

<b>Lupatunnus</b>	LP-740-2024-00260
Kiinteistötunnus	740-1-14-12
Kiinteistön osoite	Olavinkatu 26 ja 28, 57130 Savonlinna
Pinta-ala	0.3813 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi
Hankkeeseen ryhtyvä	Savonlinnan kaupunki

**Toimenpide** Kahden rakennuksen purkaminen, myymälärakennus 220 m<sup>2</sup>, myymälärakennus 218 m<sup>2</sup>.  
**Lisäselvitykset** Lupaa haetaan samalla tontilla olevien kahden (PRT 1033781545 ja PRT 1033781556) rakennuksen purkamiseen ns. Hulikka ja Solmu.

Riihisaari – Savonlinnan museo toteaa lausunnossaan: "Rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, joten purkaminen ei haittaa kaavoitusta. Rakennuksilla on kuitenkin todettu niin museon inventoinnissa (2010) kuin museoviraston lausunnoss (2019) historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Museon näkemyksen mukaan purkamisluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä (MRL § 139, § 118)."

MRL § 118: Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen  
Rakentamisessa, rakennuksen 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: Purkamisluvan edellytykset  
Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

x x x x x x x x x x x

Kaavoitusviranomaisen lausunto: "Kiinteistöllä 740-1-14-12 on voimassa asemakaava AK786 (vahvistunut 25.4.2016), missä alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeus on 6000 m<sup>2</sup>, IV-VII-kerrokseen. Tontille voidaan tehdä yksi tai kaksi kerrostaloa. Korttelialueen kerrosalasta on vähintään 10% ja enintään 20% käytettävä liike-, toimisto-, myymälä- tai ravintolatiloja varten.

Kaavaselostuksessa kuvataan, että "Purettaessa Hulikan ja Solmun rakennukset häviää osa ns. Olavintorin vanhasta rakennuskannasta. Solmun ja Hulikan liikerakennuksia koskeva rakennusinventointi tilattiin Savonlinnan maakuntamuseolta 3.5.2010. Rakennusinventoinnin on suorittanut maakuntamuseotutkija Jorma Hytönen. Solmun liikerakennus on rakennusinventoinnin mukaan luokiteltu historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi ja Hulikan liikerakennus rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi. Hulikan ja Solmun rakennukset kuuluvat Savonlinnan vanhimpiin jäljellä oleviin puurakennuksiin ja muodostavat arkkitehtonisen kokonaisuuden kaupungintalon, oopperatalon ja pikkukirkon kanssa. Rakennusten purkaminen hävittää osan tästä kokonaisuudesta. Rakennuksilla on kaupparhistoriallisia arvoja keskustan vanhimpina kaupparakennuksina yli sadan vuoden ajan."

Molemmat rakennukset Hulikka ja Solmu on arvioitu rakennushistoriallisesti arvokkaiksi, mikä on asemakaavamuutoksen yhteydessä kuvattu ja selvitetty asianmukaisesti. Rakennuksia ei ole asemakaavassa kuitenkaan päätetty esittämään suojeltaviksi, joten estettä rakennusten purkamiselle ei voimassa olevan asemakaavan pohjalta näin ollen ole.

Hulikan ja Solmun rakennuksista on myös tehty Nälkälinnamäki-Seura ry:n rakennussuojeluesitys Etelä-Savon ELY-keskukselle. ELY-keskus hylkäsi suojeluesityksen ja ympäristöministeriö hylkäsi ELY-keskuksen päätöksestä tehdyn valituksen. Itä-Suomen hallinto-oikeuden 5.6.2023 (1348/2023) päätöksessä todetaan, että näin on voitu toimia sekä KHO ei ottanut asiaa käsiteltäväkseen päätöksellään 14.3.2024.

Kaupunginhallituksen päätöksen 28.3.2022 § 110 mukaisesti kaavoituskatsauksen 2022 täydennykseksi Hulikan ja Solmun talojen korttelista laadittiin kustannus- ja kaavoitus selvitys, jossa otettiin huomioon talojen säilyttäminen. Kaavoitus selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa KH 24.04.2023 § 132 kaavoituskatsauksen 2022 täydennykseksi. Selvityksessä todetaan, että rakennukset eivät ole käytössä niiden huonon kunnan vuoksi. Erityisesti sähköjärjestelmät vaatisivat välitöntä uusimista. Solmussa on lisäksi lahovaurioita. Selvityksessä alueelle laadittiin kaksi vaihtoehtoista tapaa muuttaa asemakaavaa sekä arvioitiin näiden vaihtoehtojen kustannuksia kaupungille.

Alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaavamuutos vuodelta 2010, missä alueella on merkintä AL. Voimassa olevassa osayleiskaavassa rakennuksilla ei ole suojelumerkintöjä sekä asemakaava vuonna 2016 on laadittu tämän yleiskaavan pohjalta. Kaupunki valmistelee parhaillaan keskustaajaman strategista yleiskaavaa vuoteen 2040, joka on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä vuoden vaihteessa 2024 sekä etenee seuraavaksi hyväksymiskäsittelyyn. Strategisessa yleiskaavassa rakennuksille ei ole esitetty suojelumerkintöjä tai tehty uusia inventointeja, koska suojeluasia on ratkaistu ja selvitetty melko tuoreessa asemakaavassa vuonna 2016 sekä tätä pohjustaneessa yleiskaavassa vuonna 2010.

Mikäli rakennukset haluttaisiin suojella edellyttäisi se uutta asemakaavamuutosta, mitä ei ole kaupunginhallituksessa päädytty esittämään kaavoituskatsauksista (kaavoituksen vuosittainen työohjelma) päätettäessä eikä myöskään edellä mainitun vuoden 2022 kaavaselvityksen yhteydessä. Kaavamuutosta ei ole kaupungilla vireillä, mikä estäisi purkupäätöksen tekemisen, eikä alue ole toimenpidekiellossa.”

Annettujen selvitysten perusteella rakennusten suojelutarve on aiemmissa selvityksissä riittävässä laajuudessa selvitetty. Purkamisluvan myöntämiselle ei ole estettä.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Tavanomainen

Ilmoitettu suunnittelija

Pääsuunnittelija

Ritva Anneli Kutvonen, rakennusinsinööri

**Lausunnot**Kaavoitusviranomaisen lausunto, 15.4.2024, Puollettu  
Museon lausunto, 4.12.2024, Lausunto**Naapurien kuuleminen**

Naapureita on kuultu. MRL 133 §:n 3 mom. mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Liitteet**

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Lausunto	5 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	5 kpl
Pohjapiirustus	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Tonttikartta	1 kpl

**Päätösehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun purkamisluvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin ehdoin.

**Päätös**

Myönnetty

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella, että lupa myönnetään jäljempänä mainituin ehdoin.

Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituseroilmoitus Loppukatselmuks
Vaaditut erityissuunnitelmat	Purkusuunnitelma Purkujättesuunnitelma
Lupaehto	<p>Purkamistoimenpiteeseen saa ryhtyä 21.1.2025 alkaen.</p> <p>Toimenpiteen valmistumisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan ja verotoimistoon.</p> <p>Hakijan tulee toimittaa selvitys purkamistyön järjestämisestä ja edellytyksistä huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä rakennusvalvontaan ennen purkamistyöhön ryhtymistä (MRL 139 §).</p> <p>Rakennuksen purkujätteet on lajiteltava Savonlinnan seudun kuntien yleisten jätehuoltomääräysten mukaisesti ja toimitettava asianomaisten jätteiden keräyspaikkoihin käsiteltäväksi.</p> <p>Toimenpiteet: Savonlinnan Vesi maakuntamuseo ympäristönsuojelu Etelä-Savon ELY-keskus</p>
Käsittelijä	Rakennustarkastaja Juha Karvinen
Päätätjä	Rakennus- ja ympäristölautakunta Savonlinnan kaupunki
Päätöspäivämäärä	18.12.2024
Päätöksen julkapanopäivä	19.12.2024
Päätöksen antopäivä	20.12.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 20.1.2025
Päätös lainvoimainen	21.1.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 21.1.2025 ja saatettava loppuun 21.1.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

## Muutoksenhakuohje

## VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja toimenpidelupapäätökseen saa hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Kirjallisesti tehtävä valitus on osoitettava Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on annettava hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Lähettäjän vastuulla asiakirjat voi lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä.

Valituskirjeessä on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti ja postiosoite
- asiamiehen valtakirja
- päätös, johon haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valituskirje on valittajan tai muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjeen, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinpaikka ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys päätöksen tiedoksiannosta tai muusta valitusajan alkamisajan kohdasta.

Itä-Suomen hallinto-oikeus  
käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, Kuopio  
postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO  
puhelin: 029 56 42500 (vaihde)  
fax: 029 56 42501  
sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi