaupungin IV kaupunginosan korttelissa N:167.

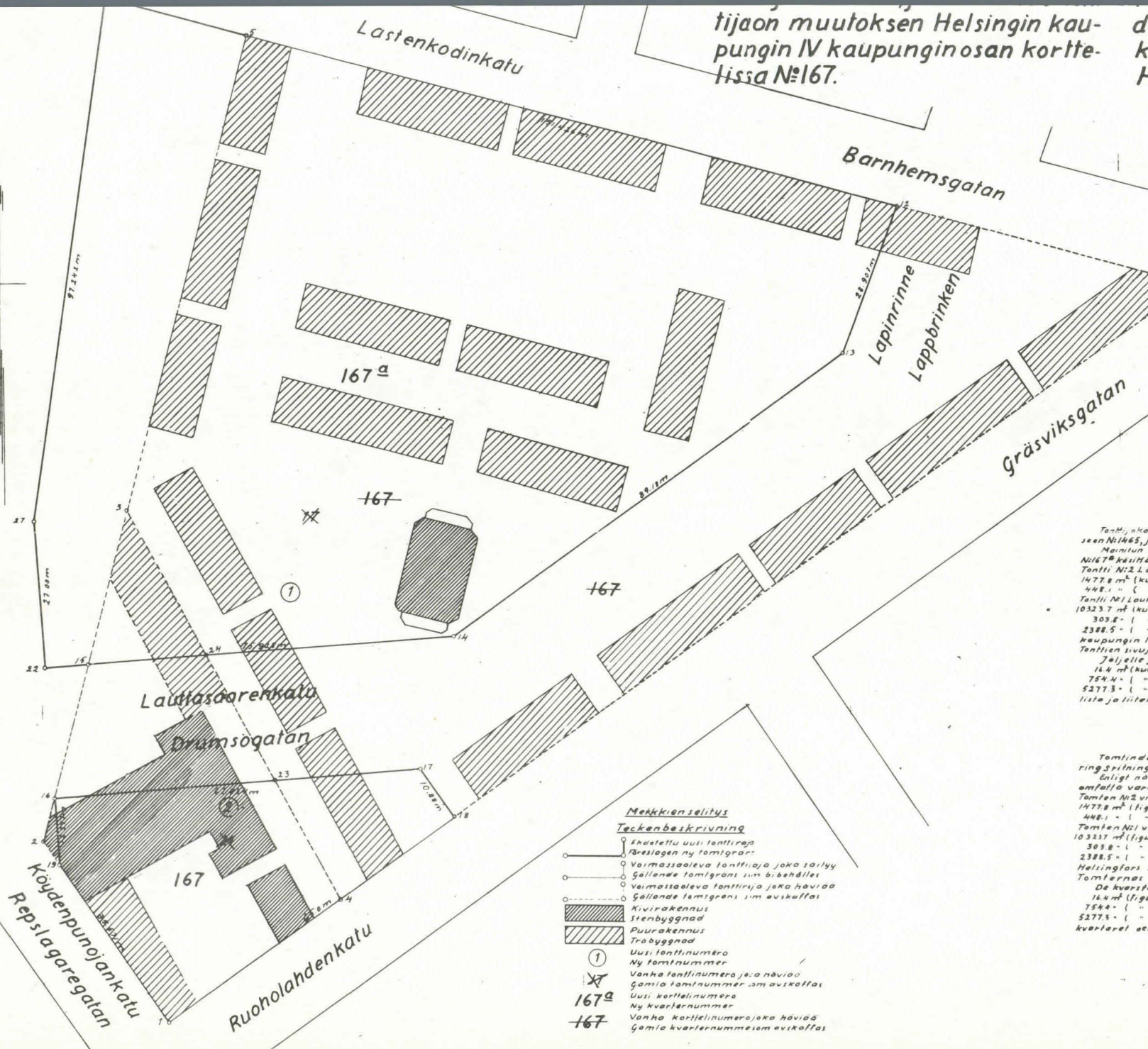
de tomtindelningens ändringen i kvarteret N:167 i IV stadsdelen av Helsingfors stad.

Sisäasiainministeriö on tänä päivänä vahvistanut Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen 26 päivästä tammikuuta 1938, jolla Helsingin kaupungin IV kaupunginosan korttelin N:o 167 tonttijakokartta selityksineen ja merkintöineen osoitetaan. Asemakaavalain 45 §:n mukaisesti ei kysymyksessä olevia muutettuja tontteja pidetä lopullisesti muodostettuna ennenkuin oikeus on siihen suostunut. Helsingissä, Sisäasiainministeriössä, maaliskuun 7 päivänä 1938.

Viran puolesta:

Esittelijäneuvos.

W. E. Järvelin



Tonttijakokartta

Tonttijakokartta N:o 13/9/1934 vahvistettiin asemakaavan muutospäätöksellä N:o 166, joka koskee Helsingin kaupungin IV kaupunginosaa korttelissa N:167. Mainittu asemakaavan muutoksen kautta syntyneet uudet kortellit N:167 ja N:167^a kesittävät kumpikin yhden tontin, jotka muodostuvat seuraavasti: Tontti N:2 Lauttasaarenkadun varrella korttelissa N:167 on pinta-alaan 1925,9 m² ja 1477,8 m² (kuviot 16-23-17-18-19-20) on osa korttelissa N:167 voimassaolevasta tontista N:21 448,1 m² (- 23-17-18-4-23) - 17 Tontti N:1 Lauttasaarenkadun varrella korttelissa N:167^a on pinta-alaan 13016 m² ja 10323,7 m² (kuviot 5-12-13-14-24-3-5) on osa korttelissa N:167 voimassaolevasta tontista N:17 3028,5 m² (- 3-24-15-3) - 21 Tonttien sivujen pituudet selviävät kortista ja jäljelle jäävät osat voimassaolevista tonteista nimittäin: 16,4 m² (kuviot 16-19-2-16) tontista N:21 754,4 m² (- 15-24-23-16-15) - ja 5277,3 m² (- 15-7-8-18-17-25-24-14-13-12) - 17 poistetaan rakennuskorttelista ja liitetään kaluuseen.

Beskrivning till tomtindelningen

Tomtindelning korten är lagad till den 13. 9. 1934 fastslåda stadsplaneändringen N:o 166 beträffande kvarteret N:167 i IV stadsdelen av Helsingfors stad. Enligt nämnda stadsplaneändring upplösas nya kvarteret N:167 i två omfatta vardera en ny tomt, som bildas på följande sätt: Tomten N:2 vid Drumsögatan i kvarteret N:167 är till arealen 1925,9 m² varav: 1477,8 m² (figur 16-23-17-18-19-20) utgör del av gållande tomten N:21 i kvarteret N:167 448,1 m² (- 23-17-18-4-23) - 17 Tomten N:1 vid Drumsögatan i kvarteret N:167^a är till arealen 13016 m² varav: 10323,7 m² (figur 5-12-13-14-24-3-5) utgör del av gållande tomten N:17 i kvarteret N:167 3028,5 m² (- 3-24-15-3) - 21 Tomten N:17 i kvarteret N:167^a är till arealen 10323,7 m² varav: 754,4 m² (- 15-24-23-16-15) - och 5277,3 m² (- 15-7-8-18-17-25-24-14-13-12) - 17 avskiljas från byggnads-kvarteret och sammanlagges med gatumark.

Mekkiens selitys

Teckenbeskrivning

- Ehdotettu uusi tonttiraja
- Rastilagen ny tomtgräns
- Voimassaoleva tonttiraja joka säilyy
- Gällande tomtgräns som bibehålles
- Voimassaoleva tonttiraja joka häviää
- Gällande tomtgräns som avskaffas
- Kivirakennus
- Stenbyggnad
- Puurakennus
- Träbyggnad
- ① Uusi tonttinumero
- ② Ny tomtinumero
- ③ Vanha tonttinumero joka häviää
- ④ Gamla tomtnummer som avskaffas
- ⑤ Uusi korttelinumero
- ⑥ Ny kvarternummer
- ⑦ Vanha korttelinumero joka häviää
- ⑧ Gamla kvarternummer som avskaffas

0 10 20 30 40 50 m

LASTENKODINKATU

TYÖMIE-
HENPUISTO

KORTTELI 167a

RUOHOLAHDEN-
KATU

PORKKALAN-
KATU

SADAN MARKAN VILLAT

KORTTELI V 1975

KORTTELISTA ON JOUDUTTU PURKA-
MAAN RAKENNUKSET A,B,C,D,E,Q,P 1:1000

Julkisivut jäsennöitiin käyttämällä pysty- ja vaaka-suoraa vuorilaudoitusta sekä listoituksia, jotka maalattiin muuta pintaa tummemmiksi. Ullakkokerrosten päätykolmiot antoivat ryhtiä rakennusten pitkille julkisivuille. Pääjulkisivun ikkunoita korostettiin kolmiopäädyillä. Kattotuolien ulkonevien osien puuleikkauksia ja yläreunan kasettiaihetta lukuunottamatta oli julkisivujen ja päätyjen muotoilu yksinkertaista. Ulkopuolelta rakennukset maalattiin vaalealla öljymaalilla. (Kansikuva)

Asuntoihin kuului keittiö, kamari ja eteinen. Eteisestä oli portaat asuntokohtaiselle ullakolle, jota kesäisin käytettiin lasten nukkumapaikkana. Kellarin ja käymälään kuljettiin ulkokautta. Kellari oli ns. kylmäkellari, jossa säilytettiin talven perunat ja marjat sekä polttopuut. (Kuva 3)

Ikkunoiden puitteet olivat lakatut tai maalatut valkoisiksi. Kamarissa oli valkoinen kaakeliuuni ja keittiössä puuliesi. Katto oli alunperin lakattu tummaksi ja vielä 1918 oli keittiössä orret reikäleipien kuivatusta varten. Sähköt vedettiin v. 1910.

Vesi kannettiin sisään pihalla olevista vesiposteista. S-rakennukseen ja pesutuparakennukseen rakennettiin vesijohto 1930-luvulla. Lisäksi pihalla oli viemärikaivot ja kuivia roskia varten roskalaatikko, joka tyhjennettiin asuntoyhtiön toimesta.

Taloyhtiön puolesta istutettiin jokaiselle puutarhapalstalle asuntojen luovutuksen yhteydessä kaksi puuta.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön rakennettiin "villojen" keskelle talousrakennus, jossa oli työhuoneen ja kahden pienen asunnon ohella neljä pyykkitupaa ja leivintupa. Vastapäätä sijaitsevassa korttelissa Lasten-kodinkatu 1:ssä eli Ettassa oli sauna, jossa miehet ja naiset vuoteen 1916 saakka kylpivät yhdessä.

Yhtiön myöhemmät vaiheet ja alueen kaavoitus

Siitä huolimatta, että osakkeisiin sijoitettujen varojen voitto rajoitettiin 6 %:ksi, oli yhtiölle jo keväällä 1887 kertynyt omaisuutta sen verran, että yhtiö ryhtyi suunnittelemaan toisen asuntoalueen rakentamista. Yhtiö rakensikin asuntoja Porvoonkadun varteen, mutta suunnitelma suuren rakennusryhmän rakentamisesta Sepänkadun ja Pursimiehenkadun väliseen kortteliin ei toteutunut.

Vastoin yhtiöjärjestystä ja yhtiön perustajien ajatusta asunnoilla alettiin myös keinotella. 1920-luvulla alkoi isännöitsijä Ekman ostaa itselleen yhtiön osakkeita ja antoi asuntoja vuokralle vastoin alkuperäistä tarkoitusta. Turvatakseen asemansa osa asukkaista rupesi muodostamaan uutta yhtiötä ja pitkällisten

riitojen jälkeen asukkaat perustivat v. 1927 uuden yhtiön Asunto Osakeyhtiö Ruoholahden, joka lunasti rakennukset. Uusien yhtiösääntöjen mukaan kukaan yhtiön osakas ei saanut omistaa enempää kuin yhden asunnon.

"Sadan markan villojen" korttelin asemakaava vahvistettiin 25.10.1887 (kuva 5). Kaupunki suunnitteli jo 1920-luvulla Ruoholahdenkadun levenyttämistä ja asemakaavan muutos vahvistettiin 13.9.1934 (kuva 6). Korttelista muodostettiin kaksi uutta korttelia, 167 ja 167a. Asemakaavan muutoksen jälkeen Ruoholahdenkadun puoleinen talorivi sekä puolet rakennuksista F ja O kuuluivat katualueeseen (Lauttasaarenkatu ja Ruoholahdenkatu) ja uuteen kortteliin 167. Korttelin länsiosaan liitettiin v. 1887 asemakaavassa Työmiehenkadun jatkeeksi varattu alue. Muutoksen jälkeen korttelin 167a pinta-ala oli 1.3 ha.

Kesti kuitenkin kolmekymmentä vuotta ennen kuin kaupunki toteutti kadunlevennystyöt. Sitä ennen korttelista purettiin v. 1949 P-rakennus Uuden Suomen kirjapainon tieltä. Korttelin 167a asemakaavan muutos vahvistettiin 2.7.1955. Se oli muilta osin v. 1934 vahvistetun kaavan mukainen, mutta Lastenkodinkadun puolella rakennusten ulkoinen rakennusraja oli määriteltä uudestaan. V. 1962 purettiin neljä rakennusta, O, A, B ja C, kun Ruoholahden maasilta rakennettiin. V. 1967 purettiin Ruoholahdenkadun ja Lastenkodinkadun kulmasta vielä rakennukset D ja E, jotka olivat viimeiset Ruoholahdenkatua aikoinaan reunustaneesta talorivistä. Näin oli alkuperäisestä 20 rakennuksen ryhmästä jäänyt jäljelle enää 13 rakennusta ja talousrakennuskin oli enää puolet entisestä. (Kuva 7)

Muista työväen asunto-osakeyhtiöistä

Omana aikanaan "sadan markan villoja" pidettiin esikuvallisen hyvin suunniteltuina. Kun Suomessa ensimmäisen kerran julkaistiin työväen asuntojen rakennustyyppejä Suomen Teollisuuslehdessä v. 1887, olivat "sadan markan villojen" rakennuspiirustukset esimerkiksi korkeatasoisista suomalaisista työväen asuinrakennuksista yhdessä Arabian tehtaitten työväen asuntojen kanssa. Yhtiön antamalla esimerkillä oli merkitystä valtakunnallisestikin: saman tyyppisiä asunto-osakeyhtiöitä syntyi muihin maamme teollisuuskaupunkeihin kuten Turkuun, Tampereelle ja Ouluun. Helsingin Työväen Rakennusyhtiö oli myös ensimmäinen askel kohti kokonaan työväen hallitsemien yhtiöitten perustamista. Näistä ensimmäinen oli "Alku"-yhtiö, joka perustettiin v. 1886 ja jonka rakennukset Ruoholahden- ja Eerikinkadun varrella olivat suora sovelutus "sadan markan villojen" rakennustyyppistä. Samalta ajalta olivat myös "Taimi"-yhtiön rakennukset. Niitä seurasivat Punavuorelle "Kasvi"-, "Koe-tus"- ja "Kukka"-yhtiöt. Muita olivat Kampissa mm. "Tyyni"-yhtiö ja Kalliossa "Valhalla" ja "Into".

Pääosa vuosien 1888-1909 työväen asunto-osakeyhtiöistä rakennettiin Kamppiin, Pitkäsillan pohjoispuolelle sekä Punavuoreen, joista oli jo 1800-luvun puolivälissä muodostunut työläisten asuttamia kaupunginosia.

Vuoden 1904 jälkeen kiinnostus uusien asunto-osakeyhtiöitten perustamiseen laimeni rahoituksen vaikeutuksessa. Vuoteen 1906 mennessä oli perustettu kaikkiaan 60 asuntoyhtiötä. Luku nousi vielä seuraavina vuosina ja vuonna 1909 laskettiin asuntoyhtiöitä olevan kaikkiaan 73. Nykyään on näistä työväen asunto-osakeyhtiöistä ainoana yhtenäisenä aluekokonaisuutena jäljellä enää Ruoholahden "sadan markan villat" ja muualtakin Suomesta vastaavanlaiset alueet ovat nopeasti häviämässä.

Koko työväen asuntojen määrästä muodosti asunto-osakeyhtiöiden asuntokanta kuitenkin mitättömän pienen osan. V. 1900 asui esimerkiksi Pitkäsillan pohjoispuolisesta väestöstä vain 4.6 % yhtiöasunnoissa. 1) Tutkimuksen 2) mukaan kuului työväen asuntoyhtiöiden asukkaista 72,5 % työväenluokkaan ja loput alempaan keskiluokkaan, mutta itse teossa vain ammattitaitoisella työväestön parhaimmistolla oli mahdollisuus päästä oman asunto-osakkeen omistajaksi. Kuoletus- ja muiden maksujen säännölliseen suorittamiseen pystyivät vain "kunnon työläiset". Poliittisesti tietoinen työväenliike suhtautui kielteisesti yhtiöiden perustamiseen, koska se merkitsi työväestön sitomista asuntoonsa ja vaati ensimmäistä kertaa Viipurin kokouksessa v. 1901 kunnallista asuntotuotantoa.

Erityisesti "sadan markan villojen" korttelissa loi puutarhakaupunkimainen asumistapa asukkaiden välille lujat siteet. 1930-luvulla perustettiin "Villan pojat" -niminen seura vaalimaan korttelin perinteitä ja pitämään yhteyttä korttelin entisiin ja nykyisiin asukkaisiin. Monet asunnot kulkevat perintönä jo kolmannessa tai neljännessä sukupolvessa.

1) Merja Kuosmanen: Työväen asuntokysymys, s. 39.

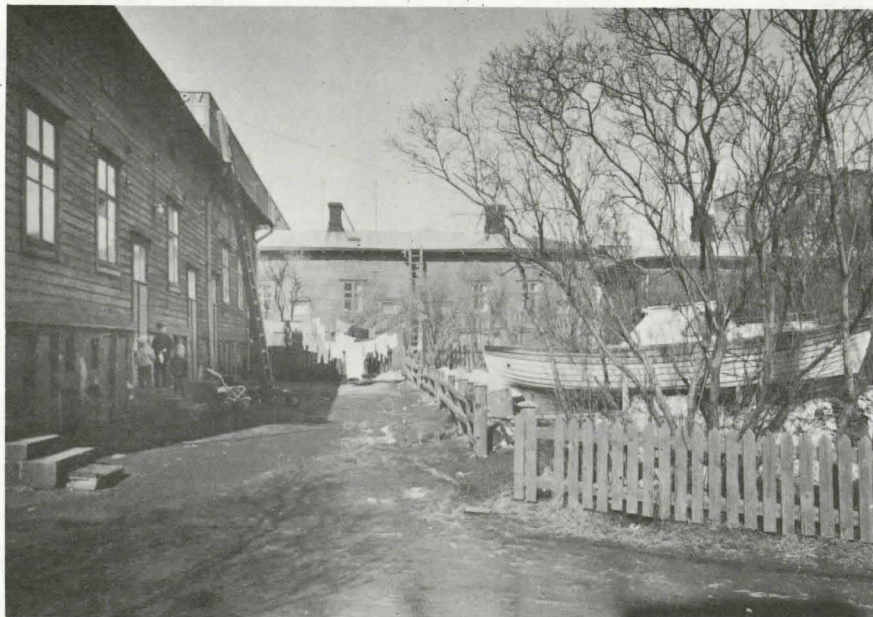
2) Asuntokysymys, v. 1903 tehty tutkimus Helsingin työväen talo-osakeyhtiöistä, s. 37.



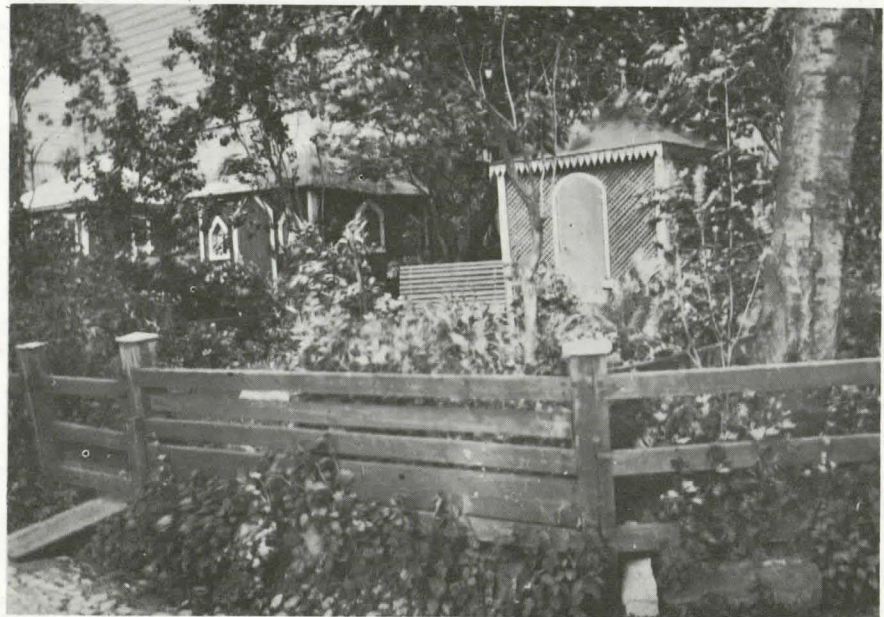
9A Kortteli Työmiehen puistikon puolelta
1961 (kaupunginmuseo)



9B Vesi on kannettava pihalla olevista
vesiposteista (kaupunginmuseo)



9C Pihamäkymä korttelista vuodelta 1961
(kaupunginmuseo)



9D Huvimajoja puutarhapalstoilla. Kuva
vuodelta 1919 (kaupunginmuseo)



10A Kortteli syksyllä 1975 (S. Rista)



10B Kortteli syksyllä 1975 (S. Rista)



0 5 10 15 20 25 35 40 m

SADAN MARKAN VILLAT

KORTTELI 1975: PIHAMAAN KÄYTTÖ,
ASUNTOJEN HALLINTASUHDE, ASUKKAAT
1:750

PERUSTIEDOT NYKYTILANTEESTA

Maankäyttö ja rakennuskanta

Ohessa on pienennös tonttijakokartasta (kuva 7), josta käy ilmi korttelialueen rajat, korkeuspisteet sekä tonttimaan ja katumaan osuus.

Seuraava kartta (kuva 11) on korttelimaan käytöstä. Asuinkorttelin pinta-ala on yhteensä n. 1.17 ha. Rakennukset ryhmittyvät pihamaan ympärille, jota jäsennöivät leveät pihakäytävät ja puutarhapalstat. Istutetun alueen määrä on 4 800 m². Rakennusten ala on yhteensä 3 050 m² ja kulkuteiden 3 850 m². Tällä hetkellä puutarhapalstoja käytetään myös autojen säilytykseen.

Asuntokerrosala on yhteensä 2 800 m². Asuntojen huoneistoala on 37 m² ja asuinhuoneistoalan kokonaismäärä 2 400 m². Talousrakennus on vuokrattu putkiliikkeelle. Asukkaiden käytössä on vielä pesutupa.

Alueen puusto on osittain istutettu jo viime vuosisadan puolella. Eniten pihalla on koivuja ja vaahteroita. Lisäksi on pihlajia, hopeapajuja, haapoja, tammi ja sireenipensaita. (Kuva 12)

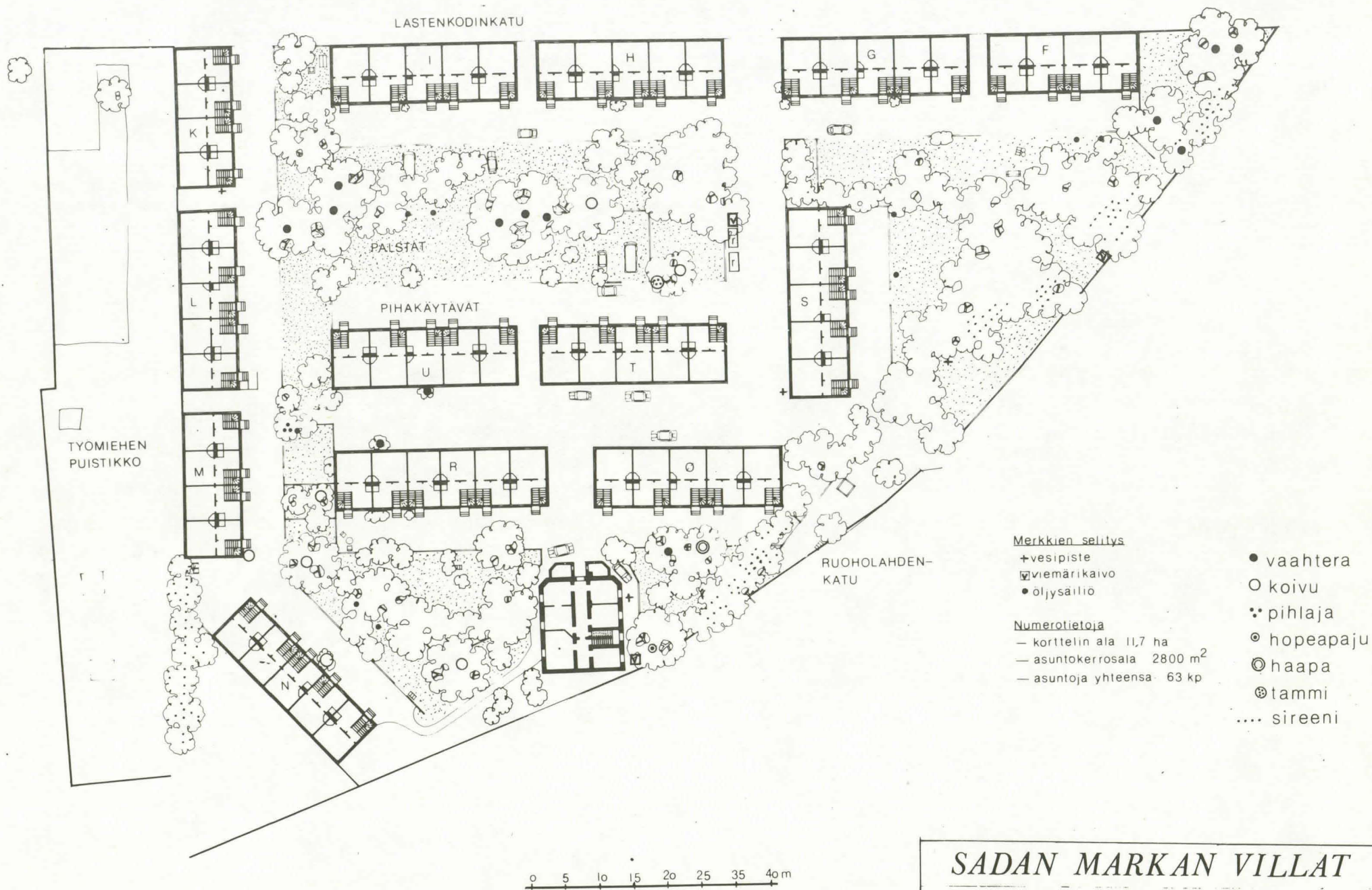
Vuokrasopimukset

"Sadan markan villojen" maa-alueen vuokrasopimus kaupungin kanssa päättyi vuonna 1939. Siitä lähtien vuokrasopimus on ollut voimassa 6 kk:n irtisanomisajalla. Nykyinen vuosivuokra on 870 mk.

Pidemmän vuokrasopimuksen solmimisen esteenä on ollut suunnittelutilanteen keskenäisyys. Aluksi kaupunki tarvitsi korttelista maata liikennejärjestelyjä varten. Ruoholahdenkadun leventämistä oli suunniteltu jo 1920-luvulta lähtien ja tätä varten laadittu asemakaavanmuutos vahvistettiin vuonna 1934. Alkuperäisestä vuokra-alueesta on kahteen otteeseen luovutettu kaupungin käyttöön yhteensä noin 4 400 m²:n suuruinen alue, jolta on purettu kuusi taloa vuosina 1962 ja 1967. Myöhemmin epäselvän suunnittelutilanteen aiheuttivat mm. Kampin kaavarunko ja Keskustan kehäväylän suunnitelmat.

Asunto-osakeyhtiö on anonut Helsingin kaupungilta vuokrasopimuksen pidennystä viimeksi vuonna 1974. Asunto-osakeyhtiö lähetti 14.10.1974 kaupunginhalitukselle seuraavan sisältöisen kirjeen:

"Koska yhtiömme vuokrasopimus kaupungin kanssa koskien tontin vuokraa on päättynyt ja jatkuu tällä hetkellä kuuden (6) kuukauden irtisanomisella, anomme kohteliaimmin,



SADAN MARKAN VILLAT

KORTTELI V 1975
PUUSTOINVENTOINTI
1 : 750

että kaupunki tekisi yhtiömme kanssa uuden vuokrasopimuksen. Koska tarkoituksemme on aloittaa talojen ja pihojen kunnostuksen, jossa tarkoituksessa olemme ottaneet yhteyttä julkisivulautakuntaan rakennusten värien määrittämiseksi, katsomme, että työn kalleuden vuoksi olisi sopiva vuokra-aika tässä vaiheessa kymmenen (10) vuotta."

Kiinteistölautakunta antoi anomuksesta kielteisen lausunnon, jossa anomuksen hylkäämisen perusteluna esitettiin rakennusten heikko kunto sekä alueen puuttuminen saneerausohjelmasta. Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan mm.:

"Siihen nähden, että vuokra-alue sijaitsee varsin keskeisellä paikalla kantakaupungin alueella ja että alueella olevat puutalot ovat niin heikossa kunnossa, ettei niiden peruskorjaamista voida pitää tarkoituksenmukaisena, kiinteistölautakunta katsoo ottaen lisäksi huomioon, etteivät talot kuulu saneerausohjelmaan sisältyviin säilytettäviin rakennuksiin, että anomukseen tulisi suhtautua kielteisesti.

Kiinteistölautakunta esittää, ettei anomus antaisi aihetta enempään toimenpiteisiin."

Kaupunginhallitus päätti 2.12.1974 hylätä asunto-osakeyhtiön anomuksen.

Kaupungin ja asunto-osakeyhtiön välisessä vuokrasopimuksessa mainitaan, että "vuokraaja on velvollinen hyvin hoitamaan aluettaan ja sillä olevia rakennuksia ja vuokra-ajan päättyessä ne poistamaan". Käytännössä on kuitenkin ollut, että kaupunki lunastaa maalaan olevat rakennukset ennen purkamista ja osoittaa asukkaille uudet asunnot. Näin on menetelty vuosina 1964 ja 1967, jolloin korttelista purettiin yhteensä kuusi rakennusta.

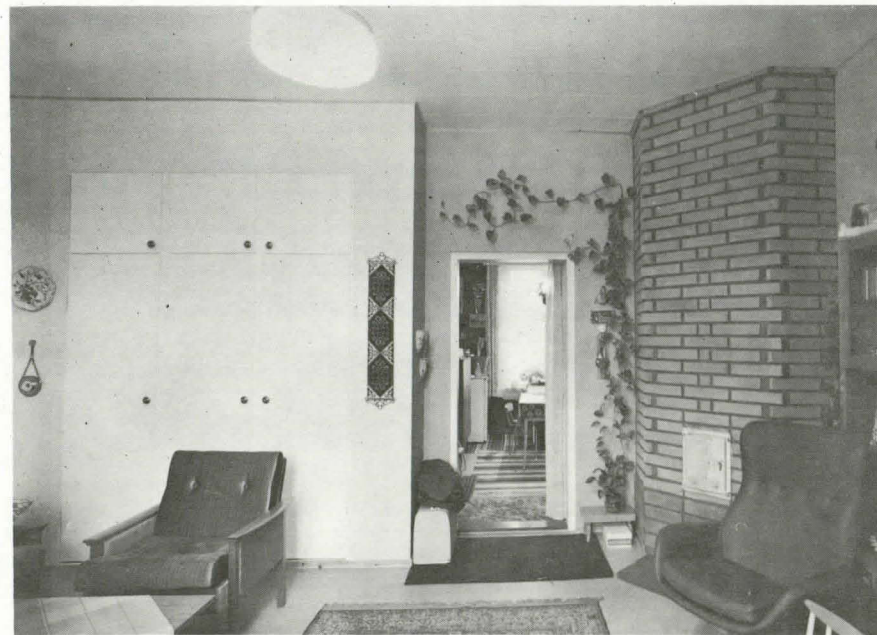
Asuntojen varustetaso ja kunto

Asunnot ovat erittäin puutteellisesti varustettuja. Ainoastaan yksi asuinrakennuksista sekä talousrakennus on liitetty vesijohto- ja viemäriverkkoon. Rakennuksissa on uunilämmitys. Osa asukkaista käyttää lämmitykseen lisäksi sähköpattereita ja joillakin on asunnossaan öljylämmitin. Asunnoista puuttuvat peseytymistilat sekä wc:t. Lämmin käyttövesi lämmitetään puuliesillä ja peseytymispaikkoina käytetään keittiöitä. Jokaisella asunnolla on käymälä kellari-kerroksessa. Lähin yleinen sauna on Malminkadulla.

Asuntojen kunnossa on huomattavia eroja. Huonokuntoiset asunnot ovat kuitenkin vähemmistönä.



13A Sisäkuva hyväkuntoisesta keittiöstä 1975
(S. Rista)



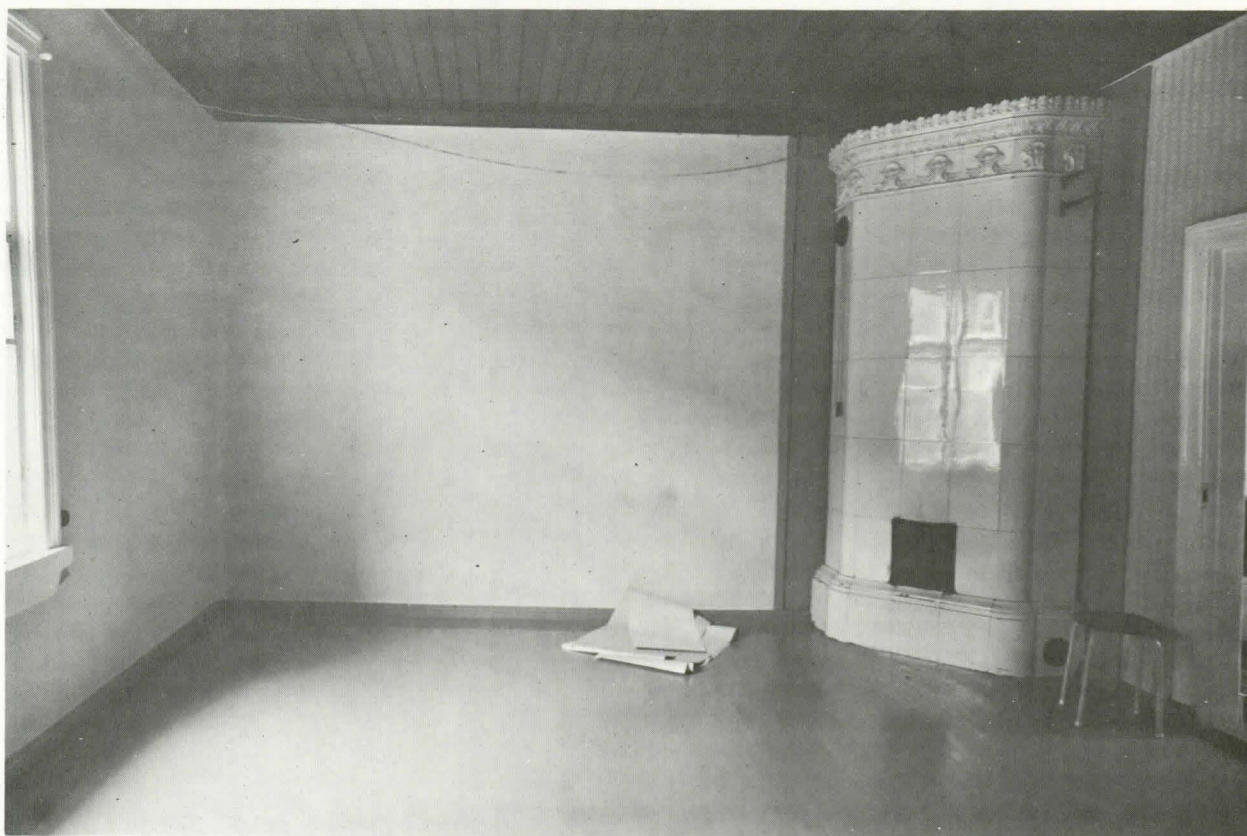
13B Asukkaat ovat kunnostaneet asuntojaan
sisältä (S. Rista)



13C Useimmat asunnot ovat sisältä kunnossa
(S. Rista)



13D Jotkut asunnot on jätetty rappeutumaan
(S. Rista)



13E Syksyllä 1975 korjattiin yksi asunto perusteellisesti (S. Rista)



13F Ainoastaan S-rakennukseen on vedetty vesijohto ja viemäri (S. Rista)

Eräissä asunnoissa on uusittu seinä-, lattia- ja kattoverhouksia, hankittu lisälämmittimiä tai keittiökalusteita. Viimeksi marraskuussa 1975 yhdessä asunnossa suoritettiin perusteellinen korjaus. Ohessa on valokuvia sekä kunnostetuista että huonokuntoisista asunnoista.

Rakennusten kunto

Vuokrasopimusten lyhyen irtisanomisajan seurauksena rakennusten säännöllinen korjaus ja kunnossapito on laiminlyöty. Epävarmuus asumisen jatkuvuudesta on aiheuttanut, että asuntojen varustetaso on jäänyt jälkeen nykyajan vaatimuksista. Kaikesta huolimatta taloyhtiö on viime aikoina suorittanut eräitä korjaustöitä rakennusten ulkoisen kunnon parantamiseksi.

Isännöitsijän antamien tietojen mukaan on rakennuksissa suoritettu viime vuosien aikana seuraavia korjaustöitä, joista on ilmoitettu myös maistraatille. Kesällä 1971 ikkunat ja ovet maalattiin sekä korjattiin lahonneet tai särkyneet kohdat. Kesällä 1972 peltikatteen päälle laitettiin uusi huopakate. Samalla syöksytorvia kunnostettiin ja osittain uusittiin. Kesällä 1974 uusittiin Lastenkodinkadun puoleiset syöksytorvet ja lisäksi hankittiin varasyöksytorvia. Palotikkaat ja likavesikaivojen kannet uusittiin syksyllä 1975.

Merkittävimmät korjaustyöt tehtiin kesällä 1975 S-rakennuksessa, joka maalattiin ja samalla korjattiin lahonneet vuorilaudoituksen osat. Korjauksissa käytettiin puretuista rakennuksista säästettyä käytökelpoista puutavaraa, jota on vielä varastossa muidenkin rakennusten ulkokorjauksia varten.

Korttelissa on suoritettu 23.10.1975 kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston toimeksiannosta rakennusten kunnon arviointi. Arvioinnin ovat suorittaneet prof. Bengt Lundstenin tähän tehtävään perehdyttämät rakennusmestarit. Kunnon arviointi on suoritettu rakennusten ulkovaipan perusteella. Ulkovaipan osuus on n. 20 % koko rakennuksesta. Rakennusosittain eriteltynä kuntoarvioista voidaan yhteenvetona todeta seuraavaa:

Perustus ja sokkeli

Rakennusaineena on pääjulkisivussa ja päädyissa luonnonkivi ja pihajulkisivussa tiili. Tiiliolosuus vaihtelee rakennuksittain ja on keskimäärin n. 30 % sokkelista.

Ulkoapäin tutkien on 13 rakennuksen perustuksista viidessä arvion mukaan havaittu helposti korjattavia vikoja.



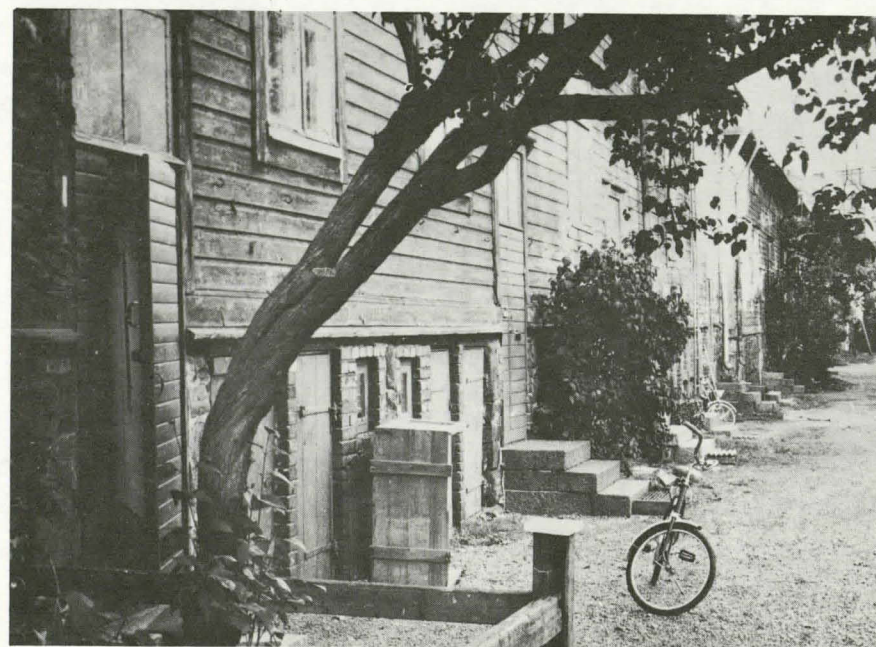
14A Pihajulkisivuja (kaupunginmuseo)



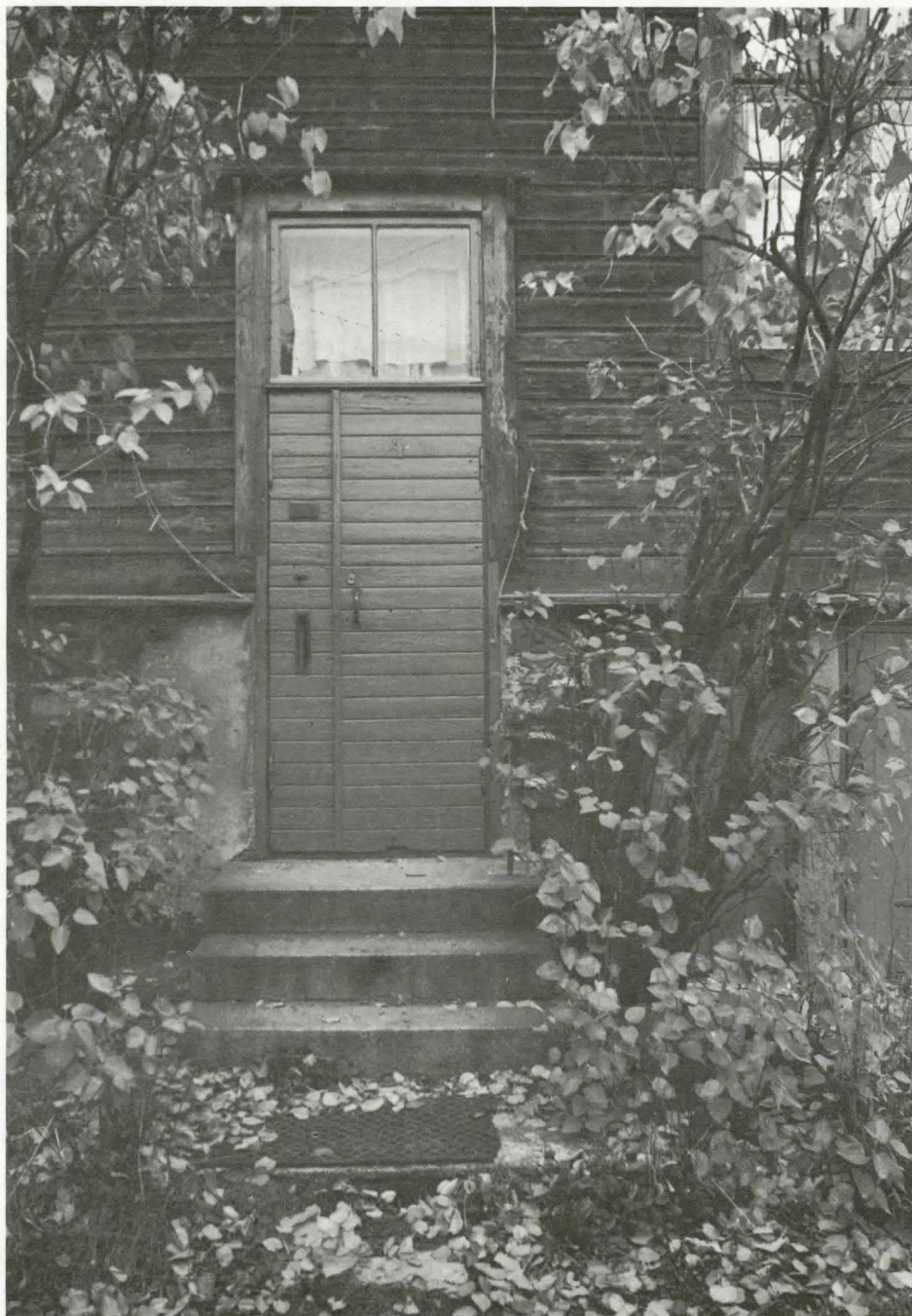
14B Näkymä korttelista (M. Norva)



14C Korttelin mittakaavaa (S. Rista)



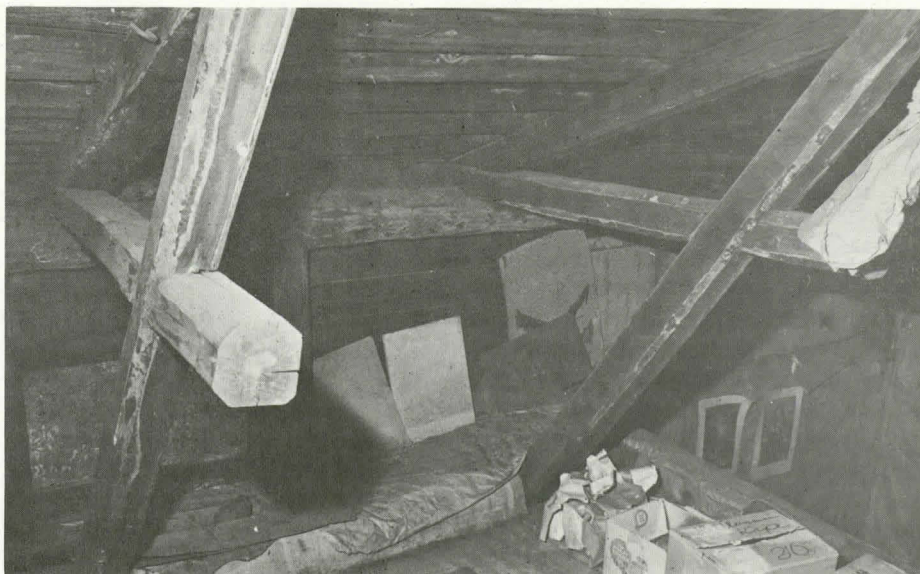
14D Sisäänkäynnit (M. Norva)



14E Sisäänkäynti (S. Rista)



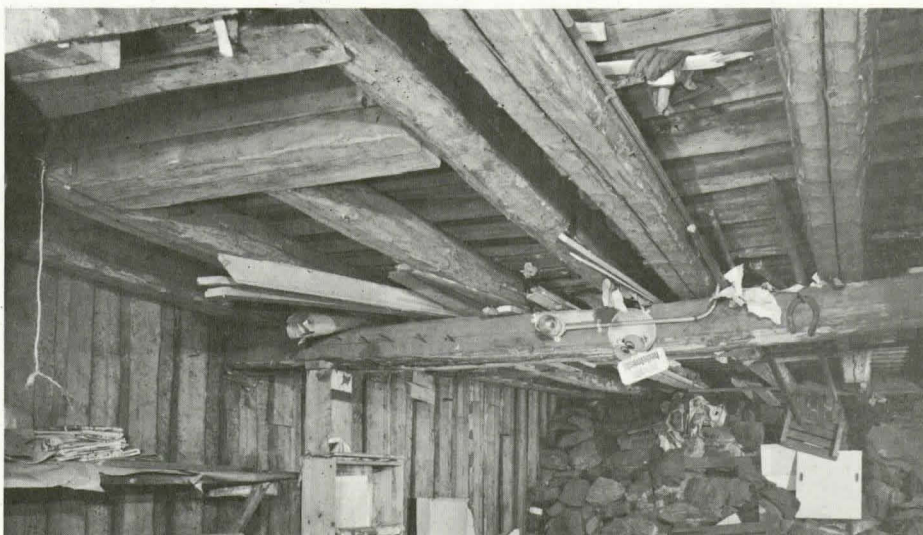
14F Portti (S. Rista)



15A Kattotuolien hirsirakennetta (S. Rista)



15B Kellarin rakenteita (S. Rista)



15C Kellarin rakenteita (S. Rista)



16 S-rakennus maalattiin ja lahonneet osat paikattiin syksyllä 1975 (S. Rista)

Kaikkien rakennusten tiilisokkelin osissa on havaittu vikoja, jotka vaativat korjausta. Korjausmäärä vaihtelee 20 - 100 % tiilisokkelin pinta-alasta. Kahdessa rakennuksessa tiilisokkeliä olisi uusittava 20 - 25 %.

Kivisokkelien osalta uusimistarvetta ei ole havaittu. Kaikissa rakennuksissa olisi suoritettava kivien saumausta ja neljässä rakennuksessa olisi kivisokkeliä korjattava, korjauksen vaihdellessa 20 - 50 % kivisokkelin määrästä.

Ulkoseinät

Rakennusten runko on puuta, 5" x 5" hirttä. Ulkopuolisen tarkastelun perusteella kantavat rakenteet ovat hyvässä kunnossa. Ainoastaan kahdessa rakennuksessa olisi kantavaa rakennetta n. 5 % verran uusittava.

Ulkoseinät on vuorattu tuuman ponttilaudalla. Seinissä on käytetty sekä pysty- että vaakalautoitusta. Kaikissa rakennuksissa olisi vuorilautoitusta jonkin verran uusittava, uusimisen vaihdellessa 10 - 35 % laudoituksen pinta-alasta. Kaikki rakennukset olisi maalattava.

Vesikatto

Kattotuolit ovat 4" x 4" puuta. Kattotuolien päällä on harva ruodelautoitus, johon on kiinnitetty peltikate. Pellityksen päälle on myöhemmin tehty huopakate.

Ulkopuolisen tarkastelun perusteella katon kantavat rakenteet ovat kunnossa. Ruodelautoitus vaatii kaikissa rakennuksissa uusimista lähinnä räystäillä. Uusimistarve on keskimäärin 30 % pinta-alasta.

Huopakatteen olisi vähintään tervattava, mieluummin kokonaan uusittava.

Ulko-ovet ja ikkunat

Kaikki ovet ja ikkunat tarvitsevat korjausta tai uusimista.

Muut rakennusosat

Rakennusten ulkoportaat ovat joko puisia tai kivisiä. Kiviportaat ovat hyvässä kunnossa. Kahdessa rakennuksessa puuportaat olisi uusittava.

Savupiippujen pellitys olisi korjattava tai uusittava. Suurin osa syöksytorvista, jalkaränneistä ja ikkunapellityksistä ovat huonokuntoisia ja ne olisi uusittava.

Palotikkaat metallitikkaita lukuunottamatta ovat lahot ja ne olisi uusittava.

Kunnallistekniikka ja paloturvallisuus

Rakennusviraston katurakennusosaston ilmoituksen mukaan katujen yleiskunto Ruoholahdenkadulla ja Porkkalankadulla on hyvä, Lastenodinkadulla tyydyttävä. Kadut ja jalkakäytävät ovat asfalttipäällysteisiä. Pintavedet johdetaan kaduilta viemäriin, tontin sisällä maastoon. Paikkausjyrä käy alueella noin keran viikossa. Erityisiä korjaussuunnitelmia ei ole.

Ruoholahdenkadun vesijohdosta on pohjoispää rakennettu v. 1905. Osa, josta on liittymä korttelin talousrakennukseen, on uusittu v. 1939. Lastenodinkadun vesijohto on vuodelta 1961. Kaukolämpöjohto on Ruoholahdenkadulla. Viemäri on sekavesijärjestelmää. Tontin sisällä on neljä vesipistettä sekä neljä viemärikaivoa. (Kuva 17)

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyysi syyskuussa 1975 palolaitokselta lausunnon rakennusten paloturvallisuudesta. Lausunnossaan palolaitos ilmoitti 22.10.1975 seuraavaa:

"Palauttaen lausuntopyynnön liitteineen palolaitos lausuntonaan ilmoittaa seuraavaa:

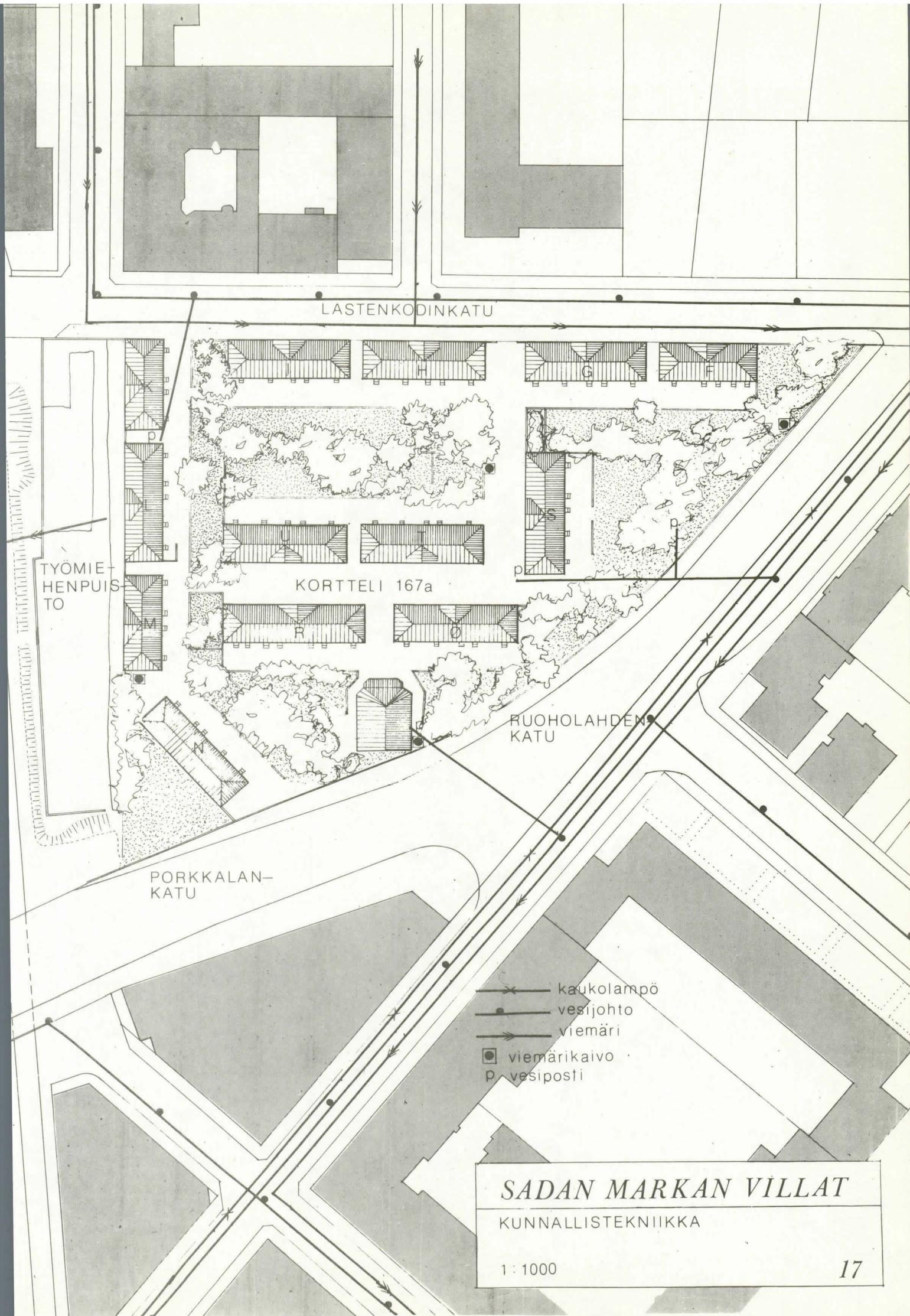
- Rakennuksien hormien kunnon voidaan tarkastuksen perusteella katsoa välttäväksi.
- Rakennuksien tulisijalaitteiden kunto todettiin tarkastuksessa välttäväksi, joskin löytyi myös sellaisia, jotka ilman peruskorjausta eivät ole käyttökelpoisia.
- Yleisesti voidaan todeta, että korttelialue on paloturvallisuuden kannalta heikko, mahdollisen palon leviämisvaaran vuoksi."

Asukkaat

Asukkaita oli 1.9.1975 talonkirjojen mukaan yhteensä 125. Asukkaiden jakautuma ikäryhmittäin oli

alle 6-vuotiaita	10
7-19-vuotiaita	11
20-64-vuotiaita	28
yli 64-vuotiaita	28
yht.	125

Asukaskarttaan (kuva 11) on merkitty, kuinka monta asukasta asuu aina yhdessä asunnossa. Enemmistönä ovat pienet ruokakunnat. Asuntoja, joissa asui



SADAN MARKAN VILLAT

KUNNALLISTEKNIikka

1 : 1000

ainoastaan yksi henkilö, oli yhteensä 26 eli noin 42 %. ¹⁾ Asuntoja, joissa asui yksi tai kaksi henkilöä, oli yhteensä 43 eli noin 69 %. Niissä keskimääräinen asumisväljyys muodostuu tyydyttäväksi eli noin 20 m² asukasta kohden. Ahtaimmin joutuvat asumaan lapsiperheet. Viiden hengen ruokakuntia oli kaksi.

Asukaskartassa on erikseen merkitty omistus- ja vuokra-asunnot. Omistusasuntoja oli 37 ja niissä asui 68 henkilöä. Vuokralaisia oli 57 henkilöä. Laskentahetkellä oli yksi asunto korjaustöiden takia tyhjillään. Asunto-osakeyhtiö omistaa ainoastaan talonmiehen asunnon S-rakennuksessa.

Tulotasoltaan asukkaat kuuluvat alimpiin tuloluokkiin. Tässä suhteessa ei ole eroja vuokralaisten ja osakkeenomistajien välillä. Työssä käyvistä useimmat työskentelevät palveluammateissa tai tehdastyöläisinä.

Ruokakuntien määrät käytettävissä olevien tulojen mukaan:

tulot mk/v.	0- 4800	4801- 9600	9601- 14400	14401- 19200	19201- 28800	28801- ²⁾
ruoka- kuntia	23	17	12	5	6	4

Kahteen alimpaan tuloluokkaan kuului 40 ruokakuntaa, joissa oli yhteensä 47 henkilöä. Alimpiin tuloryhmiin kuuluvat olivat siis enimmäkseen yhden hengen talouksia. Noin viidennes kaikista asukkaista oli eläkeikäisiä.

Yhtiövastike oli 1.1.1975 45 mk kuussa. Sen lisäksi asukkaat joutuivat maksamaan sähköstä ja öljystä niin, että asumiskustannuksiksi muodostui omistus-asunnoissa noin 3.5 - 4 mk/as.m² ja vuokra-asunnoissa 6 - 8 mk/as.m².

Aluetta koskevat voimassa olevat päätökset ja suunnitelmat

Rakennuskielto Alueella on voimassa RakL:n 42:2.3 ja 42:3 mukainen rakennuskielto (kaupunginvaltuuston tekemä päätös 11.10.1961 1.-8. ja 10.-14. kaupunginosien asemakaavan muuttamisesta).

1) %-luvut on laskettu asuttujen huoneistojen lukumäärästä.

2) Vuoden 1972 valtionveronalaiset vuositulot, joista on vähennetty verot ja maksut.

Kampin kaava-
runko

Kortteli 167a sisältyi selvitysalueena 10.6.1971 Kslk:n hyväksymään Kampin kaavarunko-ohjelmaan. Siinä alue oli varattu Lapinlahden kansakoulun oppilaiden urheilualueeksi. Kortteli ei ollut enää mukana Kslk:n 7.2.1974 hyväksymässä Kampin kaavarungossa.

Rakennus-
järjestys

Kvsto on 20.6.1973 rakennusjärjestyksen muuttamisen yhteydessä (50a §) määritellyt ne alueet, joilla ei saa olla liike-, toimisto-, varasto-, teollisuus- tai näihin verrattavia huoneistoja muualla kuin rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Kortteli 167a kuuluu näiden alueisiin.

Saneeraus-
suunnitelma

29.11.1973 Kslk hyväksyi saneerussuunnitelman pääkartassa¹⁾ esitetyt toimenpidealueet ja toimenpidesuosituksat "otettavaksi huomioon muiden tavoitteiden rinnalla yleiskaava 1972:n laatimistyössä, kantakaupungin osayleiskaavatyössä sekä vuosina 1974 - 1976 aloitettavissa osayleiskaava-, kaavarunko- ja asemakaavatöissä". Kortteli 167a kuuluu säilyttävän saneerauksen lyhyen tähtäyksen kohennus- ja suojelualueisiin, joita koskevat seuraavat suositukset:

Alueen yksityiskohtainen kaavoitus, rakentamisen sekä muu maankäytön suunnittelu on tehtävä siten, että luodaan edellytykset

- alueen rakennuskannan säilyttämiselle asuinkäytössä ainakin vuoteen 1983,
- alueen korjauskelpoisen asuntokannan kunnostamiselle ja kohentamiselle käyttöaikaa vastaavalle laatutasolle,
- alueen korjauskelvottomien ja vaaraa aiheuttavien sekä asumista tai ympäristöä haittaavien rakennusten purkamiselle niin, että saneerauksen päämäärä puutteellisten ja erittäin puutteellisten asuntojen asukkaiden asuimistason nostamiseksi, toteutuvat,
- alueen suojelemiseksi rappeutumiselta,
- ettei alueelle rakenneta uusia rakennuksia.

1) Kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston piirustus no 132/03.

Maistraatin kehotukset

Maistraatti antoi lokakuussa 1972 rakennusten kunnostus- ja maalauskehotuksen, joka peruutettiin yhtiön vedotessa lyhyeen vuokrasopimuksen irtisanomis-aikaan. Seuraavan katsastuksen rakennustarkastusvirasto suorittaa korttelissa v. 1976.

Kantakaupungin yleiskaava

Kslk:n 20.6.1974 hyväksymässä Kantakaupungin yleiskaavakartassa kortteli oli varattu virkistyskäyttöön, mikäli alueen nykyistä käyttötarkoitusta muutettaisiin. Kantakaupungin yleiskaavan varaus virkistyskäyttöön perustui Kampin alueella olevaan leikki-, ulkoilu- ja puistoalueiden vajaukseen. Alueella sijaitsee mm. Lapinlahden kansakoulu, jolla ei ole riittävästi urheilualuetta. Kampin kaupunginosassa oli 1.1.1975 asukkaita n. 13 000, mutta asukasluvun on arvioitu vähenevän n. 9 900:aan vuoteen 1982 mennessä. Vuoden 1982 asukasluku- ja ikärakennearvion mukaisesti lähileikkialueiden ja leikkipuistojen tarve Kampissa olisi n. 13 300 m² sekä oleskelupuistojen tarve n. 49 400 m². Tällä hetkellä leikkialueita¹⁾ on n. 4 600 m², joten leikkialueiden vajaus on n. 8 700 m². Oleskelupuistoja on tällä hetkellä tai suunnitteilla n. 30 900 m², joten vajaus on n. 18 500 m². Ruoholahden kortteli 167a riittäisi peittämään leikkialueiden vajauksen, mutta ei muiden puisto- tai kenttäalueiden vajausta.

Kslk päätti kuitenkin 22.11.1975 muuttaa kantakaupungin yleiskaavaa siten, että kortteli varataan asumiseen.

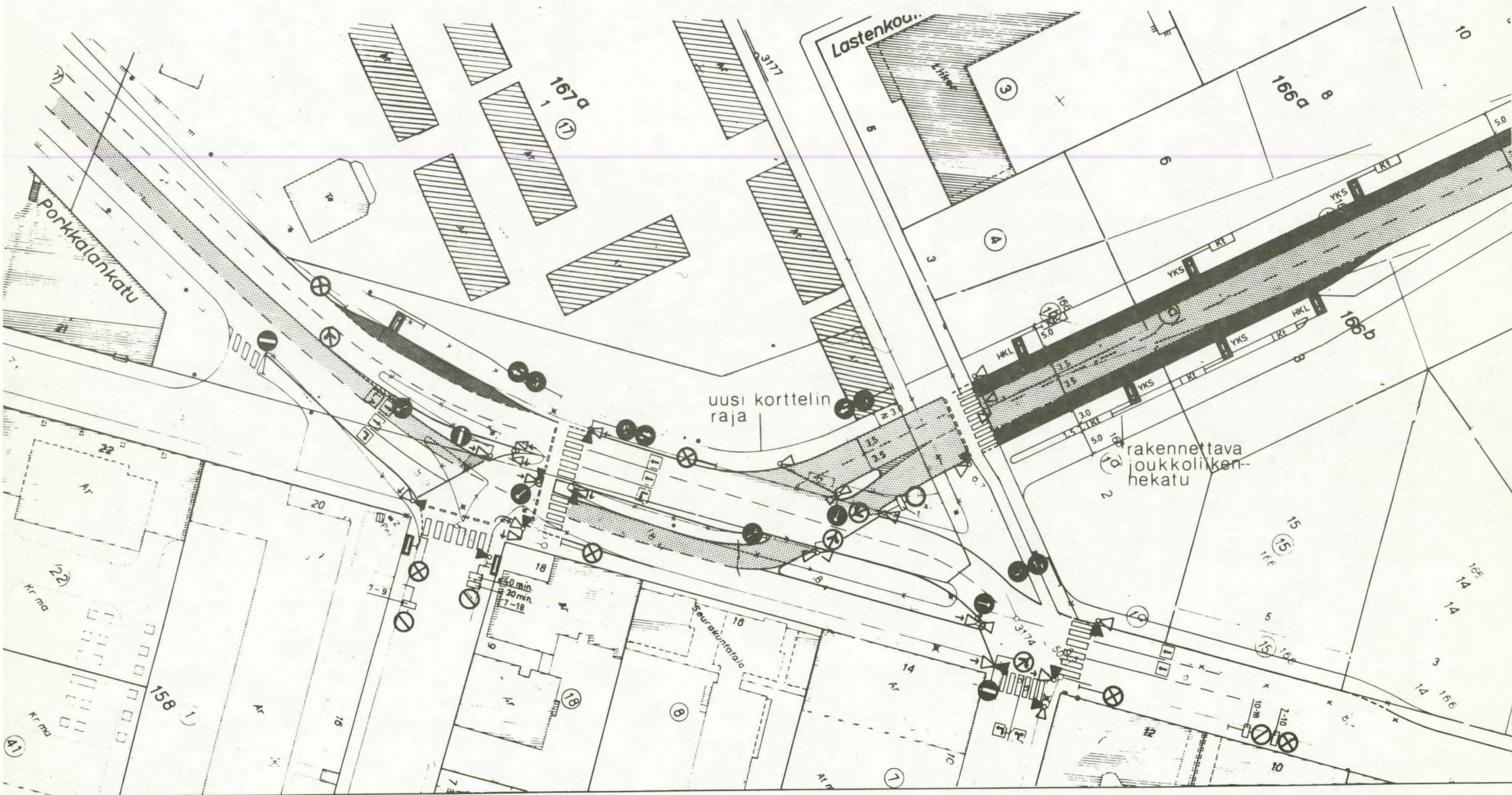
Liikenne- suunnitelmat

Espoon ja Helsingin kaupunkien välillä on tehty sopimus 16.6.1975 joukkoliikenteelle varatun väylän rakentamisesta Helsingin kaupungissa Ruoholahden ja Kampin linja-autoaseman välille.²⁾ Liikennesuunnitelman mukaan (kuva 18) joukkoliikenteen väylä lohkaisee pienen osan korttelista 167a, mutta sen johdosta korttelista ei jouduta purkamaan asuntoja ja kortteli tulee muutoin säilyttämään nykyisen muotonsa ja kokonsa.

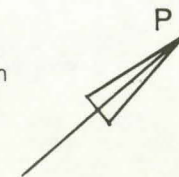
Ruoholahdesta on laadittu Ksv:n liikennesuunnitteluosaston toimeksiannosta liikenteellinen yleissuunnitelma (liikennesuunnitteluosaston julkaisu B:13/73). Yleissuunnitelmassa on tarkasteltu alueen liikenteellisiä vaihtoehtoja pitkällä tähtäyksellä. Kslk valitsi 15.11.1973 jatkotyön pohjaksi kaksi vaihtoehtoa Kehäväylän kytkemiseksi länsisuunnan väyliin ja Mechelininkatuun. Näissä vaihtoehtoissa Kehäväylän eteläinen ajorata on linjattu korttelin 167a puutalojen päältä. Vaihtoehtoja on tarkennettu liikennesuunnitteluosaston toimeksiannosta tehdyssä Ruoholahden lii-

1) Mukana ei ole ns. Työmiehenkadun jatke, joka jäänee Keskustan kehäväylän alle.

2) Joukkoliikenteen väylän yleissuunnitelma Kslk hyv. 27.5.1974.



0 10 20 30 40 50 60 70m



SADAN MARKAN VILLAT

RAKENNETTAVA JOUKKOLIIKENNE-
KATU, LIIK.SUUNN.OS.PIIR. N:O 44-
883

kenteellisen yleissuunnitelman osassa 2 (liikenne-suunnitteluosaston julkaisu A:18/74). Korttelin 167a säilyttämiseksi on Kehävyälän eteläistä ajorataa siirretty korttelin kohdalla länteen, jolloin kortteli ainakin puutalojen osalta voidaan säilyttää ennallaan.

Asuntotuotanto-ohjelmat

Ruoholahden kortteli 167a oli mukana vuosien 1974-78 asuntotuotanto-ohjelmaan liittyvässä saneerausohjelmassa lyhyen tähtäyksen säilyttävän saneerauksen alueena. Kortteli ei enää sisältynyt seuraavaan vuosien 1975-79 asuntotuotanto-ohjelmaan.

Rakentamishjelmatoimikunnan ehdotuksessa asuntotuotanto-ohjelmaksi vuosille 1976-1980 Ruoholahden villojen alue oli merkitty poistavan saneerauksen alueeksi. Tämän mukaiset toimenpidesuositukset kaupungin hallintokunnille kuuluivat:

"Päätetään alueen uudelleen kaavoituksen periaatteista Ksv:n laatiman perusselvityksen pohjalta. Laaditaan alueelle uusi asemakaava. Rakentamishjelmatoimikunnan mielestä olisi suotavaa, että alue kaavoitettaisiin asumiskäyttöön uudisrakennuskohteena. (Kslk)
Selvitetään tontinvuokrasopimuksien päättymisestä kaupungille aiheutuvat velvoitteet. (Klk)
Varaudutaan tarvittaessa alueen asukkaiden sijoittamiseen kaupungin asuntoihin. (Asjtmk)" 1)

Asuntotuotanto-ohjelmaehdotuksesta 1976-1980 antoivat kaupungin hallintokunnan lausuntonsa. Ruoholahden villojen aluetta käsiteltiin kiinteistö- ja kaupunkisuunnittelulautakuntien lausunnoissa. Klk:n lausunnossa esitettiin, että alue merkittäisiin ohjelmassa selvitysalueeksi. Kslk:n lausunnossa todettiin "olevan perusteltua esittää Ruoholahden puutaloalue poistavan saneerauksen alueena kaavoitettavaksi uudisrakennuskohteena asumiskäyttöön". Rakentamishjelmatoimikunta totesi vastineissaan pyrkivänsä Ruoholahden huviloita koskevilla suosituksillaan asutopoliittisiin päämääriin, mm. kantakaupungin asutokannan lisäämiseen eikä näin ollen katsonut aiheelliseksi muuttaa tekemäänsä päätöstä.

Kaupunginvaltuusto ei kuitenkaan hyväksynyt rakentamishjelmatoimikunnan poistavan saneerauksen suosituksia (joihin myös kaupunginhallitus oli yhtynyt). Kvston 11.2.1976 tekemän päätöksen mukaisesti Ruoholahden villojen alue merkitään ATO 1976-80:ssa selvitysalueeksi. Alueen saneerausmahdollisuuksista tehdään päätöksen mukaisesti lisäselvityksiä. Kvsto päätti erityisesti, että alueella suoritetaan kuntotutkimus.

Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo

Rakentamishjelmatoimikunnan asuntotuotanto-ohjelmaehdotuksen 1976-1980 johdosta museovirasto ja museolautakunta lähettivät Helsingin kaupunginhallitukselle kirjeet, joissa esitettiin alueen säilyttämistä kulttuurihistoriallisista syistä.

1) ATO 1976-80, s. 89.

Museoviraston kirje Ruoholahden villojen osalta:

"Museovirasto on istunnossaan 20.11.1975 käsitellyt Helsingin IV kaupunginosan korttelin 167a ja XII kaupunginosan korttelin 372 tontin 4 rakennuksien säilyttämistä sen perusteella, että Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelmassa on rakennukset merkitty purettaviksi. Asuntotuotanto-ohjelma on tältä kohdista ristiriidassa vuonna 1974 laaditun kantakaupungin osayleiskaavaehdotuksen kanssa. Museovirasto on osayleiskaavasta 30.10.1974 antamassaan lausunnossa n:o 752 todennut osayleiskaavan suojelusuositukset yleensä hyväksyttäväksi. Nyt käsiteltäviä alueita koskevinä suositukset vastaavat museoviraston käsityksiä näiden alueiden rakennuskannan kulttuurihistoriallisesta ja rakennushistoriallisesta arvosta. Museovirasto esittääkin kaupunginhallitukselle, että rakennukset säilytettäisiin ja perustelee kantaansa seuraavasti:

Ruoholahden ns. "sadan markan villat" IV kaupunginosan korttelissa 167a rakensi vuosina 1879-1883 Helsingin Työväen Rakennusosakeyhtiö - Arbetarnes i Helsingfors Aktiebolag. Piirustukset laadittiin helsinkiläisessä Kiseleffin rakennuskonttorissa. Työväen asunto-ongelman ratkaisemiseksi perustetuista asuntoyhtiöistä Suomessa Helsingin Työväen Rakennusosakeyhtiö oli ensimmäinen, jossa työväen edustajat olivat osakkeenomistajina mukana. Esikuvat saatiin Euroopan voimakkaasti teollistuneista maista, lähinnä Englannista ja Saksasta. Yhtiön rakennustoiminta vaikutti samantyyppisten työväen asuntoyhtiöiden ja työväen asuntoalueiden syntyyn suurimmissa kaupungeissamme, mm. Tampereella ja Turussa. Se johti puhtaasti työväen hallinnassa olevien rakennusyhtiöiden perustamiseen ja vähitellen myös kunnalliseen asuntotuotantoon.

Alueilla toteutettuja rakennustyyppejä ja itse rakentamisen organisaatiota pidettiin omana aikanaan esikuvallisena. Tonttimaan hyväksikäyttö oli silloisten asuntohygienisten vaatimuksien mukainen. Rakennustaitellinen taso sekä rakennuksiin liittyneet puutarhapalstat ja pihamaat vastaavat tuolloin ajankohtaisia periaatteita, joiden mukaan työväenasuntojen suunnittelussa tuli kiinnittää huomiota myös rakennuksien ulkoasuun ja koko alueen viihtyisyyteen. Kortteli 167a ja korttelin 372 tontti 4 ovat ainoat säilyneet yhtenäiset vuosisadan vaihteen työväen asutuskulttuurista edustavat alueet Helsingissä. Paitsi paikallishistoriallista merkitystä, niillä on myös huomattavaa valtakunnallista arvoa. Ne edustavat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun pyrkimyksiä parantaa työväen asuinoloja nopeasti teollistuneissa kaupungeissamme. Museovirasto pitää niiden suojelua kulttuurihistorialliselta kannalta tärkeänä."

Museolautakunnan kirje:

"Ns. sadan markan villat (kortteli 167a) on katsottava Helsingin rakennushistorialle erittäin merkittäviksi. Kysymyksessä ovat ensimmäiset työväestön omatoimisesti rakentamat ja parempia asumisolosuhteita palvelemaan tarkoitettut asuinrakennukset. Tällä hetkellä Ruoholahden villat on kantakaupungin alueella ainoa yhtenäinen kokonaisuus, joka edustaa 1800-luvulta peräisin olevia työväestön asuinrakennuksia, joiden rakennusaineena on käytetty puuta. Vastaavanlaatuinen asumismuoto on kuitenkin ollut aikanaan varsin yleinen koko nykyisen kantakaupungin alueella esim. Kalliossa, Ruoholahdessa ja Punavuoressa.

Rakennusryhmä antaa hyvän käsityksen 1800-luvun asunto-olosuhteiden parantamiseen tähtäävistä pyrkimyksistä. Merkittävää on myös, että rakennuksille on asetettu esteettisiä vaatimuksia. Jokaisella asunnolla on myös viljelypalstansa. Alue ja sen rakennuskanta muodostavat väljän, puistomaisen kokonaisuuden, joka liittyy luontevasti viereisiin Marian sairaalan ja hautausmaiden puistoihin.

Ruoholahden huviloiden nyt jäljellä olevan rakennusryhmän säilyminen kaupunkikuvassamme on tärkeää. Tämän vuosisadan aikana tapahtunut valtava muutosprosessi Helsingin rakentamisessa antaa näillä rakennuksille erityisen dokumenttiarvon. Vastaavanlaista kaupungin teollistumiseen liittyvää, aikansa työväenasuntojen suunnittelua toteuttavaa asuntoaluetta ei koko kaupunkialueella tule tulevaisuudessa muissa yhteyksissä säilymään. Kaupungin rakentamisen jatkuessa tulee Helsingin rakennushistoriaa orgaanisesti valottavilla rakennusryhmillä, kuten Ruoholahden villa-alue, olemaan huomattava merkitys sekä kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti."

Molemmat asiantuntijaelimet, museovirasto ja museolautakunta, pitävät siis Ruoholahden "sadan markan villoja" kulttuurihistoriallisesti arvokkaina ja esittävät rakennusten säilyttämistä.

Helsinki-Seuran kirje:

Myös Helsinki-Seura ilmaisi vastustavan kantansa asuntotuotanto-ohjelma-ehdotuksen purkamissuostuksiin. Kaupunginvaltuustolle lähettämässään kirjeessä seura vetosi alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja esitti alueen poistamista poistavan saneerauksen kohteista. Helsinki-Seuran kirje on liitteenä.

RUOHOLAHDEN KORTTELIN 167a KOHENNUSSUUNNITELMAEHDOTUS

Kohennussuunnitelmavaihtoehdot

Kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosastolla on tehty kaksi vaihtoehtoa (kuvat 19-20) korttelin kohennussuunnitelmaehdotukseksi. Tarkoituksena oli tutkia rakennusten korjaus- ja kohennusmahdollisuuksia sisä- ja ulkopuolelta. Lyhyen tähtäyksen kohennussuunnitelmaehdotuksessa pääpaino on rakennusten ulkopuolisissa korjauksissa. Rakennusten rappeutumisen estämiseksi välttämättömät korjaustoimenpiteet on määriteltä kuntututkimuksen perusteella. Pitkän tähtäyksen kohennussuunnitelmaehdotuksessa on tutkittu ulkokorjausten lisäksi vesijohdon, viemärin ja wc:n sijoittamista asuntoihin.

Lyhyen tähtäyksen kohennussuunnitelmaehdotus

Tärkeimpänä tehtävänä on rakennusten ulkomaalaus ja huopakatteen tervaus. Ennen rakennusten maalaukseen ryhtymistä on tarkistettava ja korjattava mahdolliset lahonneet vuorilaudoituksen osat. Kaikissa vanhoissa rakennusosissa pyritään alkuperäiseen väri-tykseen ja rakennustapaan. Rakennusten ensimmäisestä väristä ei löytynyt mainintaa virallisista asiakirjoista. Isännöitsijän ja vanhojen asukkaiden muis-titiedon mukaan on rakennusten väri ollut vaalea ja listoitus tumman ruskea. S-rakennuksen nykyinen vä-ritys vastaa suunnilleen alkuperäisiä sävyjä. Maa-lauksen yhteydessä tarkistetaan ikkuna- ja ovipuit-teet sekä lautaovet.

Alueella on lokakuussa 1975 suoritettu palotarkas-tus. Tulisijalaitteissa ja hormoneissa suoritetaan tarvittavat korjaukset. Lämmitystapa säilytetään nykyisellään.

Korjausehdotukseen liittyy myös piha-alueen kunnosta-minen. Entinen palstajako säilytetään ja alkuperäis-tä palstajakoa osoittavat huonokuntoiset aidat korva-taan uusilla. Ruoholahdenkadun puoleinen sivu korva-taan korkealla umpiaidalla ja liikennealueen sekä pi-ha-alueen välistä istutusta täydennetään.

Isännöitsijän ilmoituksen mukaan tarvitaan tällä hetkellä 16 autopaikkaa. Kantakaupungin yleiskaa-vassa esitetyn suunnittelunormin 1 ap/120 as-m² mu-kaan tarve olisi noin 20 autopaikkaa. Tontille voi-daan järjestää keskitetysti seitsemän autopaikkaa (kuva 19) ja loput autot voidaan edelleen säilyttää Lastenkodinkadun varrella.

LASTENKODINKATU

TYÖMIEHEN-
PUISTO

ISTUTUSPALSTAT

paistajakoa osoittavat
aidat korjataan

PIHAKÄYTÄVÄT

pyykki kuiva-
taan pihakäy-
tävillä

vesi-
posti

RUOHOLAHDEN-
KATU

TOIMENPITEET
Rakennusten ulkopuolisen
kunnan kohennus:

- ulkomaalaus
- huopakatteen tervaus
- lahonneen vuorilaudoituksen paikkaus
- sokkelin saumojen paikkaus
- pellitysten paikkaus

Pihatyöt
- selitys kuvassa

väh 180 sm
korkea umpi-
aita

0 5 10 15 30 35 40m

SADAN MARKAN VILLAT

LYHYEN TÄHTÄYKSEN KOHENNUS-
SUUNNITELMA: ASUNNOT, PIHAMAA
1:500

Pitkän tähtäyksen kohennusvaihtoehdot

Lyhyen tähtäyksen korjauksessa joudutaan tyytymään rakennusten rappeutumisen ehkäisemiseksi välttämättömiin toimenpiteisiin. Perusteellinen korjaus, jossa otetaan huomioon myös antikvaarisen suojelun vaatimukset, edellyttäisi kaikkien kantavien rakenteiden kunnon tutkimusta. Kivisokkelissa ja tiilisokkelissa havaitut viat olisi korjattava. Kuntotutkimuksen mukaan on räystäään alapuolinen laudoitus lahonnut. Jos koko ruodelaudoitusta on vioittunut, ei pelkkä pahvien uusiminen ja tervaus riitä. Ruodelaudoituksen vaurioista olisi tehtävä tarkemmat tutkimukset. Pitkän tähtäyksen korjauksessa lienee myös harkittava ikkunoiden ja ovien uusimista.

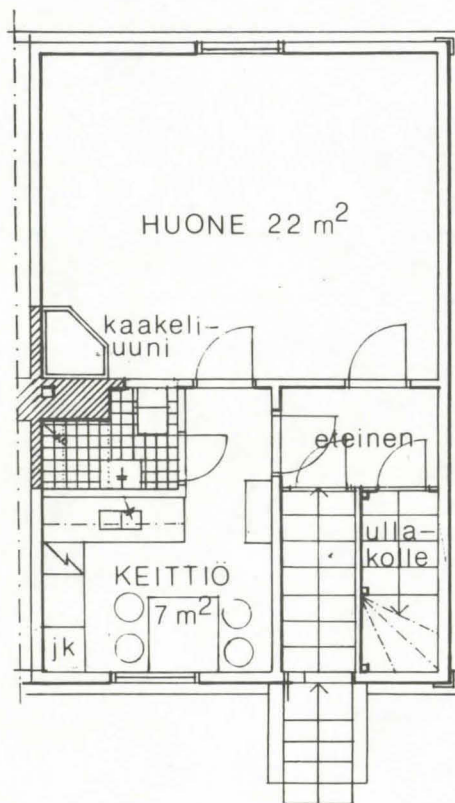
Vaihtoehdot eroavat myös asuntojen sisäpuolisten kohennustöiden osalta. Mikäli rakennukset suojelunäkökohtien perusteella säilytetään, asunnot voidaan liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Yksi vesipiste sijoitetaan keittiöön ja kalusteet uusitaan. Vesi voidaan lämmittää keittiöön sijoitettavalla sähkövaraajalla. Pesuhuoneen ja wc:n sijoittamisesta on tutkittu eri vaihtoehtoja. Pesuhuoneen sijoittaminen keittiöön on mahdollista, mutta se pienentäisi keittiötä huomattavasti ja vaatisi puulieden purkamista, mikä taas vaatisi lämmitystavan muutosta, ja liittymistä kaukolämpöverkkoon. Wc voitaisiin sijoittaa myös ullakon portaiden alapuolella olevaan tilaan, jossa tällä hetkellä on pieni varasto. Tähän tilaan ei kuitenkaan mahdu suihkua. Lisäksi oven sijoittaminen vaatisi tasanteen rakentamista portaisiin, mikä edelleen johtaisi ulkoportaiden korotukseen ja ulko-oven nostamiseen. Kolmas mahdollisuus on rakentaa wc ja pesutila ullakolle, jossa on runsaasti tilaa. Käyttökelpoisimman vaihtoehdon valinta edellyttäisi kuntotutkimusta ja yksityiskohtaista suunnittelua.

Korjausten kustannuksista

Tarkan kustannusarvion laatiminen edellyttäisi yksityiskohtaisia työpiirustuksia. Joitakin arvioita korjausten kustannuksista voidaan kuitenkin tehdä S-rakennuksen korjauksesta ja maalauksesta saatujen kokemusten pohjalta. Maalin rapistuessaa on pihka tullut läpi ulkopintaan ja se on poistettava ennen uuden maalauksen aloittamista. Suurin työ olikin rakennusten harjaaminen, johon kului yhdeltä työmieheltä yksi kuukausi. Lahonneen vuorilaudoituksen osien uusimiseen käytettiin puretuista rakennuksista säästettyä puuainesta, joka vähensi rakennustarvikekustannuksia. Laudoituksen korjaamiseen käytettiin noin yksi työviikko. Ikkunoissa ja ovissa tyydyttiin pelkästään maalaukseen. Isännöitsijä arvioi rakennusten ulkoisen kohennuksen hinnaksi yhtä asuntoa kohti n. 3 000 mk materiaali- ja työkuuluineen.

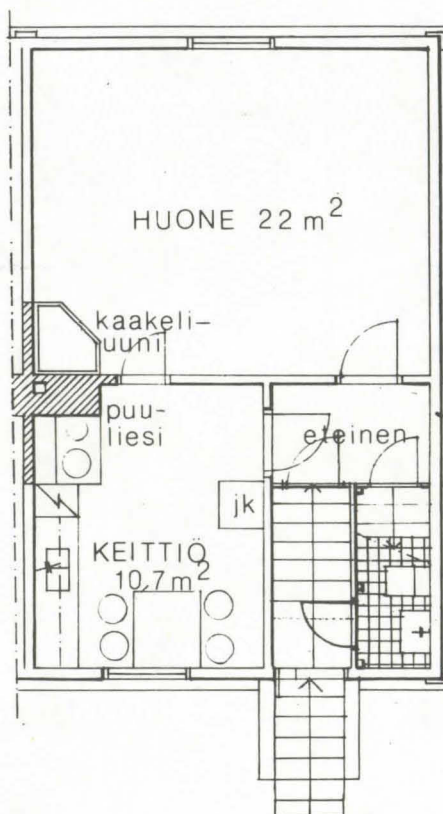
Vaihtoehto 1

Puuliesi puretaan ja suihkuhuone rakennetaan keittiöön



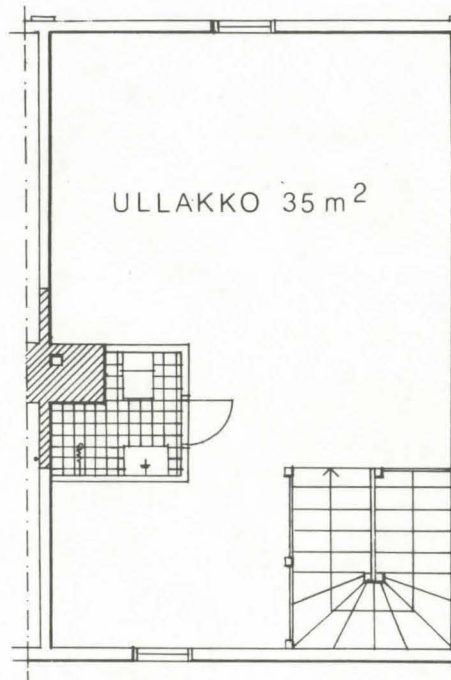
Vaihtoehto 2

Wc rakennetaan ullakon portaan alapuolella olevaan komeroon



Vaihtoehto 3

Suihkuhuone rakennetaan ullakolle



SADAN MARKAN VILLAT

PITKÄN TÄHTÄYKSEN KOHENNUS-
VAIHTOEHTOJA

1:100

Hintaan sisältyy harjaus, maalaus, ikkuna- ja ovi-
puitteiden maalaus sekä kattojen tervaus, jota ei
kuitenkaan S-rakennuksessa vielä ole suoritettu.
S-rakennuksen kokoisen rakennustyyppin korjauskus-
tannukset lyhyen tähtäyksen laatutasolle olisivat
kaikkiaan 14 000 - 15 000 mk.

Liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoon tulisi
rakennusviraston arvion mukaan tarvikkeiden osalta
maksamaan 7 500 mk asuntoa kohti. Mukaan ei ole
laskettu työkustannuksia. Pitkän tähtäyksen kohen-
nussuunnitelman kustannusarviota ei voida tehdä il-
man perusteellista kuntotutkimusta ja työpiirustuk-
sia.

Perusteellinen ulkoisen kunnon korjaus tulee lyhyen
tähtäyksen suunnitelmassa esitettyä kustannusarvio-
ta huomattavasti kalliimmaksi. Esim. vuoden 1975
hintatason mukaan tulisi pelkästään yhden ikkunan
uusiminen maksamaan noin 800 mk.

Koska Ruoholahden villat omistaa asunto-osakeyhtiö,
ei omistusmuodon takia kohennustöiden ole mahdolli-
suutta saada asuntohallituksen peruskorjauslainaa.
Asuntojen koko sen sijaan on asunto-osuuskunta ja
vuokrataloja koskevien vaatimusten mukainen. Lisäk-
si peruskorjauslainoituksen esteenä on vuokrasopi-
muksen lyhyt irtisanomisaika. Lainan myöntämisen
ehtona on vuokra-alueilla vähintään 25 vuoden vuok-
rasopimus. Mikäli pitkän tähtäyksen kohennukseen
ryhdyttäisiin, lainoituksen hankkimiseksi voitai-
si selvittää yhtiömuodon muuttamista osuuskunnak-
si tai rakennusten lunastamista kaupungille.

TOIMENPIDEVAIHTOEHDOT ASUKKAIDEN KANNALTA

Tarkasteltaessa saneerauksen eri toimenpidevaihtoehtoja asukkaiden kannalta on vertailtava niiden aiheuttamia hyötyjä ja kustannuksia asukkaille. Tärkeimmät asuntojen saneerauksessa esiintyvät hyöty- ja kustannustekijät liittyvät asunnon ja asuinympäristön laatuun ja asumiskustannuksiin. Näiden tekijöiden merkitys eri asukasryhmille saattaa olla erilainen.

Tärkeä toimenpiteiden seurauksiin vaikuttava tekijä on asunnon hallintasuhde. Vuonna 1975 alueen 63 asunnosta 37 oli omistus- ja 26 vuokra-asuntoja. Kaikkiaan alueella asui 37 omistajaa ja noin 30 vuokralaisperhettä.

Tärkeitä asukkaita koskevia ominaisuuksia ovat myös ikä ja varallisuus. Vähävaraisilla vanhuksilla on mahdollisuuksia saada kansaneläkkeen asumistukea. Lapsiperheitä on alueella vähän, vain seitsemän. Näistä vain muutamalla on mahdollisuus saada asumistukea.

Asumistason muutokset poistavassa saneerauksessa

Asukkaiden asunnonsaantimahdollisuuksia ja asumiskustannuksia on seuraavassa tarkasteltu siinä tapauksessa, että rakennukset purettaisiin.

Asukkaiden sijoittamiseksi on olemassa kaksi erimnettelytapaa: Rakennukset lunastetaan kaupungille ja asukkaat sijoitetaan, kun purkaminen tulee ajankohtaiseksi, kaupungin vanhoina vuokralaisina kaupungin vuokra-asuntoihin. Alueelle tehdyn vuokrasopimuksen mukaan kaupunki ei ole velvoitettu lunastamaan rakennuksia. Omaksutun käytännön mukaan kaupunki on kuitenkin lunastanut myös tällaiset rakennukset (n. 60 %:lla rakennusten teknisestä arvosta). Vuosina 1971 ja 1967, kun kuusi rakennusta jouduttiin purkamaan kadun leven-tämisen takia, kaupunki lunasti rakennukset ja osoitti asukkaille uudet asunnot. Ruoholahden villojan osalta tämä merkitsee noin 2 000 - 4 000 mk:n korvausta asuntoa kohden. Korvauksen vähäisyydestä johtuen alueen omistajilla ei ole juuri parempia mahdollisuuksia kuin vuokralaisilla uuden asunnon hankkimiseen oma-toimisesti.

Toinen mahdollisuus on se, että alueen tuleva rakentaja velvoitetaan maanluovutus- tai vuokrasopimusten

yhteydessä sijoittamaan asukkaat uusiin sopiviin asuntoihin.

Sijoittamismahdollisuudet kaupungin asuntoihin

Asuntotuotanto-ohjelman 1976-1980 mukaan kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa tullaan ohjelmakauden lopulla rakentamaan Katajanokalla ja Pasilassa sekä esikaupunkialueilla Pohjois-Haagassa, Kannelmäessä, Malminkartanossa, Itäkeskuksessa, Kurki-
mäessä ja Vuosaaressa.

Kaupungin uusien vuokra-asuntojen vuokrataso on ollut voimakkaassa nousussa. V. 1975 syyskuussa Itä-Pasilaan valmistuneissa kaupungin vuokrataloissa yksiöiden neliömetrivuokrat olivat noin 12 mk/m² ja suurempien asuntojen noin 9-10 mk/m². Yhden huoneen ja keittiön käsittävien asuntojen vuokrat vaihtelivat asunnon pinta-alasta riippuen 420 mk:sta 460 mk:aan ja kahden huoneen tai kolmen huoneen ja keittiön 650 mk:sta 810 mk:aan kuukaudessa. Aukkaiden sijoittamismahdollisuuksia kaupungin uusiin vuokra-asuntoihin rajoittavat toisaalta liian pienet ja toisaalta liian suuret tulot.

Ruoholahdessa kaikkiaan 22 ruokakunnan verotuksen jälkeen käyttöön jääneet tulot jäivät v. 1972 alle 400 mk:n kuukaudessa (vuoden 1975 tulotasolla alle 700 mk:n kuukaudessa) ja lisäksi 18 ruokakunnan alle 800 mk:n (v. 1975 1 300 mk:n) kuukaudessa. Näin ollen 22 ruokakuntaa joutuisi maksamaan käytettävissä olevista tuloistaan vuokraan 60 % tai enemmän ja 18 ruokakuntaa kolmanneksen tai enemmän, mikäli heidät sijoitetaan kaupungin uusiin vuokra-asuntoihin. Noin 10-15 vanhuus- tai työkyvyttömyyseläkeläistä voisi saada kansaneläkkeen asumistukea (enintään 80 % 67 mk ylittävistä asumismenoista) ja muutama perhe ns. lapsiperheitten asumistukea.

Vuoden 1972 tulotietojen perusteella noin 20 ruokakunnalla ei olisi ollut liian suurien tulojen takia mahdollisuuksia sijoittua valtion asuntolainoittamiin vuokra-asuntoihin. Jos asukkaat sijoitettaisiin kaupungin asuntoihin, heidät jouduttaisiin sijoittamaan sellaisiin vanhoihin kaupungin vuokra-asuntoihin, joissa ei ole enää valtion asuntolainoitusta. Toisaalta näihin asuntoihin jouduttaisiin sijoittamaan myös sellaisia asukkaita, joilla ei alhaisten tulojen takia ole mahdollisuuksia asua uusissa vuokra-asunnoissa.

Keskimääräinen neliömetrivuokra vanhoissa vuokra-asunnoissa syksyllä 1975 oli noin 6.50 - 8.00 mk neliötä kohden. Yksiöiden ja pikku kaksioiden vuokrat vaihtelivat noin 180 mk:sta 280 mk:aan kuukaudessa ja kaksi tai kolme huonetta ja keittiön käsittävien asuntojen noin 350 mk:sta 500 mk:aan kuukau-

dessa. Näiden asuntojen osoittaminen saattaa kuitenkin olla vaikeata. Vuonna 1975 vanhoja kaupungin vuokra-asuntoja - erityisesti pieniä - vapautui erittäin vähän.

Muutto kaupungin uuteen tai vapautuvaan vanhaan asuntoon merkitsee paitsi nykyisen asumismukavuuksia vailta olevan asumisen tason nousua myöä asumistason laskua - erityisesti uusilla vuokrataloalueilla. Ruoholahden villojen nykyinen sijainti on erittäin keskeinen, yhteydet eri yksityisiin ja julkisiin palvelupisteisiin ovat hyvät. Muutto uuteen asuntoon merkitsisi palvelutason laskua ja myös nykyisten sosiaalisten suhteiden katkeamista ja yhteisön hajoamista. Myös mahdollisuus puutarhanhoitoon katoaa. Niille asukkaille, joille uusien vuokra-asuntojen korkeat vuokrat eivät tuota voittamatonta estettä, muutto uuteen kaupungin vuokra-asuntoon merkitsisi kuitenkin asumistason merkittävää paranemista ainakin asuntojen varustetason osalta.

Sijoittaminen rakentajan toimesta tai kaupungin ja rakentajan välisin sopimuksin

Alueen tuleva rakentaja voidaan myös velvoittaa maanluovutus- tai vuokrasopimusten yhteydessä sijoittamaan alueen asukkaat sopiviin asuntoihin. Käytännössä rakentajilla ei liene mahdollisuuksia asukkaille sopivien halpavuokraisten ja sijainniltaan edullisten asuntojen osoittamiseen. Tällöin kaupunki voi ottaa asukkaat sijoittaakseen sillä edellytyksellä, että rakentaja sitoutuu maanluovutus- tai vuokrasopimusten yhteydessä tuottamaan kyseiselle alueelle tai yhtä edullisesti sijoitsevalle alueelle kaupungin asunnonjakoviranomaisten käyttöön vähintään vastaavan määrän sopivan kokoisia asuntolainoitettuja vuokra-asuntoja kuin alueella on sijoitettavia ruokakuntia (63). Menettelyä on sovellettu rakentamisopimusten yhteydessä esikaupunkialueilla. mm. Savellassa. Menettely olisi sekä asukkaiden sijoittamisen että kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta edullinen.

Asumistason muutokset lyhyen tähtäyksen säilyttävässä saneerauksessa

Vaihtoehtona alueen purkamiselle alue voidaan päättää säilyttää 10-15 vuoden tähtäimellä. Säilyttämisen edellytyksenä (esim. vuokrasopimuksen jatkamisen ehtona) pitäisi olla vähintään talojen maalaus ja muut ulkopuoliset kunnostustoimenpiteet. Tämä merkitsee noin 3 000 mk kustannuksia asuntoa kohden eli noin 50 mk:n vastikkeen- tai vuokrankorotusta 10 vuoden ajan.

Joka tapauksessa alueella on muutamia asukkaita, joilla ei ole mahdollisuuksia, sairauden takia tai

muista syistä, suorittaa asunnossaan perusparannuksia. Kaupungin tulisi osoittaa näille asukkaille uusi asunto, varallisuudesta riippuen joko uusiin tai vanhoihin vuokra-asuntoihin.

LÄHDELUETTELO

Entisaikain Helsinki, osa IV 1943, julk. Helsinki-Seura, V.P. Luho: "Työväen Asunto-osakeyhtiö Alku"

Entisaikain Helsinki, osa VII 1963, Tapani Halonen: "Eräs yleishyödyllinen rakennusyhtiö"

Helsingin kaupunginarkiston kuvakokoelmat

Helsingin kaupungin historia III:2, Heikki Waris: Helsinkiläisyhteiskunta

Helsingin kaupungin historia IV:2, Sven-Erik Åström: Kaupunkiyhteiskunta murrosvaiheessa

Helsingin Sanomien arkisto

Merja Kuosmanen: Työväenasuntokysymys Helsingissä 1880-1930; TKK 19.5.1972

Lahti Anneli, Vuori Eija: "Sadan markan villojen" kohennussuunnitelma, TKK 12.1.1975

Maistraatin arkisto

Saneeraussuunnitelma, saneerausohjelma ja saneerausta käsittelevät kaupunkisuunnitteluviraston toiminnalliset selvitykset

Suomen Teollisuuslehden vuosikerta v:lta 1887, arkk. J. Stenbäck: Työväenasunnoista

Tutkimussarja: Helsinki ennen ensimmäistä maailmansotaa; Ruoholahden korttelia koskevin osin. Haastattelun suoritti lokakuussa 1969 Marjatta Suuronen Helsinki-Seuran toimeksiannosta

Valtionarkisto

KUVALUETTELO

- Kansikuva: Julkisivut 1:200
Yleiskuva 1:10 000
- 1 Historiallisia valokuvia (kuvat kaupunginmuseon kuva-arkistosta)
 - 2 Asemapiirros 1:1000
 - 3 Pohjat 1:200
 - 4 Asemakaavat vuosilta 1861 ja 1875 (kuvat Helsingin kaupunginarkistosta)
 - 5 Asemakaava vuodelta 1887
 - 6 Asemakaavan muutos vuodelta 1934
 - 7 Pienennös tonttijakokartasta 1937
 - 8 Kortteli vuonna 1975 1:1000
 - 9 Kuvia korttelista (kuvat kaupunginmuseon kuva-arkistosta)
 - 10 Kuvia korttelista (kuvat Simo Rista)
 - 11 Korttelimaan käyttö vuonna 1975 1:750
 - 12 Puustokartta 1:1000
 - 13 Sisäkuvia asunnoista (kuvat Simo Rista)
 - 14 Ulkokuvia rakennuksista (kuvat Maija Norva ja Simo Rista)
 - 15 Kuvia rakenteista (kuvat Simo Rista)
 - 16 Kuva kunnostetusta S-rakennuksesta (kuva Simo Rista)
 - 17 Kartta kunnallistekniikasta 1:1000
 - 18 Liikennesuunnitelma
 - 19 Lyhyen tähtäyksen kohennussuunnitelma 1:500
 - 20 Pitkän tähtäyksen kohennussuunnitelmavaihtoehdot 1:100

Liitteet



1877. J. 5^{te} Dec. ing. af ingeniør Sivius
till C. & den 6. Dec.

J. D.

N^o 1528. $\frac{480}{187}$ @ 6. 1877.
258.

Stormäktigste Allernädigste Kejsare
och Storfurste

1878. den 17. Februar förord. i k. k. Kon. Dept. och ref. Lival.



[Signature]

Hos Eders Kejsarliga Majestät för under-
tecknade, dertill bemyndigade på såte närslutne
protokollsutdrag för den 2. November utvisar, i under-

Öfth: Sivius, J. civilingenjör,
om h. anhänga om författelse
af stadgar för arbetarenes i H. H.
byggnads allmänhet -

Givrl.

därighet ansöka om tillstånd att i denna
stad bilda ett anonymt eller aktiebalag under
benämning "Arbetarenes i Helsingfors Byggnads-
aktiebalag", samt med det syfte bilagda för
balaget uppgjorda stadgar vid handen gifva,
och för vi i sådant afseende underdänigt
anhålla att nämnda stadgar blefve af Eders
Kejsarliga Majestät i nåder stadfästade.

Frånkärda med djupaste undersättliga
vördnad och trohet

Stormäktigste, Allernådigste Kejsare och Stor-
furste!

Eders Kejsarliga Majestäts

Allerunderdänigste och tropliktigste
undersåter:

J. J. Siivola C. H. Numminen Z. Ahlqvist
J. Mikkelsen O. Riese
M. Lindblad
P. Thoren
J. W. Grann

Till Hans Kejsertliga Majestät.

~~~~~

underdänigst  
från Helsingfors Stadsfullmäktig.  
Såsom det Stadsfullmäktige affordrar  
underdäniga yttrande med anledning af en  
Ingeniör F. F. Sivén jemte åtskilliga per-



mer hos Eders Kejsarliga Majestät gjord  
ansökning om tillstånd att i denna stad  
bilda ett aktiebolag under benämning "Arbe-  
tarnes i Helsingfors Byggnadsaktiebolag" samt  
om stadfästelse af de för bolaget uppgjorda  
stadgar, få Stadsfullmäktige i underdänighet  
anföra följande:

Stadsfullmäktige hafva redan tillföre-  
haft tillfälle att ådagalägga sitt intresse för  
åstadkommande af lämpliga och tillräckliga  
arbetarbostäder här på orten. I affördradt  
underdänigt yttrande i fråga om ~~utgifvande~~  
af byggnadslån af statsmedel för uppföran-  
de af slike bostäder hafva Fullmäktige den  
27. Mars 1877. med förordnande af sådan åt-  
gård och med särskildt afseende å det så  
kallade Mühlhausen-systemet för arbetar-  
bostäder, för tiden intill den 1. Juni 1878. re-  
serverat ett icke ringa område af villan Lug-  
net inom denna stad. Deremot hafva Full-  
mäktige i ett dem af Guvernören i länet.  
affördradt senare utlåtande i samma frå-  
ga, föranlett af Magistratens deraf afgifna yt-  
rande om bland annat lämpligheten af byg-  
nadslånens utgifvande "blott åt behörigen or-  
ganiserade föreningar bland arbetare i syfte



att åt sig uppbygga bostäder" — ansett sig bö-  
ra framhålla svärigheten för arbetareföre-  
ningar att för det närvarande hos oss vinna  
en fast och säker organisation, samt hållit  
före att uppförande af arbetarbostäder jem-  
väl efter nämnda system bör bedrivas en-  
ligt affärsprinciper, om icke företaget skulle  
blifva allenast ett kostsam experiment.

Nu i fråga varande aktiebolag anger  
redan genom sin benämning, att det vä-  
sentligen skall utgöras af arbetare, och af  
förelaget till bolagsstadgar synes, att inlösen  
af bolagets byggnader skulle tillkomma ut-  
slutande de aktionärer, som äro arbetare.  
De föreslagna stadgarna innehålla äfven  
i öfrigt bestämmningar, som äro egnade att  
ej allenast tillgodose utan äfven säkerstäl-  
la dessa aktionärers intressen. Men Stads-  
fullmäktige kunna icke undgå att påpeka  
hurisom bolagets hela organisation och  
verksamhet synes enligt dessa stadgar  
blifva nog komplicerad, samt sjelfva för-  
valtningen antingen ganska kostsam, och  
ock i hög grad beroende af enskildes upp-  
offrande intresse för ett förelag, hvars frukt  
endast långsamt kunna mogna; och synes



desse omständigheter egnade att dels ställa aktionärerne, synnerligast de af arbetareklassen, nog fremmande för affären, dels åter försvåra vinnandet af ett godt ekonomiskt resultat under en längre tidsföljd. — Stadsfullmäktige hafva sålunda icke genom detta förslag till ett praktiskt utförande af ofvan återopade idén om organiserade arbetareföreningar funnit sina härutinnan tillförsäns uttalade tvifvel väsentligen häfda. Men Fullmäktige kunna dock icke annat, än tillönka detta nya företag "allt-sägligt" framgång. Helsingfors, den 25. Januari 1878.

På Stadsfullmäktiges vägnar:

L. Leckelund

J. H. W. W. W.



Protokoll



Fredagen den 2 November 1877 kl. 8 efm. sammans  
trädde enligt kallelse genom annonser i stadens  
Tidningar delegarane i Postäders Aktiebolaget  
till delegares och arbetares fördel, jemte andra  
för saken intresserade personer, uti folkskolans stor  
sa sal vid Kaserngatan N: 21. i Helsingfors för att  
granska och genomgå det af en för ändamålet ut  
sedd komite uppgjorda förslag till stadgar och regler  
mente för detta under bildning varande bolag.

Ordföranden i ovannämnde komite Herr Inge  
niören F. F. Sivén öppnade mötet med ett kort inled  
nings tal angående ifrågavarande bolags ändamål  
och blifvande verksamhet.

Verkställdes val af Direktion medelst slutna  
sedlar, hvilka sålunda utföll, att 36. röster tillföll  
Byggnästaren H. Wicklund, 26. röster civilingeniören  
F. F. Sivén, 24. röster Gjuteriästaren P. Itkanen, 20. röster  
ritaren vid Öfverstyrelsen för väg- och vattenkomm  
unikationer C. H. Kummelin, 18 röster Byggnäst  
aren M. L. Lindblad, 17. röster Kvartersmannen E. Ahl  
qvist, 14 röster Arkitekten C. Kiseleff, 14 röster Material  
förvaltaren P. W. Grahn och 12 röster Timmermannen  
Johannes Michelson.



2 Besluts att ingå till Senaten med anhängan  
om ett amorteringslån å  
Val af ordförande i Direktionen verkställ-  
des, och utföll på Ingeniören F. F. Livén.

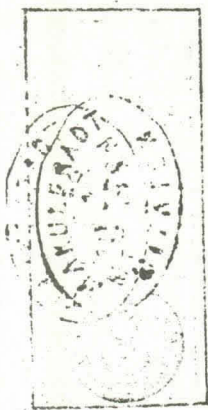
En fäst  
C. H. Nummelin.

Utdragets enlighet med protokollet intyga.

N. G. Ekeborn  
ritare.

Adrian Persson.  
Ingeniör af 4<sup>te</sup> klassen.





Till Herr Guvernören öfver Nylands län.

Undertecknade hafwa varit i tillfälle att genomgå de af Stadsfullmäktige och Magistraten i Helsingfors underdänigst afgifna ythranden i anledning af vår hos Hans Kejsersliga Majestät gjorda underdäniga ansökning om tillstånd att i denna stad bilda ett aktiebolag under benämning "Arbetarnes i Helsingfors byggnadsaktiebolag" samt om stadfästelse af de för bolaget uppgjorda stadgar; Och anhålla vi härigenom ödmjukast att i anledning deraf, för till Herr Guvernören aflemna följande upplysningar och förklaringar:

Emot den af Stadsfullmäktige framhållna äsigtan, att uppförandet af arbetarbostäder bör be-



drifvas enligt affärs principer, hvilket uttryck  
är nog obestämmt, ty hvarje bolag och äfven det  
ifråga varande, måste bedrifvas mer eller mindre  
affärsmessigt, föranledas vi enligt den mening  
Stadsfullmäktige synas med detta uttryck afse,  
eller, att med företaget här äsyftas eller åstadkom-  
mas den högsta möjliga vinst, erinra att sådan  
vinst icke står att annorlunda erhållas än  
genom billigt byggnadssätt, hvarigenom  
bostäderna blifva mer eller mindre <sup>.....</sup> välfärsedda  
samt högt uppdrifna hyras, hvarigenom med  
arbetarnes i Helsingfors Byggnadsaktiebolag,  
afses icke allernast sunda, billiga och trefnad  
beredande bostäder för den arbetande klassen,  
utan denna klass ekonomiska förhållanden i för-  
ning med sedlig och moralisk förbättring. Bo-  
lagets förvaltning blir också hvarken komplicerad  
eller kostsam såsom Stadsfullmäktige vidare  
förmener, om man gör sig hemmastadd med  
stadgarne för bolaget, hvar till planen utgått  
från arbetarene sjelfva, hvilkas afsyft och allvar-  
liga syfte det derföre är, att ingalunda sky ar-  
bete och möda för att uppnå det redan anlyti-  
da stora, välsignelserika och såsom man vågar



hoppas och förutse, fruktbärande ändamålet.

Uti Magistratens förenämnde yttrande  
anmärkes emot:

1<sup>o</sup>. Senare mom. §. 3. att uttrycket "må de gjorda  
insatserna återgäldas åt hans hustru eller min-  
deråriga barn" icke bestämdt angifver huruvida  
aflidens aktianärs hustru och barn få slutföra, af  
deras man och fader påbörjad inbetalning å ak-  
tie, eller icke, men af förkammar det vara  
sjelffallet, att då hvarje person, synnerligast  
af den arbetande klassen, får inlösa en eller  
flera aktier, således också hustru eller mindre-  
åriga barn kunna använda de för makens  
eller fadrens aktieandel återbekommande  
penningarne, till inlösen af samma aktiean-  
del för sin räkning.

2<sup>o</sup>. §. 6. att icke uttryckligen föreskrifves, att deri  
omnämnd kungörelse skall på samma dagar  
införas i de särskilda tidningarna. Detta härrör  
deraf att, af de finska tidningarne, hvarken Jut-  
kipiä Sanomia eller Uusi Suometar och ännu  
mindre flera andre mindre lästa tidningar,  
utkomma hvarje dag i veckan, hvad som med  
uttrycket "sista gången varit införd", all tvetydig-



hand närmare bestämmas.

Näst sista man: 10 § lyder: "köpebref af den sålunda liquiderade byggnaden eller byggnadsandelen med dertill hörande gårdsoplan utfärdas dock icke förrän tjugusem är förflutit ifrån lösningsaftalets ingående m.m.

Fattlet att utmärka den fixerade byggnadsandelen möter af sådant anledning icke svårighet, att de tilltänkta byggnaderna som icke blifva kolosser, kunna att fördelas i ~~.....~~ vissa gifna afdelningar, omkring fyra till antalet, hvilka genom angifvande af det ränderstreck hvarät de äro belägna ganska lätt särskiljas. Att åter köpebrefvet af byggnaden eller byggnadsandelen icke utfärdas förrän tjugusem är efter lösningsaftalets ingående har sin grund deri att för sedligheters skull, köpebrefvet utfärdas för en gång för samtliga andelarne i byggnaden, ty den ens kunde ju ifull han erhöles köpebrefvet tidigare förvandra sin andel i byggnaden till en krog eller ännu något värre ställe, hvilket motarbetade hela det med dessa byggnader äsyftade ändamålet.

Helsingfors den 9. Februari



år 1878.

J. J. Sivén  
Civil Ingeniör

P. Thore

Byggnads

J. Sticksjö

J. Skogquist

Quartetsman

J. Wiklund

Byggnads

E. Eiseleff

Arkitekt

J. W. G. G. G. G.

Materialhandlare

M. Lindblad

Byggnads





# YHTIÖJÄRJESTYS BOLAGSORDNING

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ  
RUOHOLAHTI  
BOSTADS-AKTIEBOLAG



HELSINGISSÄ 1928.  
K. ÄHLSTRÖMIN KIRJAPAINO.

*Kauppa- ja Teollisuusministeriön päätös anomuksen johdosta, jossa ajuri Erland Kivekas, Helsingin Kaupungista, ynnä muut ovat pyytäneet vahvistusta „Asunto-Osakeyhtiö Ruoholahti Bostads-Aktiebolag” nimistä osakeyhtiötä varten laaditulle yhtiöjärjestysehdotukselle; ollen yhtiön tarkoituksena omistaa ja hallussa pitää vuokratonteilla sijaitsevat talot N:o 9, 11, 13, 15, 17 ja 19 Ruoholahdenkadun ja N:o 2, 4, 6, 8 ja 10 Lastenkodinkadun sekä N:o 3, 5 ja 7 Työmiehenkadun varrella Helsingin kaupungissa joissa taloissa olevien huoneustojen lattiapinta-alasta suurin osa on varattu asuinhuoneustoiksi osakkaille; ja oli anomukseen liitetty sekä yhtiösopimuskirja että mainittu yhtiöjärjestysehdotus laadittuna suomen ja ruotsin kielellä, jotka kuuluvat näin:*

## „Perustamisasiakirja.

Allekirjoittaneet ovat tänäpäivänä päättäneet:

1) perustaa osakeyhtiön toiminimellä „Asunto-Osakeyhtiö Ruoholahti Bostads-Aktiebolag”, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallussa pitää vuokratontilla sijaitsevat talot N:o 9, 11, 13, 15, 17 ja 19 Ruoholahdenkadun ja N:o 2, 4, 6, 8 ja 10 Lastenkodinkadun sekä N:o 3, 5 ja 7 Työmiehenkadun varrella Helsingin kaupungissa ja niissä varata asuntoja osakkaille. Myötälitetty yhtiöjärjestys suomen- ja ruotsinkielisenä.

2) ottaa kukin yhden osakkeen, oikeuttava huoneeseen ja keittiöön sekä osaan yhtiön muihin huoneustoihin sekä

3) valtuuttaa ajuri Erland Kivekkään hakemaan tähän liittyvälle yhtiöjärjestykselle asianmukaisen vahvistuksen, ollen Kivekkäällä oikeus siinä tarkoituksessa käyttää asiasta erikseen antamallaan valtakirjalla: Helsingissä, kesäkuun 14 päivänä 1927.

Juhanna Sulander E. 1.  
Työmiehenleski. Osakk. N:o 21.

J. Emil Kiikkilä. K. 1.  
Sekatyö mies. Osakk. N:o 44.

Kaarlo Hoifrén. R. 5.  
Rakennusmestari. Osakk. N:o 80.

K. Ählström. S. 2.  
Boktryckare. Osakk. N:o 83.



Helsinki 20.11.1975

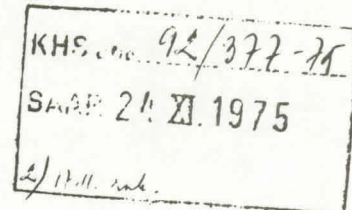
No 1544

Vilte

*Kalle - laus,  
(vit. museokk: - erityt;  
lähte 20.11.75)*

Helsingin kaupunginhallitukselle

Asia Helsingin IV kaupunginosan  
korttelin 167a ja XII kau-  
punginosan korttelin 372  
tontin 4 rakennuksien  
säilyttäminen



Museovirasto on istunnossaan 20.11.1975 käsitellyt Helsingin IV kaupunginosan korttelin 167a ja XII kaupunginosan korttelin 372 tontin 4 rakennuksien säilyttämistä sen perusteella, että Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelmassa on rakennukset merkitty purettaviksi. Asuntotuotanto-ohjelma on tältä kohdin ristiriidassa vuonna 1974 laaditun kantakaupungin osayleiskaavaehdotuksen kanssa. Museovirasto on osayleiskaavasta 30.10.1974 antamassaan lausunnossa n:o 752 todennut osayleiskaavan suojelusuositukset yleensä hyväksyttäviksi. Nyt käsiteltäviä alueita koskevat suositukset vastaavat museoviraston käsityksiä näiden alueiden rakennuskannan kulttuurihistoriallisesta ja rakennushistoriallisesta arvosta. Museovirasto esittääkin kaupunginhallitukselle, että rakennukset säilytettäisiin ja perustelee kantaansa seuraavasti:

Ruoholahden ns. "sadan markan villat" IV kaupunginosan korttelissa 167a rakensi vuosina 1879-1883 Helsingin Työväen Rakennusosakeyhtiö - Arbetarnes i Helsingfors Aktiebolag. Piirustukset laadittiin helsinkiläisessä Kiseleffin rakennuskonttorissa. Työväen asunto-ongelman ratkaisemiseksi perustetuista asuntoyhtiöistä Suomessa Helsingin Työväen Rakennusosakeyhtiö oli ensimmäinen, jossa työväen edustajat olivat osakkeenomistajina mukana. Esikuvat saatiin Euroopan voimakkaasti teollistuneista maista, lähinnä Englannista ja Saksasta. Yhtiön rakennustoiminta vaikutti samantyyppisten työväen asuntoyhtiöiden ja työväen asuntoalueiden syntyyn suurimmissa kaupungeissamme, mm. Tampereella ja Turussa. Se johti puh-

Vastauksessa pyydetään viittaamaan  
kirjelmän numeroon ja päiväkseen



taasti työväen hallinnassa olevien rakennusyhtiöiden perustamiseen ja vähitellen myös kunnalliseen asuntotuotantoon.

Neljä ns. Porvoonkadun työväenasuintaloa korttelin 372 tontilla 4 rakensi Helsingin kaupunki vuonna 1910 arkkitehti Albert Nybergin piirustuksien mukaan kunnallisten laitoksien palveluksessa olevia työntekijöitä varten. Nämä työväenasunnot ja niitä muutamaa vuotta vanhemmat samantyyppiset rakennukset Hietaniemenkadulla olivat ensimmäiset kunnallista asuntotuotantoa edustavat työväenasuinrakennukset Helsingissä. Työväen asunto-osakeyhtiö Kumpu rakennutti vuosina 1912-1913 tontin kaksi nykyään Helsingin kaupungin liikennelaitoksen hallussa olevaa asuinrakennusta. Suunnittelija oli arkkitehti Onni Tarjanne. Yhtiön osakkeet osti vuonna 1922 Helsingin Raitiotie- ja Omnibus-Osakeyhtiö.

Alueilla toteutettuja rakennustyyppejä ja itse rakentamisen organisaatiota pidettiin omana aikanaan esikuvallisena. Tonttimaan hyväksikäyttö oli silloisten asuntohygienisten vaatimuksien mukainen. Rakennustaiteellinen taso sekä rakennuksiin liittyneet puutarhapalstat ja pihamaat vastaavat tuolloin ajankohtaisia periaatteita, joiden mukaan työväenasuntojen suunnittelussa tuli kiinnittää huomiota myös rakennuksien ulkoasuun ja koko alueen viihtyisyyteen. Kortteli 167a ja korttelin 372 tontti 4 ovat ainoat säilyneet yhtenäiset vuosisadan vaihteen työväen asutuskulttuuria edustavat alueet Helsingissä. Paitsi paikallishistoriallista merkitystä, niillä on myös huomattavaa valtakunnallista arvoa. Ne edustavat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun pyrkimyksiä parantaa työväen asuinoloja nopeasti teollistuneissa kaupungeissamme. Museovirasto pitää niiden suojelua kulttuurihistorialliselta kannalta tärkeänä.

Ylijohtaja

  
C.J. Gardberg

Tutkija

  
Helinä Koskinen



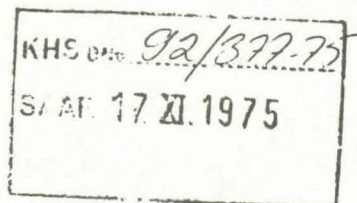
Kaupunginhallitukselle

Viite Hänvisning

Museolk. 11.11.1975, 157 §.

Asia Ärende

ESITYS RUOHOLAHDEN VILLOJEN SÄILYMISESTÄ



Rakennusohjelmatoimikunta on ehdotuksessaan Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelmaksi vuosille 1976-1980 esittänyt, että Ruoholahden huvila-alue (ns. Sadan mar-  
kan villat, kortteli 167a) tultaisiin purkamaan ohjel-  
makaudella.

Alue rakennuksineen on katsottava Helsingin rakennus-  
historialle erittäin merkittäväksi. Kysymyksessä ovat  
ensimmäiset työväestön omatoimisesti rakentamat ja pa-  
rempia asumisolosuhteita palvelemaan tarkoitettut asuin-  
rakennukset. Tällä hetkellä Ruoholahden villat on kan-  
takaupungin alueella ainoa yhtenäinen kokonaisuus, jo-  
ka edustaa 1800-luvulta peräisin olevia työväestön  
asuinrakennuksia, joiden rakennusaineena on käytetty  
puuta. Vastaavanlaatuinen asumismuoto on kuitenkin ol-  
lut aikanaan varsin yleinen koko nykyisen kantakaupun-  
gin alueella esim. Kalliossa, Ruoholahdessa ja Puna-  
vuoressa.

Rakennusryhmä antaa hyvän käsityksen 1800-luvun asun-  
to-olosuhteiden parantamiseen tähtäävistä pyrkimyksis-  
tä. Merkittävää on myös, että rakennuksille on asetet-  
tu esteettisiä vaatimuksia. Jokaisella asunnolla on  
myös viljelypalstansa. Alue ja sen rakennuskanta, muo-  
dostavat väljän, puistomaisen kokonaisuuden, joka liit-  
tyy luontevasti viereisiin Marian sairaalan ja hautaus-  
maiden puistoihin.

Ruoholahden huviloiden nyt jäljellä olevan rakennus-  
ryhmän säilyminen kaupunkikuvassamme on tärkeää. Tämän  
vuosisadan aikana tapahtunut valtava muutosprosessi  
Helsingin rakentamisessa antaa näille rakennuksille  
erityisen dokumenttiarvon. Vastaavanlaista kaupungin  
teollistumiseen liittyvää, aikansa työväenasuntojen  
suunnittelua toteuttavaa asuntoaluetta ei koko kaupun-  
kialueella tule tulevaisuudessa muissa yhteyksissä  
säilymään. Kaupungin rakentamisen jatkuessa tulee Hel-  
singin rakennushistoriaa orgaanisesti valottavilla ra-  
kennusryhmillä, kuten Ruoholahden villa-alue, olemaan  
huomattava merkitys sekä kulttuurihistoriallisesti  
että maisemallisesti.

./..

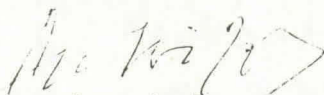
11.11.1975

2

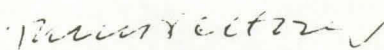
Edelliseen viitaten museolautakunta esittää kaupunginhallitukselle,

että Ruoholahden ns. villojen (kortteli 167a) muodostamaa rakennuskokonaisuutta on pidettävä kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkirakenteellisesti arvokkaina, minkä johdosta siihen kuuluvien rakennusten kunto tutkitaan ja mikäli kunto edellyttää, rakennukset säilytetäisiin ja kunnostettaisiin asuntotarkoitukseen.

Museolautakunnan puolesta



Anni Voipio  
puheenjohtaja



Jarno Peltonen  
sihteeri



Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Katariinankatu 1

00170 Helsinki 17

Helsingin Sanomissa on 30.10.1975 julkaistu uutinen, joka koskee Helsingin kaupungin uutta asuntotuotanto-ohjelmaa. Uutisen mukaan on nk. Ruoholahden villoista annettu purkusuositus ja päätetty alueen asemakaavoituksesta uudisrakentamista varten. Ruoholahden villojen asukkaiden puolesta yhtiön johtokunta haluaa esittää kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavaa:

Alueen maanomistajana on Helsingin kaupunki ja vuokrasopimus on ollut voimassa kuuden kuukauden irtisanomisajalla siitä lähtien kun maa-alueen vuokrasopimus päättyi vuonna 1939. Pyynnöistämme huolimatta kaupunki ei ole solminut määräaikaista vuokrasopimusta. Perusteluiksi anomuksemme hylkäämiselle on esitetty suunnittelutilanteen keskeneräisyys Kampin alueella sekä puurakennusten heikko kunto.

Lyhyen irtisanomisajan seurauksena ei yhtiömme ole kannattanut ryhtyä rakennusten peruskorjaukseen, mutta hyvät edellytykset rakennuskannan korjaamiselle ovat edelleen olemassa. Arviomme mukaan ovat kantavat rakenteet hyvässä kunnossa ja asukkaat ovat kunnostaneet asuntojaan sisäpuolelta olosuhteisiin katsoen hyvinkin edustavaan kuntoon. Enemmistö osakkaista on rakennusten ulkopuolisen kohennuksen kannalla, mikäli meille turvataan korjauskustannuksia vastaava asumisaika. On myös todettu, että alueella viime aikoina on liikunnut henkilöitä tutkimassa rakennuksia ja oletammekin, että suoritetaan meille aikaisemmin ilmoitettua tutkimusta rakennusten todellisesta kunnosta. Alueella asuu useampia kirvesmiehiä, puuseppiä ja muita rakennusalan ammattimiehiä, joiden käsityksen mukaan rakennusten graniittiperustukset ulottuvat melkein poikkeuksetta peruskallioon ja runko-osan 8 - 12 tuumaiset pääasiassa punahonkahirret ovat erinomaisessa kunnossa. Oheen liitämme valokuvia kantavista rakenteista sekä S-rakennuksesta, joka kunnostettiin ja maalattiin viime kesänä. Lisäksi on kuvia tällä hetkellä korjattavasta asunosta.

Yleiskaavaehdotuksessa on alueemme suunniteltu puistoksi, mikäli nykyistä maankäyttöä tullaan muuttamaan. Koska nyttemmin Kampin - Ruoholahden liikennesuunnitelmat ovat saaneet ratkaisunsa, ei liene es-

teitä alueen säilyttämiselle nykyisenmuotoisena asuntoalueena - keitaana betonierämaassa. Rakennettava joukkoliikenteen väylä ei edellytä korttelimme rakennusten purkamista, vaikka lohkaiseekin pienen kulman alueen itäosasta.

Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että kaupunkisuunnittelulautakunta ottaisi huomioon alueemme asukkaiden mielipiteen päättäessään kaupungin asuntotuotanto-ohjelmasta ja antaisi mahdollisuuden määräaikaisen vuokrasopimuksen syntymiselle ja alueen rakennuskanan kohentamiselle, varsinkin kun meille aikaisemmin on ilmoitettu, ettei mitään tarvetta alueen käytölle ole ainakaan ennen vuotta 1983 (mahdollisesti 1985).

Helsinki 31 päivänä lokakuuta 1975

As Oy Ruoholahti Bostads Ab:n  
johtokunta

Emil Kärkkäinen

Emil Kärkkäinen  
johtok.puh.joht.

Ahti P. Luotola

Ahti P. Luotola  
isännöitsijä

Anna-Liisa Kärkkäinen

Kajaja Mäkelä

Heera Helenius

Ilpo Luukkainen

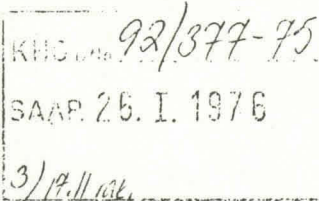




HELSINKI-SEURA

HELSINGFORS-SAMFUNDET

Asia: Helsingin asuntotuotanto-  
ohjelma 1976-1980



Helsingin kaupungin kaupunginvaltuustolle

Muurarimestari Ärtin, kivenhakkaaja Bergmanin, apteekkari Ekmanin sekä tehtailijoiden Grahn ja Söhlberg aloitteesta perustettiin vuonna 1879 Helsingin ensimmäinen työväen asunto-osakeyhtiö, Arbetarnas i Helsingfors Aktiebolaget. Yhtiön tarkoituksena oli "järjestää Helsingin kaupungin työtätekeväle luokalle terveellisiä ja halpoja asuntoja sekä samalla edesauttaa työläisiä pääsemään oman asunnon omistajiksi". Helsingin kaupunki vuokrasi yhtiölle Ruoholahdesta 1.5 hehtaarin suuruisen alueen, jolle yhtiö vuosina 1879-83 rakensi ns. "sadan markan villat". Rakennuspiirustukset laati helsinkiläinen Kiseleffin rakennuskonttori.

Ruoholahden "sadan markan villojen" rakentamisen organisaatioita, rakennustyyppejä ja tonttimaan puutarhakaupunkimaista käyttöä pidettiin omana aikanaan esimerkillisinä. "Villojen" antama esikuva vaikutti uusien työväen asunto-osakeyhtiöiden perustamiseen Helsinkiin ja maan muihin kaupunkeihin. Vuoteen 1910 mennessä oli Helsinkiin perustettu 73 yhtiötä, joista pääosa sijaitsi Kampissa ja Pitkän sillan pohjoispuolella.

1800-luvun alun käsityöläisten, kauppiaiden ja virkamiesten Helsingin empire-puutaloista on neljä pelastunut jälkipolville. Ruoholahden "sadan markan villat" ovat ainoa säilytettävissä oleva yhtenäinen puurakennusryhmä, joka edustaa työväen asunten suunnittelua 1800-luvun jälkipuolen teollistuvassa Helsingissä. Tämän johdosta Helsinki-Seura pitää Ruoholahden "Villojen"

säilyttämistä Helsingin kaupungin ja koko maan kulttuurihistorian kannalta tärkeänä.

Kaupunginvaltuuston vuosille 1974-1978 hyväksymässä asuntotuotanto-ohjelmassa on Ruoholahden "villat" merkitty säilyttävän saneerauksen kohdealueeksi. Kun rakentamishjelmatoimikunta on vuosien 1976-1980 ohjelmaa laatiessaan päättänyt merkitä alueen poistavan saneerauksen kohdealueeksi, ei perusteluna ole voinut olla rakennusten kunnossa tapahtuneet muutokset. Lisäksi on todettava, että varsinaista kuntotutkimusta ei ole suoritettu. Ulkovaipan perusteella syksyllä 1975 suoritettussa arvioissa todettiin rakennusten kantavien rakenteiden olevan kunnossa.

Ruoholahden "villojen" säilyttäminen sisältyy kantakaupungin osayleiskaavaehdotuksen suojelusuosituksiin. Museovirasto ja museolautakunta ovat esittämässään lausunnoissa katsoneet rakennusryhmän kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja esittäneet sen säilyttämistä. Myös rakentamishjelmatoimikunta toteaa mietinnössään: "Kortteli on ainutlaatuinen jäljellä oleva aluekokonaisuus vuosisadan vaihteen työvään asunto-osakeyhtiöistä".

Kaupungin hallintokuntien lausuntojen johdosta esittämässään vastineessa rakentamishjelmatoimikunta ilmoittaa pyrkivänsä Ruoholahden "villoja" koskevilla suosituksilla yleisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin. Helsinki-Seuran käsityksen mukaan ei toimikunnan mietinnössään esittämistä asuntopoliittisista tavoitteista ole johdettavissa tämän rakennusryhmän valikoimista poistavan saneerauksen kohdealueeksi. Lisäksi Helsinki-Seura ei voi pitää kohtuullisena sellaista menettelyä, että kantakaupungin asuntokannan ja asukasluvun supistumiseen pyritään vaikuttamaan korvaamalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia uudisrakennuksilla.

Helsinki-Seura toivoo, että kaupunginvaltuusto hyväksyessään asuntotuotanto-ohjelman vuosiksi 1976-1980 ottaisi huomioon edellä esiintuodut näkökohdat ja esittää kunnioittavasti, että Ruoholahden "villoja" ei ohjelmassa merkittäisi poistavan saneerauksen kohdealueeksi.

Helsingissä tammikuun 23. päivänä 1976

*Kari Santaholma*  
Kari Santaholma  
puheenjohtaja

Helsinki-Seura r.y.

*Rolf Martinsen*  
Rolf Martinsen  
sihteeri



Kan

Kilka Lains (liite)  
- lähetettiin 20.11.1976

|                  |           |
|------------------|-----------|
| KHS DM           | 92/377-75 |
| SAAP. 22 I. 1976 |           |
| y/               |           |

Helsingin kaupungin kaupunginvaltuustolle

Julkisuuudessa esiintyneiden - sanomalehdistön ja yleisradion - tietojen perusteella on tietoomme tullut, että yhtiömme rakennukset on suositeltu purettaviksi Helsingin uudessa asuntotuotanto-ohjelmassa. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnassa on asiaa käsitelty ja tiettävästi äänestyksen jälkeen tultu samaan purkusuositukseen.

Alueen maanomistajana on Helsingin kaupunki ja vuokrasopimus on ollut voimassa kuuden kuukauden irtisanomisajalla siitä lähtien kun maa-alueen vuokrasopimus päättyi vuonna 1939. Pyynnöistämme huolimatta kaupunki ei ole solminut määräaikaista vuokrasopimusta. Perusteluiksi anomuksemme hylkäämiselle on esitetty suunnittelutilanteen keskeneräisyys Kampin alueella sekä puurakennusten heikko kunto.

Kun nyttemmin on saatu päätökseen kokonaisratkaisu Kampin alueella voidaan todeta, etteivät mitkään kaavalliset seikat vaadi talojen purkamista. On myös vedottu rakennusten heikkoon kuntoon, vaikka mitään tutkimusta viranomaisten taholta ei ole tehty. Oman tutkimuksemme mukaan rakennusten hirret ja kantavat rakenteet ovat hyvässä kunnossa. On selvää, että rakennukset ulkopuolelta ovat lyhyen irtisanomisajan johdosta rapistuneen näköisiä ja tästä syystä kunnostettiin yksi rakennus (S) viime kesänä uusimalla heikkokuntoiset laudoituksen osat ja maalaaamalla se alkuperäisen väriseksi. Oheistamme valokuvia ja diakuvia rakennuksista, kantavista rakenteista ja korjatusta rakennuksesta. Samoin liitämme mukaan valokopion alueen alkuperäiskartasta, johon on merkitty nykyinen jäljelläoleva alue rakennuksineen (Liite 1) joukkoliikenneväylän rakentamisen jälkeen.

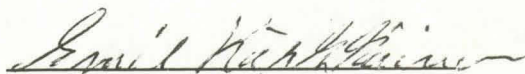
Marraskuussa 1974 saimme H:gin kaup. kaupunkisuunnitteluvirastosta kirjeen Ruoholahden korttelin 167a suunnittelutilanteesta, jossa todetaan mm, että alue on merkitty säilyttävän saneerauksen lyhyen täyksen kohennus- ja suojelualueeksi. Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa on alueemme suunniteltu puistoksi, mikäli nykyistä maankäyttöä tullaan muuttamaan. Näiden tietojen perusteella sekä samassa kirjeessä ollut maininta, että alueen rakennuskannan säilyttämistä vuoteen 1983 (mahdollisesti 1985) suositeltiin, ryhtyivät

asukkaat aluksi alueen huoneustojen osin suuriinkin sisäkorjauksiin. Koska alueella on rakennuskielto, oletimme myös saavamme määräaikaisen vuokrasopimuksen ainakin yllämerkittyyn vuoteen saakka. Kaupunginhallitus hylkäsi kuitenkin anomuksemme uuden vuokrasopimuksen tekemisestä 2.12.1974 kiinteistölautakunnan lausunnon perusteella. Vedottiin taas rakennusten huonoon kuntoon. Mitään kuntotutkimusta ei viranomaisten taholta vieläkään suoritettu. Mainittakoon, että marraskuun alkupuolella 1975 alueelle tuotiin Rakennusviraston tutkimuskalusto, joka kuitenkin joulukuun alussa vietiin pois ilman, että mitään olisi tehty. Rakennuskannan korjaamiselle on edelleenkin hyvät edellytykset, tämän osoitti yhden rakennuksen korjaaminen.

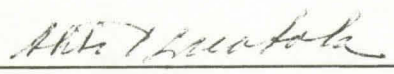
Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että kaupunginvaltuusto ottaisi huomioon alueemme asukkaiden mielipiteen ja antaisi Kaupunginhallitukselle mahdollisuuden määräaikaisen vuokrasopimuksen syntymiselle, sekä siirtäisi alueen rakennuksineen säilyttävän saneerauksen kohteeksi ainakin lyhyen tähtäyksen puitteissa.

Helsinki 12 p:nä tammikuuta 1976

Asunto Oy Ruoholahti Bostads Ab



Emil Kärkkäinen  
johtok.puh.joht.



Ahti P. Luotola  
isännöitsijä





Ruoholahden korttelin 167 a  
isännöitsijälle

Viite

Asia

## RUOHOLAHDEN KORTTELIN 167 a SUUNNITTELUUTILANTEESTA

### Saneeraussuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 29.11.1973 (asia no 1) hyväksyä saneeraussuunnitelman pääkartassa (kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston piirustus 132/03) esitetyt toimenpidealueet ja toimenpidesuosituksot otettavaksi huomioon muiden tavoitteiden rinnalla yleiskaava -72 laatimistyössä, kantakaupungin osayleiskaavatyössä sekä vuosina 1974, 1975 ja 1976 aloitettavissa osayleiskaavatyöissä, kaavarunkotyöissä ja asemakaavatyöissä.

Mainitussa saneeraussuunnitelman pääkartassa Ruoholahden korttelin 167 a oli merkitty säilyttävän saneerauksen lyhyen tähtäyksen kohennus- ja suojelualueeksi, johon kartassa liittyy seuraava tekstiosa:

Alueen yksityiskohtainen kaavoitus, rakentaminen sekä muu maankäytön suunnittelu on tehtävä siten, että luodaan edellytykset

- alueen rakennuskannan säilyttämiselle asuinkäytössä ainakin vuoteen 1983,
- alueen korjauskelpoisen asutokannan kunnostamiselle ja kohentamiselle käyttöaikaa vastaavalle laatutasolle,
- alueen korjauskelvottomien ja vaaraa aiheuttavien sekä asumista tai ympäristöä haittaavien rakennusten purkamiselle niin, että saneerauksen päämäärä puutteellisten ja erittäin puutteellisten asuntojen asukkaiden asuimistason nostamiseksi, toteutuvat,
- alueen suojelemiseksi rappeutumiselta,
- ettei alueelle rakenneta uusia rakennuksia.

## Kantakaupungin osayleiskaavaehdotus

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on valmistunut Helsingin kantakaupungin osayleiskaavaehdotus, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 20.6.1974. Ehdotus on parhaillaan lausuntokierroksella ja se on tarkoitus esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 1975 alkupuolella. Osayleiskaavaehdotus toimii ohjeena tarkemmanasteiselle tilankäytön suunnittelulle, asemakaavoitukselle ja liikennejärjestelyjen suunnittelulle.

Kantakaupungin osayleiskaava koostuu osayleiskaavakartasta ja siihen liittyvistä liitekartoista suosituksineen sekä osayleiskaavaraportista.

Osayleiskaavakartassa Ruoholahden kortteli 167 a on varattu virkistystarkoituksiin. Aluetta koskevat seuraavat osayleiskaavamääräykset:

Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentamisen sekä muu maankäytön suunnittelu on tehtävä siten, että

- 1 rakennusta, rakennelmaa tai niiden osaa ei muuteta muun kuin virkistyksen tai, jos virkistyskäyttö voidaan taata, asumiselle välttämättömän julkisen palvelutoiminnan käyttötarkoituksiin,
- 2 RakL 130 §:n mukaisen rakentamisen, joka ei ole peruskorjausta, on tultava virkistyksen tai, jos virkistyskäyttö voidaan taata, asumiselle välttämättömän julkisen palvelutoiminnan käyttötarkoituksiin,
- 3 soveltuvin osin noudatetaan liitekartoissa 4. Virkistyksen tilanvaraukset ja suositukset ja 5. Rakennussuojelun suositukset esitetyjä suosituksia.

Virkistykseen varatuilla alueilla saa rakennuksen, rakennelman tai niiden osan käyttötarkoituksen muuttaa ja suorittaa uudisrakentamista ja siihen verrattavia toimenpiteitä ainoastaan

- 1 Virkistyksen tiloiksi ja rakennelmiksi, joita ovat
  - lähileikkialueiden ja leikkipuistojen tilat ja rakennelmat
  - oleskelupuistojen, kävelypuistojen, ulkolupuistojen ja hautausmaiden tilat ja rakennelmat
  - ulkouimaloiden tilat ja rakennelmat
  - venesatamien ja veneiden talvisäilytysalueiden tilat ja rakennelmat
  - palloilun ja yleisurheilun paikalliskenttien tilat ja rakennelmat



- ryhmäpuutarhojen ja viljelypalstojen tilat ja rakennelmat
  - huvipuistojen tilat ja rakennelmat
  - ulkomuseoiden, yleisten puutarhojen ja eläintarhojen tilat ja rakennelmat.
- 2 Asumiselle välttämättömän julkisen palvelutoiminnan tiloiksi, jos virkistyskäyttö voidaan taata
- 3 Em. toiminnoille välttämättömiksi aputiloiksi ja rakennelmiksi. Pysäköintitilat järjestetään
- asukkaiden pysäköintiä varten.
  - lyhytaikaisia ostos- ja asiointiliikenteen pysäköintiä varten
  - huolto- ja jakeluliikenteen kuormaus- ja purkauspaikkoja varten.

Osayleiskaavassa ei siis edellytetä korttelin 167 a käytön muuttamista, vaan osoitetaan, mihin käyttöön kortteli on suunniteltu, mikäli nykyistä käyttöä päätetään tulevaisuudessa muuttaa. Osayleiskaava ei estä eikä rajoita nykyisten asuinrakennusten peruskorjausta.

Osayleiskaavaehdotukseen liittyvässä asumisen liitekartassa (no 1) korttelia 167 a on suositeltu säilyttävän saneerauksen suojelualueeksi:

Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäytön suunnittelu on tehtävä siten, että se luo edellytykset

- korjauskelpoisten asuntojen kunnostamiselle ja kohentamiselle niin, että asunnoista ei puutu seuraavia perusvarusteita:
  - asuntokohtainen WC
  - kylpemismahdollisuus
  - keskuslämmitys,
- rakennusten säilyttämiselle, lukuunottamatta korjauskelvottomia tai asuinympäristöä haittaavia rakennuksia,
- estää uusien rakennusten, paitsi talousrakennusten, rakentaminen muille kuin tyhjille tonteille,
- alueen suojelemiseksi rappeutumiselta.

Rakennussuojelun liitekartassa (no 5) kortteli 167 a on esitetty kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelualueena, jota suojellaan rakennuslain 135 §:n nojalla annettavilla määräyksillä tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön nojalla ja rakennusasetuksen 62 §:n nojalla. Alueen luettelossa "Helsingin kantakaupungin kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, 1.10.1973" määritellyt rakennukset ja rakennusten osat ovat kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaita.



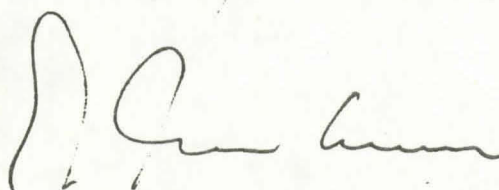
Aluetta koskevat suositukset ovat:

- 1 Asemakaavaan on yllä tarkoitettujen kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaiden rakennusten kohdalle sisällytettävä merkintä: "historiallisesti arvokas rakennus" tai "rakennustaiteellisesti arvokas rakennus", riippumatta muista asemakaavamääräyksistä.
- 2 Alueen yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen sekä muu maankäytön suunnittelu on tehtävä siten, että luodaan edellytykset seuraavien periaatteiden toteutumiselle:
  - alueen rakennuksia tai niiden osia ei muuteta siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo vähenee,
  - alueen rakennuksia käytetään siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy,
  - alueella rakennusoikeus määrätään vastamaan alueen rakennettua huoneistotilaa. Alueelle voidaan myöntää erityistapauksissa enemmänkin rakennusoikeutta vain sillä edellytyksellä, että kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaat rakennukset säilytetään,
  - museovirastoa kuullaan asemakaavan laatimisen yhteydessä sekä myös ennen kuin rakennuslupaviranomainen myöntää rakennusluvan.

Tässä yhteydessä on korostettava, että mainitut liitekartat esittävät ainoastaan osayleiskaavaehdotuksen laatijoiden suosituksia siitä, miten pääkartan määräyksiä tulisi soveltaa.

#### Asuntotuotanto-ohjelma 1974-1978

Helsingin kaupungissa laaditaan vuosittain asuntotuotantolaissa edellytetty tarkistettu asuntotuotanto-ohjelma. Viimeisimpään kaupunginvaltuuston hyväksymään asuntotuotanto-ohjelmaan 1974-1978 liittyy ensimmäistä kertaa saneerausohjelma, johon Ruoholahden kortteli 167 a sisältyy säilyttävän saneerauksen alueena, jolla asuntojen kunnostus ja kohennus pyritään käynnistämään vuosina 1974-1978. Asuntotuotanto-ohjelmaa vuosiksi 1975-1979 käsitellään kaupunginvaltuustossa joulukuussa 1974, jolloin edellisen vuoden ohjelmaan saattaa tulla muutoksia korttelin 167 a alueella.



Esko Korhonen

Vs. I yleiskaava-arkkitehti