

## Valtuustoaloite; Näлкälinnanmäen vanhan kirjastotalon säilyttäminen

TL 29.05.2024 § 114  
251/00.01.03.03/2024

Valmistelija	kiinteistöjohtaja Jukka Oikari, 044 417 4756 asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, 044 417 4666
Selostus	<p>Valtuutettu Sanna Metsälä on 19.3.2024 tehnyt seuraavan valtuustoaloitteen:</p> <p>"Näлкälinnanmäki on kylmillään. Arkkitehtonisesti merkittävästä rakennuksesta on tulossa Kaupanlinna II.</p> <p>Näлкälinnanmäki muodostaa yhdessä Vanhan kaupungintalon, Pikkukirkon, Solmun ja Hulikan talojen, Linnankadun puukortteleiden sekä Olavinlinnan kanssa arvokkaan kulttuuriympäristön, jossa näkyy rakennusperinne ja kaupunkikeskustan kerrostuneisuus.</p> <p>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 ainutlaatuisia kaupungin menneisyyttä ja samalla nähdä sen positiivinen merkitys tulevaisuuteen. Näлкälinnanmäellä on museoviraston mukaan paikallista suojeluarvoa.</p> <p>Näin ollen esitämme, että Näлкälinnanmäen osalta on käynnistettävä kaavamuuosprosessi ja vanha kirjasto on säilytettävä kaupungin omistuksessa ja kulttuuritoimen käytössä. Valmistellaan lisätalousarvioesitys rakennuksen lämmitys- ja ylläpitokuluihin. Selvitetään hankkeiden ja yhteistyökumppaneiden mahdollisuudet osallistua prosessiin."</p>

Vastine valtuustoaloitteeseen

Näлкälinnanmäen vanhan kirjastotalon säilyttäminen  
Sanna Metsälä (Liike Nyt) on esittänyt valtuustoaloitteen Näлкälinnanmäen vanhan kirjastotalon säilyttämiseksi.

### KAAVA- JA SUOJELUTILANNE

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 rakennusalalle kirjastorakennuksen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa myös kirjastorakennuksen korottamisen. Näлкälinnanmäki-Seura ry:n tekemä esitys rakennuksen suojelemiseksi rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla on käsitelty loppuun, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt Näлкälinnanmäki-Seura ry:lle valituslupaa. Mikäli entinen kirjastorakennus halutaan suojella, suojelu tulee tehdä muuttamalla asemakaavaa.

Mahdollisen kaavaprossin yhteydessä tulisi selvitettäväksi, sallitaanko uudisrakentamista ja kuinka paljon. Myös käyttötarkoitusta ja muita määräyksiä on mahdollista muuttaa. Selvitetäväksi tulisi myös mahdollinen sisätilojen suojele.

#### RAKENNUKSEN NYKYTILANNE

Entinen kirjastorakennus on pääosin näyttelytilana. Rakennuksessa on myös museon varastotiloja. Varauksia olisi kesäksi enemmän kuin pystytään ottamaan. Näyttelytoimintaa on muinakin aikoina.

Rakennus on valmistunut vuonna 1964. Peruskorjausta ei ole tehty.

#### VAIHTOEHDOT

Kaupungin toimitilapalvelut on laatinut karkean 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.)

Entisen kirjastorakennuksen käyttökulut nykytilanteessa noin 70 000 € vuodessa. Tästä kaukolämmön osuus on noin 24 000 €.

Rakennuksen purkukustannukset olisivat noin 350 000 €.

Maankäyttöpalvelut on tilannut rakennuksesta kuntoarvion. Kuntoarvio valmistuu kevään aikana.

Kuntoarvion valmistuttua tontti ja rakennus on tarkoitus laittaa myyntiin.

Yhteydenottoja kiinnostuneilta on jo tullut.

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>) 851 550 €

- mikäli vanha kirjastorakennus säilytetään;

160 € / k-m<sup>2</sup> (rakennusoikeus uudisrakentamiseen 1844 k-m<sup>2</sup>) 654 100 €

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

- mikäli vanha kirjastorakennus puretaan; 10,00 € / m<sup>2</sup> 7510 €
- mikäli vanha kirjastorakennus säilytetään; 5,00 € / m<sup>2</sup> 3760 €

Hinnat on sidottu elinkustannusindeksin vuoden 2016 keskiarvoon.

Hintoihin on lisätty indeksin noususta johtuva korotus. Nousua vuoden 2023 keskiarvoon on noin 17 %.

Päätöksen myynnistä tekee tekninen lautakunta.

#### YHTEENVETO

Rakennus on tarkoitus laittaa myyntiin tarjouskilpailulla.

Jos ostaja sitoutuu säilyttämään rakennuksen, myyntihinta on merkittävästi alempi. Siten myyntihinnalla ohjataan kiinnostuneita kehittämään kirjastorakennukselle uutta käyttöä.

Tarjouskilpailu on luotettavin keino selvittää kysyntätilanne rakennuksen tiloille. Tietoa voidaan käyttää rakennuksen kohtalosta päätettäessä, myös siinä tapauksessa, että rakennus jäisi kaupungin omistukseen.

Nälkälinnanmäen kohtaloa pohdittaessa on tärkeää myös ottaa huomioon myös uudisrakentamisen hyödyt. Kaupunkirakenteen tiivistäminen edistää toimivuutta, hyvää saavutettavuutta sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta. Lisäksi on tärkeää huomioida myös tontin myynnistä saatavat tulot ja uuden rakentamisen tuomat taloudelliset hyödyt sekä verotulot.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Savonlinnan kaupunki käynnistäisi kaavamuutosprosessin Nälkälinnanmäen vanhan kirjastotalon säilyttämiseksi kaupungin omistuksessa ja kulttuuritoimen käytössä. Lisäksi esitetään lisätalousarvioesityksen valmistelua rakennuksen lämmitys- ja ylläpitokuluja varten sekä mahdollisuuksien selvittämistä hankkeiden ja yhteistyökumppaneiden osallistumiseksi prosessiin.

1. Taloudelliset Syyt:
  - Rakennuksen kunnostus ja ylläpito vaativat merkittäviä taloudellisia resursseja, jotka voivat olla pois muista kaupungin tärkeistä hankkeista ja palveluista.
  - Lisätalousarvion laatiminen lämmitys- ja ylläpitokuluja varten rasittaa kaupungin budjettia entisestään, mikä voi johtaa veronkorotuksiin tai muiden palveluiden leikkauksiin.
2. Käyttötarpeen puute:
  - Vaikka rakennus on arkkitehtonisesti merkittävä, nykyinen käyttö ja tarve eivät välttämättä oikeuta suuria investointeja.
3. Rakennuksen Kunto ja Käytettävyys:
  - Rakennuksen kunto vaatii huomattavia peruskorjauksia
4. Vaihtoehtoiset ratkaisut:
  - Kaupunki on hinnoitellun kohteen myynnin vaihtoehdolla, jolla kohteen voi säilyttää
5. Kaavamuutosprosessin monimutkaisuus ja aikataulu:
  - Kaavamuutosprosessi on monimutkainen ja aikaa vievä, mikä voi viivästyttää päätöksentekoa ja lisätä hallinnollisia kustannuksia. Prosessin aikana rakennus voi edelleen rapistua ja vaatia entistä suurempia kunnostustoimenpiteitä

Vaikka Nälkälinnanmäen vanhan kirjastotalon säilyttäminen voisi olla mahdollista teknisesti, niin kaupungin taloudelliset realiteetit ja käytännön näkökohdat eivät tue aloitteen toteuttamista tässä muodossa. Kohde tulee myyntiin ja uudella omistajalla on mahdollisuus kohde säilyttää.

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

Käsittely Teija Pesonen esitti Tero Juutin, Seppo Kososen, Jouni Matilaisen ja Anne Herttuaisen kannattama, että:

*”Esitän, että lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle että entinen kirjastorakennus Nälkälinnanmäellä säilytetään kaupungin omistuksessa ja tässä vaiheessa rakennukseen tehdään riittävät korjaukset ja pidetään kunnossa siten että sitä voidaan käyttää*

*ainakin kesäaikana. Kate osinkotuotot. Kuten selostusosasta käy ilmi ja poiketen siitä millä tiedoin valtuusto asiasta päätti kokouksessaan joulukuussa, tila ei suinkaan ole vailta käyttöä, vaan varauksia tilasta olisi enemmän kun pystytään ottamaan. Lisäksi kaupungin on tärkeää nähdä omistamansa rakennukset ja kiinteistöt myös kulttuurihistoriallisten arvojen kautta ja tukea kaupunkiarkkitehtuurin ajallista kerroksellisuutta. Strategiansa mukaisesti kaupungin tulee tukea monimuotoista ja elinvoimaista kulttuuria Savonlinnassa. Tulevina vuosina Savonlinnassa juhlitaan niin Olavinlinnan 550-vuotisjuhlavuotta kuin Kulttuuripääkaupunki-hankkeen jälkimainingeissa syntynyttä Kulttuurin Unelmavuotta. Tilan pidempiaikaista käyttöä voidaan suunnitella rauhassa, kun ensin otetaan asiassa aikalisä ja estetään rakennuksen pilaantuminen.”*

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, oli asiassa suoritettava äänestys.

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotuksen puolesta annettiin 4 jaa-ääntä (Ritva Suomalainen, Janne Leinonen, Aila Makkonen ja Lea Kokko) ja Teija Pesosen ehdotuksen puolesta 7 ei-ääntä (Teija Pesonen, Jouni Matilainen, Seppo Kosonen, Anne Herttuainen, Tero Juuti, Pekka J. Laitinen ja Tapio Mikkonen)

Päätös

Lautakunta hyväksyi Teija Pesosen muutosehdotuksen.

Lea Kokko, Aila Makkonen, Ritva Suomalainen ja Janne Leinonen jättivät eriävät mielipiteensä pöytäkirjaan merkittäväksi.

Tiedoksi  
Toimenpiteet

Sanna Metsälä  
Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto