



12.04.2023

## KAAVOITUSSELVITYS NÄLKÄLINNANMÄKI

Kaupunginhallituksen päätöksen 28.3.2022 § 110 mukaisesti kaavoituskatsauksen 2022 täydennykseksi Nälkälinnanmäestä laaditaan kustannus- ja kaavoitus selvitys, jossa huomioidaan entisen kirjastotalon säilyttäminen.

### RAKENNUKSEN NYKYTILANNE

Entinen kirjastorakennus on pääosin näyttelytilana. Rakennuksessa on myös museon varastotiloja.

Näyttely ym. tapahtumien järjestäminen Nälkälinnanmäellä on kasvussa. Varauksia olisi kesäksi enemmän kuin pystytään ottamaan. Näyttelytoimintaa on muinakin aikoina, kuin heinäkuussa. Varauksia on jo vuodelle 2024.

Rakennus on valmistunut vuonna 1964. Peruskorjausta ei ole tehty.

Rakennukselle on tehty kuntoarvio vuonna 1999.

Kiinteistökatselmus on tehty vuonna 2012. Katselmuksessa todettiin mm.:

- Rakennuksen rakennustekninen kunto runkorakenteiden osalta on kohtuullinen.
- Julkisivussa on paikoin merkkejä kosteuden aiheuttamista pienistä vaurioista, jotka ovat korjattavissa paikallisesti. Esimerkiksi rappausvauriota on paikoitellen. Rakenteita ei purettu ja vauriokohdilla syytä avata rakenteita ja varmistaa mm. eristetilän kunto.
- Vesikate on bitumihuopakate ja se teknisesti piakkoin uusimiskunnossa. Korjaustarve on lähinnä vesikatteen ja rännin liitoskohdissa ja läpivienneissä. Hyvin vaakatasossa olevat rännit aiheuttavat veden seisomista rännissä ja sitä kautta tihkuvuotoja saumakohdissa.
- Ilmanvaihto on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Osittain kiinteistön lämmitys on järjestetty ilmalämmityksellä ilmanvaihdon kautta lattiaritilöin. Teknisesti ilmanvaihtolaitteisto on vanhentunut ja mm. meluisa. Lisäksi korvausilma tulee tulokammion kautta, joka on likellä maanpintaa ja osa kammiosta on maapohjalla, jolloin riskinä on " maanhajun" virtaaminen sisälle. Ilmanvaihto tulisi uudistaa kokonaan, lämmitysjärjestelmä tulee uudistettua uuden ilmanvaihdon mukana.
- Kaukolämpö ja lämmönvaihtimet uusittu. Vanha öljylämmityskattila kellaritilassa (ei käytössä) ja öljysäiliö on piha-alueella.
- Sähkötekniikka on pääosin rakennusaikainen, jotain yksittäisiä keskuksia ja valaisimia uusittu.
- Yhteenvetona; kiinteistön kunto on kohtuullinen. Kiinteistön korjaustarve ja laajuus tulee selvittää laajemmin tulevan käyttötarkoituksen mukaan, mutta akuutit lisävauriota aiheuttavat viat (mm. vesivuodot rännirakenteissa) tulisi pikaisesti korjata. LVIS-tekniikka pääosin rakennusaikainen ja tarvetta on uudistaa ne käyttötarkoituksen mukaan.

Tilanne ei kymmenessä vuodessa ole merkittävästi muuttunut. Erityisesti vesikate on uusimisen tarpeessa.

## NYKYINEN KAAVATILANNE

Alueella on 28.8.2014 hyväksytty ja 7.4.2017 voimaan tullut asemakaava.

Alueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa matkailu- ja majoitusrakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on 3300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on III. Kaava sallii entisen kirjastorakennuksen purkamisen, mutta myös säilyttämisen ja lisärakentamisen. Rinne on osoitettu puistoksi ja nykyinen pysäköintialue kadun reunassa autopaikkojen korttelialueeksi.

Entisen kirjastorakennuksen kerrosala on 1456 k-m<sup>2</sup>, joten uudisrakentamiseen voidaan käyttää 1844 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentaminen mahtuu kolmeen kerrokseen rakennettuna rakennusallalle kirjastorakennuksen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa myös kirjastorakennuksen korottamisen.

## SUOJELUTILANNE

Nälkälinnanmäki-Seura ry on 5.11.2018 tehnyt Etelä-Savon ELY-keskukselle esityksen, että Nälkälinnanmäen entinen kirjastorakennus sekä rakennusta ympäröivä viheralue suojeltaisiin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla.

Etelä-Savon ELY-keskus 11.9.2019 tekemällään päätöksellä hylkäsi Nälkälinnanmäki-Seura ry:n tekemän suojeluesityksen ja päätti olla määräämättä kohdetta suojeltavaksi.

Nälkälinnanmäki-Seura ry teki ELY-keskuksen päätöksestä ympäristöministeriölle 16.10.2019 päivätyn valituksen. Valituksessa yhdistys vaati ympäristöministeriötä soveltamaan rakennusperintölain 2 §:n 3 momenttia Nälkälinnanmäen entisen kirjastorakennuksen sekä viheralueen suojeluun.

Ympäristöministeriö hylkäsi Nälkälinnanmäki-Seura ry:n valituksen 7.2.2022 tekemällään päätöksellä.

Nälkälinnanmäki-Seura ry on tehnyt Itä-Suomen hallinto-oikeudelle valituksen, päivätty 11.3.2022, jossa se vaatii ympäristöministeriön päätöksen kumoamista ja suojeluasian palauttamista uudelleen käsittelyyn.

Itä-Suomen hallinto-oikeudessa asian käsittely on kesken (tilanne maaliskuussa 2023).

## KAAVAMUUTOS

Mikäli entinen kirjastorakennus halutaan suojella, suojelu tulee tehdä muuttamalla asemakaavaa.

Mahdollisen kaavaprossin yhteydessä tulisi selvittää, sallitaanko uudisrakentamista ja kuinka paljon. Myös käyttötarkoitusta ja muita määräyksiä on mahdollista muuttaa. Selvittää tulisi myös mahdollinen sisätilojen suojelu.

Entiseen kirjastorakennukseen on esitetty mm.; keilahallia, ravintolaa ja näyttelytiloja.

Rakennuksen yhteyteen on ehdotettu rakennettavaksi torni.

On myös esitetty, että Nälkälinnanmäki osoitetaan kokonaan puistoksi, jos entinen kirjastorakennus puretaan.

## KAAVATALOUDELLINEN ARVIO

### KORJAUSKUSTANNUKSET

Kaupungin toimitilapalvelut on laatinut arvion entisen kirjastorakennuksen korjauskustannuksista helmikuussa 2023. Vaihtoehtoina on esitetty;

- Peruskorjataan (vaatii tarkemmat tutkimukset) 2-3 milj. €
- Korjataan ja pidetään kunnossa siten, että voidaan käyttää ainakin kesäaikana ja ettei lisävahinkoja synny (kattokorjaus) 100 000 €

Lukemat eivät sisällä kustannuksia rakennuksen käytön muuttamiseksi (keittiöitä yms.)

### KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Entisen kirjastorakennuksen lämmitys yms. käyttökulut nykytilanteessa 70 000 € / vuosi

### VUOKRATULOT

- museon kokoelmat n. 16 000 €/v
- näyttelyjen ym. tapahtumien vuokrat n. 4 000 €/v

### TONTIN ARVO

Tekninen lautakunta on 16.2017 § 80 päättänyt entisen kirjastotalon tontin myyntihinnaksi:

- mikäli vanha kirjastorakennus puretaan;  
215 € / k-m<sup>2</sup> (koko rakennusoikeus 3300 k-m<sup>2</sup>) 709 500 €
- mikäli vanha kirjastorakennus säilytetään;  
160 € / k-m<sup>2</sup> (rakennusoikeus uudisrakentamiseen 1844 k-m<sup>2</sup>) 295 000 €

LPA-tontin (626 m<sup>2</sup>) vastaavat hinnat:

- mikäli vanha kirjastorakennus puretaan; 10,00 € / m<sup>2</sup> 6260 €
- mikäli vanha kirjastorakennus säilytetään; 5,00 € / m<sup>2</sup> 3130 €

Hinnat on sidottu elinkustannusindeksin vuoden 2016 keskiarvoon. Lisäys vuoteen 2022 noin 13 %.

### MUUT

- purkukustannukset 350 000 €
- Laskelmissa eivät ole mukana verotulot, eikä rakennusaikaiset hyödyt.