



12.04.2023

KAAVOITUSSELVITYS

HULIKKA JA SOLMU

Kaupunginhallituksen päätöksen 28.3.2022 § 110 mukaisesti kaavoituskatsauksen 2022 täydennykseksi Hulikan ja Solmun talojen korttelista laaditaan kustannus- ja kaavoitus selvitys, jossa huomioidaan talojen säilyttäminen.

RAKENNUSTEN NYKYTILANNE

Kiinteistön 740-1-14-12 perustiedot:

Hulikka

- Olavinkatu 28
- bruttoala 222 km²

Solmu

- Olavinkatu 26
- bruttoala 267 km²

Rakennukset eivät ole käytössä niiden huonon kunnon vuoksi. Erityisesti sähköjärjestelmät vaatisivat välitöntä uusimista. Solmussa on lisäksi lahovaurioita.

NYKYINEN KAAVATILANNE

Alueella on 25.4.2016 hyväksytty ja 1.11.2017 voimaan tullut asemakaava.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on 6000 k-m². Tontille voidaan tehdä yksi tai kaksi kerrostaloa. Korttelialueen kerrosalasta on vähintään 10% ja enintään 20% käytettävä liike-, toimisto-, myymälä- tai ravintolatiloja varten.

SUOJELUTILANNE

Nälkälinnanmäki-Seura ry on 31.1.2018 tehnyt Etelä-Savon ELY-keskukselle esityksen, että Hulikka ja Solmu 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 Savonlinnassa sijaitsevia Hulikan ja Solmun rakennuksia suojeltavaksi.

Nälkälinnanmäki-Seura ry teki ELY-keskuksen päätöksestä ympäristöministeriölle valituksen.

Valituksessa yhdistys vaati ympäristöministeriötä tutkimaan mahdollisuuden soveltaa rakennusperintölain 2 §:n 3 momenttia Hulikan ja Solmun puutalojen suojeluun tilanteessa, jossa rakennusten purkuun oikeuttava asemakaava on saanut lainvoiman, ja myönteisessä tapauksessa palauttaa asian Etelä-Savon ELY-keskukselle uuteen käsittelyyn.

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

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

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

VOIMASSA OLEVAN KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Voimassa oleva asemakaava voidaan toteuttaa vain, jos Hulikka ja Solmu puretaan.

Jotta kaikki rakennusoikeus (6000 k-m²) voitaisiin käyttää, suuri osa pysäköintipaikoista olisi sijoitettava kannen alle ja kellariin. Pysäköintijärjestelyt nostavat rakennuskustannuksia merkittävästi ja vaikeuttavat kohteen toteuttamista vaiheittain.

Jos sallittu rakennusoikeus käytettäisiin kokonaan, kohteeseen valmistuisi noin 70 - 90 asuntoa.

Kerralla toteutettuna tämä on suuri ja haastava määrä myytäväksi.

Keskustan (siltojen välinen alue) asukasmäärä on vähentynyt 2019 - 2023 välisenä aikana noin 70 henkilöä ja kehityksen ennustetaan jatkuvan. Parin viime vuoden aikana on purettu kolme kerrostaloa mm. markkinatilanteesta johtuen.

Koko Savonlinnan taajaman alueella kaupungilla on viisi kerrostalotonttia myynnissä, yhteiseltä rakennusoikeudeltaan noin 10 000 k-m². Kerrostaloja on purettu myös kauempana keskustasta.

Tontin kysyntää saattaa vähentää myös määräys, jonka mukaan katutasoon on rakennettava liiketilaa.

KAAVAMUUTOS

Asemakaavaa on mahdollista muuttaa siten, että molemmat rakennukset suojellaan tai siten, että vain toinen suojellaan. Solmun voidaan katsoa kulttuurihistorialliselta arvoltaan vähäisemmäksi; rakennusta on muutettu ja laajennettu useaan otteeseen siten, että sen alkuperäisyys on kärsinyt. Solmu on huonommassa kunnossa.

Alla esitetään kaksi mahdollista tapaa muuttaa asemakaavaa.

Esimerkkiluonnos A

Luonnoksessa A esitetään yksi mahdollisuus, kuinka alueelle voitaisiin sijoittaa asuinrakentamista.

- Solmu puretaan ja paikalle tehdään yleinen pysäköintialue.
- Hulikka sopisi luontevimmin liike- ja näyttelytiloiksi. Rakennukseen olisi mahdollista sijoittaa myös kahvila. Rakennuksessa ei ole kellaria, eikä sisäänkäyntiä eteläpuolelta, eikä siten tarvetta pihalle.
- Rakennusoikeutta 2300 k-m². Uudisrakennukseen tulisi noin 25-35 asuntoa.
- Uudisrakennukselle autopaikkoja on esitetty 23 kpl.
- Uudisrakennuksen kerrosluku on kuusi. Maantasokerrokseen sijoittuisi yhteisiä tiloja ja kadun puoleiseen päätyyn mahdollisesti liiketilaa. Korkeuseroista, lähiympäristön julkisesta luonteesta ja autopaikkojen läheisyydestä johtuen asuntojen sijoittaminen maantasokerrokseen ei ole suotavaa. Tästä syystä alueelle eivät sovellu matalat asuinrakennukset.
- Uudisrakennus on sijoitettu lyhyt pääty katualueen reunaan kiinni. Rakennuksen länsipuolelle muodostuisi valoisa oleskelupiha, reilun metrin verran katua korkeammalle. Parvekkeille olisi hyvät sijainnit. Läheisten asuinrakennusten ja uudisrakennuksen asuinhuoneiden ikkunat eivät sijoitu vastakkain.

Esimerkkiluonnos B

Yksi mahdollisuus on laatia kaava siten, että alueen eteläosa osoitetaan pysäköintialueeksi nykyisen käytön mukaisesti. Siinä tapauksessa olisi syytä viimeistellä alue, mm. asfaltoimalla pysäköintialue ja rakentamalla hulevesiviemärointi sekä siistimällä aluetta puistomaiseksi.

Alueella nyt olevalla pysäköintialueella on korkea käyttöaste ympäri vuoden.

KAAVATALOUDELLINEN ARVIO

KORJAUSKUSTANNUKSET

Kaupungin toimitilapalvelut on laatinut arvion Hulikan ja Solmun vaihtoehtoisista korjauskustannuksista helmikuussa 2023.

Hulikka:

VE 1	peruskorjataan liiketilaksi myös talviaikaiseen käyttöön (ei aivan uutta vastaavaksi, ei koneellista ilmanvaihtoa)	1,5 milj. €
VE 2	korjataan siten, että voidaan ottaa käyttöön kesäaikana (teknisesti turvallinen)	0,5 milj. €
VE 3	pidetään kunnossa siten, että lisävahinkoja ei synny, tilat ei välttämättä käyttökunnossa (kattokorjaus ja muita paikkauksia)	20 000 €

Solmu:

VE 1	peruskorjataan vuokrattavaksi liiketilaksi	ei kannata
VE 2	korjataan siten, että voidaan ottaa käyttöön kesäaikana (teknisesti turvallinen)	ei kannata
VE 3	pidetään kunnossa siten, että lisävahinkoja ei synny, tilat ei välttämättä käyttökunnossa (kattokorjaus ja muita paikkauksia)	10 000 €

KÄYTTÖKUSTANNUKSET NYKYTILANTEESSA

- Hulikka	3000 €/v
- Solmu	2000 €/v

MUITA MAHDOLLISIA KULUJA

Purkukustannukset (karkea arvio)

- Hulikka	50 000 €
- Solmu	40 000 €

Asfaltoidaan pysäköintialue + hulevesiviemärointi (karkea arvio)

- Vaihtoehto A, 600 m ²	30 000 €
- Vaihtoehto B, 1200 m ²	60 000 €

Lisäksi kustannuksia aiheuttavat mahdollinen valaistus ja puiston rakentaminen.

MAHDOLLISET TULOT KAUPUNGILLE

Kerrostalotontin myyntihinta olisi karkeasti arvioiden noin 180€ / k-m².

- 6000 k-m ² (voimassa oleva kaava)	1,1 milj. €
- 2300 k-m ² (esimerkkiluonnos A)	0,4 milj. €

Vuokratuloja puurakennuksista ei ole tällä hetkellä.

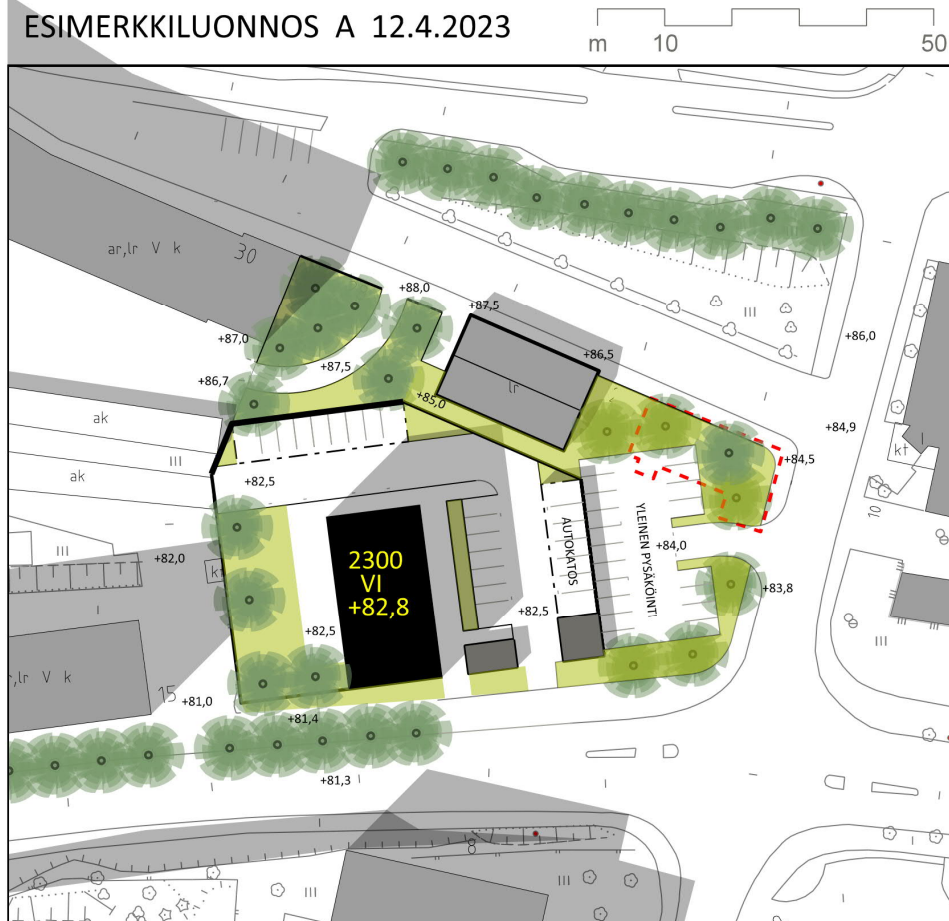
Korjattuna rakennusten vuokratulot riippuvat mm. korjaamisen tasosta, esim. onko käyttöä ympäri vuoden.

Laskelmissa ei ole mukana verotuloja, rakennusaikaisia hyötyjä eikä mahdollisia valtion korjausavustuksia.

Hulikan ja Solmun myyntihintoja ei voida arvioida luotettavasti.

Myyntihintoihin vaikuttaa erityisesti rakennusten kunto.

ESIMERKKILUONNOS A 12.4.2023



ESIMERKKILUONNOS B XX.XX.2023

