

Valtuustoaloite; Olavintorin (Hulikan ja Solmun talot) säilyttäminen

TL 29.05.2024 § 115
251/00.01.03.03/2024

Valmistelija	kiinteistöjohtaja Jukka Oikari, 044 417 4756 asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666
Selostus	Valtuutettu Sanna Metsälä on 18.3.2024 tehnyt seuraavan valtuustoaloitteen: ” Hulikan ja Solmun talot ovat vielä pystyssä. Nyt on viimeinen hetki tehdä päätös talojen suojelemiseksi. Entisen Miettisen (Hulikan) ja Solmun talot ovat osa vanhaa Olavintorin rakennusperinnettä. Ne muodostavat yhdessä Vanhan kaupungintalon, Pikkukirkon, Nälkälinnanmäen vanhan kirjastotalon ja Linnankadun puukortteleiden ja Olavinlinnan kanssa arvokkaan kulttuuriympäristön, jossa näkyy rakennusperinne ja kaupunkikeskustan kerrostuneisuus. Olavintorin arvorakennukset ovat peräisin pääosin 1800-luvun puolivälistä ja siten harvinaisuus, jota ei tule tuhota. Savonlinnan kaupungin tulee kunnioittaa vanhaa rakennusperintöä ja vaalia kulttuuriympäristöä. Vanhat kaupungin keskustassa olevat rakennukset tulee säilyttää. Vanhojen talojen kunnostaminen ja edelleen kunnossapitäminen on nähtävä osana kaupunkikeskustan kehittämistä ja vetovoimatekijänä. Savonlinnan kulttuurikaupunkina on syytä vaalia ainutlaatuista kaupungin menneisyyttä ja samalla nähdä sen positiivinen merkitys tulevaisuuteen. Nykytekniikalla voidaan vanhaa kunnioittaen rakentaa uutta. Tästä on monissa kaupungeissa hyviä esimerkkejä. Olavintorin alueella on museoviraston mukaan paikallista suojeluarvoa. Näin ollen esitämme, että kaupungin omistamia Olavinkatu 26-28 taloja ei pureta. Käynnistetään kaavamuutosprosessi talojen säilyttämiseksi, korjaamiseksi ja uusiokäytön mahdollistamiseksi. Selvitetään hankkeiden ja yhteistyökumppaneiden mahdollisuudet osallistua prosessiin.” Vastine aloitteeseen: Hulikan ja Solmun säilyttäminen Sanna Metsälä (Liike Nyt) on esittänyt valtuustoaloitteen Hulikan ja Solmun säilyttämiseksi.

KAAVA- JA SUOJELUTILANNE

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.

Nälkälinnanmäki-Seura ry:n tekemä esitys rakennuksen suojelemiseksi rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla on käsitelty loppuun, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt Nälkälinnanmäki-Seura ry:lle valituslupaa.

Mikäli rakennukset halutaan suojella, suojelu tulee tehdä muuttamalla asemakaavaa.

RAKENNUSTEN NYKYTILANNE

Hulikka ei ole käytössä sen huonon kunnon vuoksi. Erityisesti sähköjärjestelmät vaatisivat välitöntä uusimista. Käyttökustannukset ovat noin 3000 €/v.

Solmussa on pahoja lahovaurioita. Katto vuotaa ja sisäkatto on osin romahtanut.

VAIHTOEHDOT

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen edellyttää puurakennusten purkamista. Kerrostalotontin myyntihinta olisi karkeasti arvioiden noin 1,1 milj. € (180 € / k-m²). Tontti on kuitenkin haastava kohde myytäväksi; 6000 k-m² laajuinen kohde on Savonlinnan mittakaavassa suuri ja tehokkuudesta seuraava kellaripysäköinti lisää rakennuskustannuksia. Kohde on vaikea rakentaa vaihteittain.

Jos puurakennukset puretaan ja asemakaavaa ei muuteta, väliaikaisena järjestelynä alueelle on mahdollista lisätä pysäköintipaikkoja. Rinne rakennusten kohdalla voidaan siistiä viheralueeksi kohtuullisin kustannuksin. Väliaikainen tilanne saattaa venyä pitkäksi.

Hulikan purkukustannukset olisivat noin 50 000 € ja Solmun noin 40 000 €.

Asemakaavaa olisi mahdollista muuttaa siten, että molemmat rakennukset tai vain toinen suojellaan. Lisäksi on mahdollista, että muutetaan kaavaa, mutta kumpaakaan rakennuksista ei suojella.

Hulikan ja Solmun lisäksi alueelle mahtuisi esimerkiksi noin 2300 k-m² suuruinen kerrostalo. Siinä tapauksessa kerrostalotontin myyntihinta olisi karkeasti arvioiden noin 0,4 milj. € (180 € / k-m²). Tässäkin tapauksessa on mahdollisuus, ettei tontti menisi kaupaksi.

Yksi mahdollisuus olisi laatia kaava siten, että tontin eteläosa osoitetaan pysäköintialueeksi nykyisen käytön mukaisesti. Alueella nyt olevalla pysäköintialueella on korkea käyttöaste ympäri vuoden.

Solmua ei kannata korjata. Rakennus olisi suurelta osin rakennettava uudelleen. Solmu on kulttuurihistorialliselta arvoltaan Solmua vähäisempi; rakennusta on muutettu ja laajennettu useaan otteeseen siten, että sen alkuperäisyys on kärsinyt.

Korjattuna Hulikka soveltuisi liikekäyttöön, kuten myymälä-, kahvila- ja toimistotiloiksi tai yleiseen käyttöön, kuten näyttely- tai kerhotiloiksi. Tällä hetkellä kaupungilla ei ole tarvetta uusille tiloille.

Kaupungin toimitilapalvelut on laatinut arvion Hulikan vaihtoehtoisista korjauskustannuksista helmikuussa 2023:

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. €

Korjatun Hulikan myyntihintaa tai vuokratuloja ei voida arvioida luotettavasti, ne riippuvat mm. korjaamisen tasosta, esim. onko käyttöä ympäri vuoden.

Voidaan kuitenkin olettaa, että liiketaloudellisesti Hulikan korjaaminen käyttökuntoon ei ole kannattavaa. Ydinkeskustassa, myös Olavinkadulla on sijainneita paremmilla paikoilla useita liiketiloja tyhjiään.

Hulikan korjaaminen olisikin perusteltava muilla seikoilla; kuinka arvokkaaksi rakennus ja sen merkitys kaupunkikuvassa koetaan. Tiloja olisi mahdollista vuokrata tuottaen kaupungille tappiota. On myös mahdollisuus, että korjattuun rakennukseen ei löytyisi sopivaa vuokralaista, vaikka tiloja vuokrattaisiin tappiolla.

Yksi mahdollisuus on, että Hulikka tai molemmat rakennukset suojellaan, mutta käyttökuntoon korjaamisen sijaan pidetään vain kunnossa siten, että lisävahinkoja ei synny. Silloin Hulikka vaatisi korjauskuluja noin 20 000 €. Solmu vaatisi enemmän korjaamista. Molemmista tulisi käyttökuluja noin 3000 €/v.

Tässä tapauksessa rakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyisi. Tyhjä, käyttämättömät rakennukset katukuvassa luovat ankean vaikutelman.

Yhteenveto

Vaikka Hulikan ja Solmun talot ovat historiallisesti merkittäviä osia Olavintorin rakennusperinteestä ja muodostavat arvokkaan kulttuuriympäristön yhdessä muiden alueen rakennusten kanssa, on otettava huomioon myös muut näkökulmat kaupungin kehityksessä.

Ensinnäkin, vaikka vanhojen rakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen voi olla arvokasta kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta, on myös huomioitava käytännön näkökulma. Vanhojen rakennusten kunnostaminen ja ylläpitäminen voi olla taloudellisesti haastavaa ja vaatia merkittäviä resursseja kaupungilta. Tämä saattaa asettaa paineita kaupungin taloudelle ja investointibudjetille, erityisesti kun on kyse useista rakennuksista.

Toiseksi, kaupungin kehityksen näkökulmasta on tärkeää harkita myös uusien rakennushankkeiden mahdollisuuksia. Uusien rakennusten suunnittelu ja rakentaminen voivat tarjota mahdollisuuksia kaupungin kehittämiseksi ja modernisoinnille, kuten parempien asuntojen tai liikeyritysten rakentamiselle.

Lopuksi, on tärkeää painottaa, että päätöksiä kaupungin kehittämisestä tulee tehdä huolellisen harkinnan ja kokonaisvaltaisen suunnittelun perusteella, jossa otetaan huomioon sekä historialliset että nykyiset tarpeet ja näkökulmat.

Näin ollen, vaikka ymmärretään Olavintorin alueen historiallinen merkitys, päätös kaupungin omistamien Olavinkatu 26-28 talojen kohtalosta tulee tehdä huolellisen harkinnan ja kokonaisvaltaisen suunnittelun perusteella, ottaen huomioon sekä historialliset että nykyiset tarpeet ja näkökulmat.

Lapsivaikutusten arviointi Ei vaikutusta

Yritysvaikutusten arviointi Ei vaikutusta

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Lautakunta toteaa valtuustoaloitteen ja vastineen tulleen käsitellyksi ja esittää, ettei valtuustoaloitteen pohjalta aloiteta uutta kaavoitusprosessia.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi Sanna Metsälä
Toimenpiteet Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto