

Savonlinnan kaupunki
Rakennusvalvonta
Olavinkatu 27
57130 SAVONLINNA

Selvitys Etelä-Savon ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksen johdosta

Purkulupahakemuksen perustelut, lupatunnus 18-0489-P

Stora Enso Oyj on hakenut Savonlinnan kaupungilta purkamislupaa Laitaatsillan telakka-alueella, Telakka-nimisellä kiinteistöllä 740-501-2-96 sijaitsevalle, pinta-alaltaan n. 500 m² venevajarakennukselle. Savonlinnan kaupungin rakennustarkastaja on myöntänyt rakennukselle purkamisluvan 12.12.2018 (liitteenä)

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on esittänyt 21.12.2018 päivätyn, purkamislupaa koskevan oikaisuvaatimuksen, Dnro ESAELY/1082/2018 (liitteenä), jossa se vaatii Savonlinnan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakuntaa kumoamaan rakennustarkastajan antaman päätöksen. Etelä-Savon ELY-keskus perustelee vaatimustaan sillä, että päätöstä ei ole perusteltu hallintolain edellyttämällä tavalla ja päätöstä tehtäessä ei ole varmistettu, ettei venevajan purkaminen merkitse maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaisten arvojen hävittämistä.

Lisätietona todettakoon, että Stora Enso on saanut tiedon oikaisuvaatimuksesta Savonlinnan rakennusvalvonnalta 2.1.2019, Etelä-Savon ELY-keskukselta ei ole toimitettu tietoa sähköpostitse vastoin/toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on mainittu.

Selvitys rakennuksen arvosta ja merkityksestä Laitaatsillan telakka-alueelle

Stora Enso on pyytänyt Selvitystyö Aholaa selvittämään venevajarakennuksen arvoa ja merkitystä Laitaatsillan telakka-alueelle. Raportti (liitteenä) selvityksestä on valmistunut 5.2.2019. Raportissa on kuvattu rakennuksen ympäristö-, rakennushistoriallista ja käyttöarvoa. Raportissa todetaan venevajan olevan osa Telakka-alueen muodostamaa kokonaisuutta. Rakennuksen keskeisin arvo perustuu sen kokoon ja sijaintiin sekä sen rakenteeseen ja päädyissä oleviin Enso-Gutzeitin tähtiikkunoihin.

Rakennuksen sijainti vaikeuttaa alueella toimivan vuokralaisen liiketoiminnan kehittämistä ja laajentamista, eikä vuokralainen pysty hyödyntämään rakennusta liiketoiminnassaan. Kuten Selvitystyö Aholan raportissakin todetaan, rakennuksen käyttö työtiloina on hankalaa matalan kerroskorkeuden, puisen kehikkorungon ja puunpintojen vuoksi.

Rakennuksen suuri koko ja sijainti estävät myös rakennusta ympäröivän alueen kulkureittien ja turvallisuuden parantamisen. Kesäaikaan alueella liikkuu kymmeniä yksityishenkilöitä siirtyessään laiturialueille ja veneilleen, ja on tärkeää kaikkien alueella toimivien ja liikkuvien kannalta ja onnettomuuksien estämiseksi, että kulkureitit ovat toimivia ja turvallisia.

Venevajan erityispiirteinä kuvatut puupilari- ja palkistorakenne sekä päädyn Enso-Gutzeitin tähti-ikkunat toistuvat ison telakan alueella sijaitsevassa, samalta aikakaudelta olevassa tavaramakasiinissa. Nämä piirteet säilyvät siis alueella, vaikka venevaja purettaisiin.

Muut perustelut

Stora Enso on lisäksi teettänyt MK Rakennussuunnittelu/Insinööripalvelu Kosonen Oy:llä kuntoarvion selvittääkseen tarkemmin rakennuksen kuntoa ja korjauskustannuksia, raportti on valmistunut 22.1.2019 (liitteenä). Kuntoarvioraportista ilmenee, että erityisesti rakennuksen ulkovuoraus ja ikkunat ovat huonokuntoisia, mutta suurimman ongelman aiheuttaa rakennuksen perustuksen eläminen. Rakennus on maapohjainen, suoraan suurien irtokivien päälle perustettu. Maaperä rakennuksen alla on elävää, mistä johtuen rakennus on liikkunut vuosien aikana aiheuttaen rakenteiden siirtymistä ja vinoumia.

Rakennuksen perustuksen eläminen aiheuttaa rakennuksen kallistumista ja liikkuminen tulee jatkumaan, ellei perustuksia paranneta ja maamassoja niiden alla ja ympärillä uusita. Pahimmillaan rakenteiden liikkuminen voi aiheuttaa sortumisia. Rakennuksen huono kunto aiheuttaa rakennuksessa ja sen lähellä liikkuville jo tällä hetkellä turvallisuusriskin. Kustannusarvio rakennuksen ennallistamisesta on 195.000 €, jota Stora Enso pitää kohtuuttomana huomioiden erityisesti rakennuksen vähäiset käyttömahdollisuudet.

Stora Enso ymmärtää alueen arvon ja haluaa säilyttää sen myös jatkossa. Alueella harjoitettava liiketoiminta ja aktiiviset vuokralaiset ovat edellytys sekä alueen elinvoimaisuudelle että rakennuskannan säilymiselle. Alueella toimii aktiivisia vuokralaisia, joiden kanssa yhteistyössä aluetta on viime vuosina siistitty ja ylläpidetty, ja joilla on halu toimia juuri tällä alueella. Stora Enso haluaa varmistaa liiketoiminnan edellytykset huolehtimalla alueesta. Stora Enso on viime vuosien aikana kunnostanut alueella sijaitsevia rakennuksia, mm. vanhan voima-aseman, vinssikopit, pasalootan, työkaluvajan ja levy- ja konepajan ikkunat sekä akkuvarastorakennuksen yhdessä rakennuksen vuokralaisen kanssa.

Kuten Selvitystyö Aholan raportissa todetaan, telakka-alue muodostaa vaihteittain rakennetun ja toimintaperiaatteiden mukana muuntuneen rakennetun kokonaisuuden. Telakka-alueen ja sen rakennuskannan kehittäminen myös jatkossa tätä samaa periaatetta noudattaen varmistaa alueen vireänä säilymisen ja mahdollistaa liiketoiminnan jatkamisen alueella myös tulevana vuosina. Stora Enso katsoo, että venevajan purkaminen ei vaaranna telakka-alueelle olennaisten arvojen häviämistä, vaan mahdollistaa telakka-alueen kehittämisen ja toiminnan jatkumisen ja edelleen katsoo, että rakennustarkastajan myöntämä purkamislupa tulee pitää voimassa.

Helsingissä 8.2.2019

STORA ENSO OYJ

Essi Jumisko
Property Manager

essi.jumisko@storaenso.com
Puh. +358 40 539 2686

LIITTEET

Päätös, Purkamislupa, Lupatunnus 18-0489-P, 12.12.2018, Savonlinnan kaupunki, Rakennustarkastaja

Oikaisuvaatimus, Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukainen oikaisuvaatimus Savonlinnan kaupungin rakennustarkastajan tekemästä purkamislupapäätöksestä, ESAELY/1082/2018, 21.12.2018, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,

Selvitys venevaraston (56L) kulttuurihistoriallisesta ja maisemallisesta arvosta/merkityksestä Laitaatsillan telakka-alueelle, Raportti 5.2.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

Kuntoarvio, Laitaatsillan telakan venevaja, 22.1.2019, Marko Kosonen, Insinööripalvelu Kosonen Oy