

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle
ita-suomi.hao(at)oikeus.fi

Asia Hallintovalitus

Valituksenalainen päätös

Savonlinnan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 18.12. 2024 § 187 Solmun (Olavinkatu 26) ja Hulikan (Olavinkatu 28) talojen purkamisesta, Purkamislupa LP-740-2024-00260, 740-1-14-12 ja 951/10.03.00.07/2024 (ks. liite 1a),

yllä mainitun kokouksen pöytäkirjan Liite A, lupapäätös ja muutoksenhakuohje (ks. liite 1b)

ja viimeisin muutoksenhakuohje (ks. liite 1c).

Valittajan nimi Nälkälinnanmäki-Seura ry

Nälkälinnanmäki-Seura ry on 15.5.2012 perustettu ja 23.8.2012 rekisteröity yhdistys (208.499), jonka toiminnan tarkoituksena on Nälkälinnanmäen ja muun Savonlinnan kulttuuri- ja rakennusperinnön sekä kaupunkiluonnon vaaliminen (sääntömuutos 27.3.2018).

Kotikunta Savonlinna

Osoite Harri O. Halko, Pirhiänniementie 55, 58810 Kallislahti
Puh. 040 812 5766, halkoharri(at)msn.com

Valitusoikeus Huolimatta siitä, että kyseessä on purkamispäätös, rakennus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjan liitteessä A annetaan valitusosoitus, johon on valikoidusti poimittu kohtia rakentamislain 179 §:n luvusta, jonka nimi on Valitusoikeus rakentamisluvasta (ks. valituksen liite 1b, s. 4).

Pöytäkirjan julkaisun jälkeisessä erillisessä muutoksenhakuohjeessa (ks. liite 1c) todetaan, että ”Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, - - ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.”

Rakentamislain 182 §:n mukaan valitusoikeus rakennuksen purkamisesta on mm. ”toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.” (Kyseinen lauseke sisältyy myös rakentamislain 179 §:ään Valitusoikeus rakentamisluvasta.)

Yhdistyksen toimiala on yllä mainitun lainkohdan mukainen ja edellä yhdistyksen nimen yhteydessä selvitetty. Purkuluvan saaneiden rakennusten arvoa käsittelemme Perustelut-luvussa.

Vaatimukset

Nälkälinnanmäki-Seura ry (myöh. mm. Nälkälinnanmäki-Seura tai yhdistys) vaatii, että Hulikan talon (Olavinkatu 28) purkulupa kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n ja 139 §:n vastaisena.

Valitusoikeuden sekava ja puutteellinen määrittelytapa loukkaa lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta. Kyseisen lain 20 §:n luvun ”Viranomaisen velvollisuus tuottaa ja jakaa tietoa” toisen momentin mukaan ”Viranomaisen on tiedotettava toiminnastaan ja palveluistaan sekä yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista toimialaansa liittyvissä asioissa.” Valitusoikeuden osalta yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista tiedottaminen jää hyvin puutteelliseksi.

Mikäli Hulikan purkamislupaa ei kumota, yhdistys vaatii Hulikan ja Solmun talojen purkamisluvan uudelleen käsittelyä rakennus- ja ympäristölautakunnassa.

Perustelut

Hulikan ja Solmun rakennusten arvo

Museotutkija Jorma Hytönen inventoi Solmun (Olavinkatu 26) ja Hulikan (Olavinkatu 28) talot vuonna 2010 kaupungin pyynnöstä, kun kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YY) kaavaa oltiin muuttamassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nälkälinnanmäki-Seura sai museolta inventointilomakkeet käyttöönsä tehdessään joulukuussa 2012 Etelä-Savon elinkeino-,

liikenne- ja ympäristökeskukselle taloista suojeluesityksen rakennusperintölain mukaisesti yhdessä Etelä-Savon Rakennusperintöyhdistys ry:n kanssa.

Kuten inventointilomakkeissa (liitteet 2 ja 3) todetaan, Hulikan ja Solmun talot edustavat ent. Olavintorin varren vanhinta rakennuskantaa lyseon (1890), vanhan kaupungintalon (1860-luku) ja pikkukirkon (1845) ohella. Inventoinnissa molemmat talot todettiin paikallisesti merkittäviksi, vuonna 1914 valmistunut Solmun talo historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi (ks. liite 2) ja vuonna 1864 valmistunut Hulikan talo rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi (ks. liite 3).

Talojen purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain (= MRL tästä eteenpäin) vastaista.

MRL 118 §:n luvun Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen mukaan Rakentamisessa, rakentamisen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

MRL 139 §:n luvun Purkamisluvan edellytykset mukaan Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kaavoitusselvityksessä todettu kaavamuutoksen tarve

Pöytäkirjaliitteen A lupapäätöksen selostusosassa (ks. 1b, sivu 2, toinen kappale) mainitaan Kaupunginhallituksen päätöksen 28.3.2022 § 110 mukaisesti kaavoituskatsauksen 2022 täydennykseksi Hulikan ja Solmun talojen korttelista laadittu kustannus- ja kaavoitusselvitys, jossa otettiin huomioon talojen säilyttäminen.

Olellaisin asia, jonka kaavoitusselvitys toi esiin, jätetään lupapäätöksen selostusosassa mainitsematta. Selvityksessä nimittäin havaittiin, että Hulikan ja Solmun korttelin voimassa oleva 6000 k-m²:n kaava on kooltaan ylimitoitettu ja toteuttamiskelvoton. ”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.” (Ks. liite 4, s. 2, Voimassa olevan kaavan toteuttaminen.)

Hulikan ja Solmun korttelin kaavamuutos on siis edessä.

Edellä on käynyt selville, ettei Savonlinnan kaupunkikeskustan alueella ole tarvetta uusille asuinrakennuksille eikä liiketiloille. Sen sijaan kaupunginteatteri on joulun alla joutunut kodittomaksi, ja teatterille tarvittaisiin uudet tilat. 1970-luvulla Miettisen perikunnan omistama Olavinkatuun, Koulukatuun ja Tottinkatuun rajoittuva kulmakortteli lähialueineen pakkolunastettiin kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Kortteliin ei kuitenkaan koskaan rakennettu Linnalan työkeskusta, monitoimitaloa eikä mitään muutakaan kulttuurirakennusta. Sen sijaan 2010-luvulla kortteliä alettiin kaavoittaa takaisin asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. AL-kaava sai lainvoiman 1.11.2017.

Oikeudenmukaisin ratkaisu olisi pyöräyttää AL-kaava takaisin YY-kaavaksi, joka mahdollistaisi teatteritalon rakentamisen tontille ja jossa Hulikan talo olisi mahdollista suojella asemakaavalla.

Syyt, miksi yhdistys vaatii vain Hulikan talon purkamisluvan kumoamista

Vuoden 2012 ja vuoden 2018 suojeluesityksissä yhdistys korosti Solmun ja Hulikan talojen arvoa Olavintorin vanhimpina liikerakennuksia ja sitä, että talojen pitkä yhteinen historia liitti ne yhteen, ja vaati molempien talojen suojelua.

Vuoden 2010 inventoinnissa hirsirunkoisen Hulikan talon kunto todettiin kohtuulliseksi ja rankoranteisen Solmun talon kunto kohtalaiseksi. Kymmenen vuoden aikana kaupunki on kuitenkin jättänyt talovanhukset heitteille. Talojen purkamista edellyttämän AL-kaavan saatua lainvoiman vuokralaiset karkasivat tai karkotettiin tiehensä. Talot jäivät tyhjilleen. Edellisessä luvussa mainitussa vuoden 2023 kaavoitusselvityksessä todetaan (liite 4, s. 1), että ”Rakennukset eivät ole käytössä niiden huonon kunnan vuoksi. Erityisesti sähköjärjestelmät vaatisivat välitöntä uusimista. Solmussa on lisäksi lahovaurioita.” Myöhemmin kyseisen selvityksen luvussa Kaavataloudellinen arvio (liite 4, s. 3) todetaan, ettei Solmun peruskorjaaminen vuokrattavaksi

liiketilaksi tai edes korjaaminen teknisesti turvalliseksi kesäaikaan käytettäväksi tilaksi kannata mutta että Hulikka on mahdollista peruskorjata liiketilaksi myös talvikäyttöön ja pienemmin kustannuksin teknillisesti turvalliseen kesäkäyttöön.

Huhtikuussa 2023 yhdistys esitti kaupungille sähköalan asiantuntijan laatiman esityksen siitä, miten Hulikan talosta voitaisiin tehdä aurinkosähkön esittelytila. Hanke olisi sopusoinnussa Savonlinnan kaupungin strategiaan kirjatun vihreän siirtymän energia-alan investointien edistämisen kanssa. Tekninen johtaja kiitti esityksestä ja kertoi välittävänsä sen elinkeinotoimen arvioitavaksi. Sen koommin asiasta ei kuulunut mitään.

Muistutuksessaan Savonlinnan keskustaajaman strategisesta yleiskaavasta (kaavaehdotus nähtävillä 14.12.2023-14.2.2024) yhdistys esitti, että 160-vuotias Hulikan hirsitalo säilytettäisiin; 110-vuotias Solmun lahoamaan päästetty lautarakenteinen talo purettaisiin, mutta tilalle rakennettaisiin vanhojen piirustusten ja inventoinnin tietojen perusteella täsmälleen saman näköinen uudisrakennus.

Valituksen tekeminen vain Hulikan talon purkamisesta on siis sopusoinnussa yhdistyksen aikaisempien kannanottojen kanssa.

Vuoden 2023 kaavoitus selvityksessä (liite 4, s. 2) todetaan, että ”Hulikka sopisi luontevimmin liike- ja näyttelytiloiksi. Rakennukseen olisi mahdollista sijoittaa myös kahvila. Rakennuksessa ei ole kellaria, eikä sisäänkäyntiä eteläpuolelta, eikä siten tarvetta pihalle.” Hulikan roolissa osana teatterikompleksia olisi siten rajoituksensa. Teatterin lämpiötä siitä ei todennäköisesti saisi, mutta rakennuksen takaosia voisi käyttää puvustamona ja kadun puolelle sijoittaa lippujen myynnin ja kenties pienen kahvionkin.

Hulikan talon säilyttäminen antaisi mahdollisuuksia uusille arkkitehtonisille ratkaisuille. Vastapäisessä Äkkiväärän kaupungintalossa on yhdistetty modernia arkkitehtuuria vanhaan lyseoon (1890) ja nykyiseen oopperajuhtatoimistoon (ent. kaupungintaloon 1860-luku). Savonlinnaan ei ole sitten vuonna 1984 valmistuneen Äkkiväärän rakennettu mitään arkkitehtonisesti merkittävää. Mikäli Hulikan korttelin YY-kaava palautettaisiin, olisi luontevaa järjestää suunnittelukilpailu siitä, miten yhdistää 160-vuotias Hulikan talo arkkitehtonisesti tyylikkäämmiin ja toimivimmin osaksi puusta rakennettua modernia teatteritaloa.

Lopuksi

Savonlinnan kaupungin päättäjät tarvitsisivat hallinto-oikeuden ohjausta paikallisesti merkittävän rakennusperinnön säilyttämiseen ja suojeluun.

Savonlinnassa 10. tammikuuta 2025

Nälkälinnanmäki-Seura ry



Harri O. Halko
puheenjohtaja



Kirsti Kukkonen
sihteeri
nalkalinna(at)gmail.com

Liitteet

- Liite 1a) Rakennus- ja ympäristölautakunta PK 18.12.2024 § 187 Hulikan ja Solmun purkupäätös
- Liite 1b) Rakennus- ja ympäristölautakunta PK 18.132.2024 §187 Liite A, Lupapäätös ja muutoksenhakuohje
- Liite 1c) Viimeisin muutoksenhakuohje
- Liite 2) SLN_Solmu_10092010_inv1-2-1
- Liite 3) SLN_Hulikka_10092010_inv1-2
- Liite 4) Hulikan ja Solmun kaavoitus selvitys