



11.09.2019

Viite Rakennusperinnön suojeluesitys 31.01.2018

Päätös rakennussuojeluasiassa

Asia Rakennusperinnön suojelemista koskeva päätös rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010, jäljempänä rakennusperintölaki) 2 luvun mukaisesti

Kohteet Hulikka, Olavinkatu 28, 57130 Savonlinna, kiinteistö 740-1-14-12
pysyvä rakennustunnus 1033781556
Solmu, Olavinkatu 26, 57130 Savonlinna, kiinteistö 740-1-14-12
pysyvä rakennustunnus 1033781545

Suojeluesitys

Asia on tullut vireille Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa (jäljempänä ELY-keskus) Näлкälinnanmäki-Seura ry:n 31.01.2018 tekemästä rakennusperinnön suojeluesityksestä. Esityksen tekijä on rakennusperintölain 5.2 §:n mukaisesti oikeutettu esittämään suojelua. Esitys kohdistuu Hulikan ja Solmun taloihin. Savonlinnan kaupunki omistaa kummankin rakennuksen sekä kiinteistön, jolla ne sijaitsevat. Savonlinnan A-kilta on vuokralaisena Hulikan rakennuksessa.

Kiinteistöä 740-1-14-12 koskeva asemakaavamuutos tuli vireille vuonna 2009, mutta keskeytettiin Etelä-Savon Rakennusperintöyhdistyksen ja Näлкälinnanmäki-Seuran tehtyä Hulikasta ja Solmusta rakennussuojeluesityksen ELY-keskukselle 05.12.2012.

Etelä-Savon ELY-keskus teki Hulikkaa ja Solmua koskevasta rakennussuojeluesityksestä kielteisen päätöksen 17.01.2014, jolloin alueen asemakaavamuutoksen laatiminen oli edelleen vireillä. Päätöksestä tehdyistä valituksista ympäristöministeriö teki hylkäävän päätöksen 21.08.2015 (YM1/531/2014). Ministeriö katsoi päätöksessään, että asemakaava-alueella rakennusten suojelun ensisijainen väline on asemakaava ja ettei asiassa ole tullut ilmi seikkoja, jotka edellyttäisivät poikkeamista rakennusperintölain 2 §:n pääsäännöstä.

Kiinteistöä koskeva asemakaavamuutos hyväksyttiin Savonlinnan kaupunginvaltuustossa 25.04.2016. Kaavan hyväksymispäätöksestä tehtiin valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka kuitenkin hylkäsi tehdyn valituksen. Perusteluissaan hallinto-oikeus katsoi, ettei rakennuksiin liity nykyisessä ympäristössään sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä MRL) 54 § 2 momentissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja, joille asemakaavan muutoksen lainmukaisuutta arvioitaessa olisi annettava etusija asemakaavalle säädettyjen sisältövaatimusten kokonaisharkinnassa.

Tammikuussa 2018 uudistetussa suojeluesityksessään Näлкälinnanmäki-Seura perustelee esitystään lähinnä sillä, että rakennusten on aiemmassa suojeluprosessissa todettu täyttävän rakennusperintölain 8 §:n mukaiset suojelun edellytykset ja sillä, että lainvoiman saanut uusi asemakaava mahdollistaa rakennusten purkamisen yhdistyksen käsityksen mukaan välittömästi ilmoitusmenettelyä noudattaen. Uusimalla suojeluesitys purkamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulon jälkeen yhdistyksen tavoitteena on lisäksi saada asiasta ennakkotapaus rakennussuojelukäyttöön.

Vaarantamiskielto

Näлкälinnanmäki-Seura ry esittää suojeluesityksessään myös välitöntä rakennusperintölain 6 §:n mukaista vaarantamiskieltoa Hulikalalle ja Solmulle. Yhdistys perustelee esitystään sillä, että rakennusten suojeluarvot ovat vaarantuneet huollon puutteen ja ilkeivallan vuoksi ja sillä, että rakennusten purkaminen on mahdollista uuden asemakaavan nojalla. Lisäksi Savonlinnan kaupunki on yhdistyksen mukaan osoittanut olevansa halukas hävittämään rakennukset.

ELY-keskus on katsonut, ettei rakennuksilla ole välitöntä uhkaa, koska niille ei ole myönnetty lainvoimaisia purkamislupia, eikä ole antanut vaarantamiskieltoa rakennuksille.

Lausunnot

Esityksestä on pyydetty lausunnot Savonlinnan kaupungilta ja Museovirastolta 23.10.2018, naapurikiinteistöiltä 10.04.2019 ja Hulikassa vuokralaisena olevalta Savonlinnan A-kilta ry:ltä 18.04.2019.

Savonlinnan kaupunginhallitus toteaa 04.03.2019 antamassaan lausunnossa, ettei rakennusperintölakia tule soveltaa Hulikan ja Solmun tapaukseen, koska lain 2 § 3 momentissa luetellut edellytykset siihen eivät täyty: rakennuksilla ei ole todettu olevan valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä (kohta 1), MRL sekä sen nojalla annetut säännökset tai määräykset ovat riittäviä suojeluun (kohta 2) ja koska asemakaava on tuore ja lainvoimainen ja prosessin yhteydessä rakennusten suojelukysymys on huolellisesti selvitetty ja päätetty (kohta 3).

Kaupunginhallitus katsoo, että asemakaavoitusmenettelyssä kuntalaisilla on laajemmat vaikutusmahdollisuudet kuin rakennusperintölain mukaisessa menettelyssä ja että kaavoitusprosessissa on huomioitava rakennushistoriallisten arvojen lisäksi myös muut intressit ja arvot kokonaisvaikutuksineen. Ennakkotapauksena myönteinen suojelupäätös johtaisi kaupungin mukaan kaavapäätösten jälkeen tehtyjen suojeluesitysten lisääntymiseen ja joko viivästyttäisivät kaavojen toteuttamista tai pakottaisivat laatimaan tuoreet ja asianmukaiset kaavat uudelleen. Savonlinnan kaupunki toteaa, että Hulikan ja Solmun suojelukysymys on ratkaistu rakennusperintölain tarkoittamalla tavalla MRL:n perusteella laaditussa asemakaavamuutoksessa ja esittää, että ELY-keskus tekee esityksestä kielteisen päätöksen.

Museovirasto toteaa 03.06.2019 antamassaan lausunnossa, että Hulikan ja Solmun taloilla on rakennusperintölain tarkoittamaa paikallista merkitystä ja että rakennukset ovat huomionarvoisia myös erityisten ympäristöarvojen näkökulmasta. Museovirasto katsoo, että rakennusten suojelun tarve kohdistuu niiden asemaan ympäristössään sekä ulkoasun keskeisten ominaispiirteiden ja sisätilojen kantavien rakenteiden säilyttämiseen.

As Oy Torihovi ilmoittaa Hulikan ja Solmun naapurina 29.04.2019 antamassaan lausunnossa, ettei kannata rakennusten suojelua Näлкälinnanmäki-Seuran esittämällä tavalla. Talot ympäristöineen ovat vuosikausien hoitamattomuuden vuoksi päätyneet huonoon kuntoon ollen epäsiistejä ja vaarallisia (Solmu) sekä luoden huonoa kaupunkikuvaa. Yhtiö katsoo, että Hulikan ja Solmun suojelukysymys on tullut käsitellyksi asemakaavan valmistelun ja päättämisen yhteydessä.

Naapureina kuultiin myös As Oy Savonlinnan Tottinkatu 15:ttä, As Oy Savonlinnan Linnanhelmeä, As Oy Tottinkalliota sekä Senaattikiinteistöä. Nämä eivät kuitenkaan vastanneet ELY-keskuksen lausuntopyyntöön.

Savonlinnan A-kilta katsoo 09.05.2019 antamassaan lausunnossa, että Hulikka ja Solmu pitäisi säilyttää ja kunnostaa, koska ne ovat osa historiaa ja melkein ainoita puutaloja koko kaupungissa.

Vastineet

ELY-keskus on 16.07.2019 pyytänyt saamistaan lausunnoista vastineet suojeluesityksen tekijältä Näлкälinnanmäki-Seuralta sekä rakennusten sijaintikunnalta ja samalla omistajalta Savonlinnan kaupungilta.

Näлкälinnanmäki-Seura on 27.08.2019 antanut vastineensa, jossa se toteaa suojeluesityksessään vedonneensa rakennusperintölain 2 § 3 mom kohtaan 3 ”kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi”. Yhdistys toistaa esityksessään tekemänsä argumentin, että kyseisessä lainkohdassa mainitaan vain yksi esimerkki kohdan soveltamisesta ja katsoo, että ELY-keskuksella on valtuudet lisätulkintoihin.

Nälkälinnanmäki-Seura katsoo kulttuuri- ja rakennusperinnön säilymisen olevan kohtalonkysymys, joka koskettaa kaikkia kansalaisia ja jonka kokonaisvaikutus on suuri ja ajallisesti peruuttamaton. Yhdistys ihmettelee kenellä on vastuu paikallisesti merkittävän rakennusperinnön säilyttämisestä ja toteaa Savonlinnan kaupungin yliarvioivan yhdistysten vaikutusmahdollisuuksia tulevilla suojelukysymyksissä, mikäli rakennukset päätettäisiin nyt suojella. Yhdistyksen käsityksen mukaan kaupunki välttyisi kaavojen toteuttamista viivästyttäviltä suojeluesityksiltä, muutoksenhakuprosesseilta tai kaavamutoksilta suosimalla täydennysrakentamista purkamisen sijaan ja varustamalla asemakaavat jo alun perin riittävän suojelumerkinnöin.

Yhdistys huomauttaa Solmun talon kunnan huononevan silmissä, kun taas Hulikan kunnossa se ei näe moitittavaa.

Savonlinnan A-killan lausuntoa yhdistys täydentää toteamalla Hulikan A-kirppiksen olevan Olavintorin suosituin turistikohde.

As.Oy Torihovin lausunnosta Nälkälinnanmäki-Seura toteaa, ettei yhtiön hallituksen kielteinen kanta suojeluesitykseen ole kaikkien asukkaiden kanta ja katsoo, ettei asunto-osakeyhtiön asukkaiden suhtautumisesta suojeluun ole edes keskusteltu.

Savonlinnan kaupunginhallitus toistaa 02.09.2019 antamassaan vastineessa aiemmassa lausunnossa (04.03.2019) esittämänsä. Kaupunki katsoo edelleen, että rakennusten suojelukysymys on ratkaistu rakennusperintölain tarkoittamalla tavalla MRL:n mukaisesti laaditulla asemakaavamuutoksella ja pyytää ELY-keskusta tekemään kielteisen suojelupäätöksen.

Kaavatilanne

Etelä-Savon vuonna 2016 päivitettyssä maakuntakaavassa Hulikan ja Solmun rakennuksia ei ole huomioitu kohdennetulla suojelu- tai muulla arvomerkinällä.

Alueella on voimassa Savonlinnan kaupungin ydinkeskustan yleiskaava, joka puheena olevan kiinteistön osalta on hyväksytty vuonna 2010. Siinä kiinteistö on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi AL-1, jonka kaavamääräys on: *Alueella olevien rakennusten purkaminen on kielletty kunnes rakennusten säilyttäminen/purkaminen on ratkaistu asemakaavassa.* Alueella on myös muinaismuistoalueen merkintä sm-1, jota koskee määräys: *Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.*

Alueen vuonna 2016 hyväksytty asemakaavamuutos tuli voimaan 01.11.2017. Tontti on kaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Osa Hulikasta sijoittuu kaavassa katualueelle eikä sillä siten ole säilymisen edellytyksiä. Solmu sijoittuu kokonaisuudessaan tontille osoitetulle rakennusalueelle, mutta sen luoteiskulma on varattu jalankulkualueeksi. Vanhoja rakennuksia ei kaava-aineiston mukaan ole tarkoitus säilyttää, vaan varata tontti 4-7 kerroksen korkuisille rakennuksille.

Etelä-Savon ELY-keskuksen päätös

Savonlinnan keskustaajamassa sijaitsevia Hulikan ja Solmun taloja ei suojella rakennusperintölain nojalla.

Perustelut

ELY-keskus katsoo, että Hulikalla ja Solmulla on edelleen rakennusperintölaissa tarkoitettuja suojeluarvoja, mutta niiden suojelemiseen rakennusperintölailla ei ole lain 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuja erityisiä syitä.

Hulikan ja Solmun suojelemista on tutkittu jo kertaalleen rakennusperintölain mukaisessa menettelyssä. Tuolloin Etelä-Savon ELY-keskus omassa päätöksessään ja ympäristöministeriö asiasta tehdyt valitukset hylätesään katsoivat kumpikin, että asemakaava-alueella rakennusten suojelun ensisijainen väline on asemakaava ja ettei Hulikan ja Solmun tapauksessa ollut tullut ilmi seikkoja, jotka olisivat edellyttäneet poikkeamista rakennusperintölain 2 §:n pääsäännöstä (2 momentti).

Ensimmäisen rakennussuojelumenettelyn jälkeen Hulikan ja Solmun suojelua käsiteltiin asemakaavaprosessissa, jonka tuloksena Savonlinnan kaupunki päätti jättää rakennukset suojelematta.

Kuultuaan asianomaisia Nälkälinnanmäki-Seuran tekemästä uudesta suojeluesityksestä, on ELY-keskus tullut siihen tulokseen, ettei rakennusten kulttuurihistoriallisen merkityksen katsota muuttuneen aiemmasta käsityksestä (paikallinen) ja että asia on tutkittu perusteellisesti MRL:n mukaisessa kaavoitusmenettelyssä, kuten rakennusperintölaissa edellytetään.

Sovelletut oikeusohjeet

Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) 1, 2, 3, 5, 7, 8 ja 9 §:t

Lisätiedot

Lisätietoja antaa maankäyttöasiantuntija Satu Karjalainen, puh: 0295 024 024, sähköposti: satu.maarit.karjalainen@ely-keskus.fi

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla ympäristöministeriöön. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

Allekirjoitukset

Pekka Häkkinen
Ympäristö- ja luonnonvarat alueen johtaja, ylijohdaja

Satu Karjalainen, maankäyttöasiantuntija

Jakelu

Nälkälinnanmäki-Seura ry/Harri O. Halko, saantitodistuksella
Savonlinnan kaupunki

Tiedoksi

Savonlinnan maakuntamuseo
Etelä-Savon maakuntaliitto
Museovirasto