

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan osassa korttelia 32 tontilla 740-1-32-14 (Keskusta, Kasinonsaaret, Kylpylaitoksentie 8)

TL 29.03.2022 § 58

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus (Asian aiempi käsittely drno 49/51.512/2020.)

Maanomistajat (Villa Carita ja Villa Opera) ovat anoneet asemakaavan muutosta 1. kaupunginosan korttelissa 32 kiinteistötunnus 740-1-32-14 Kasinonsaarilla, osoitteessa Kylpylaitoksentie 8.

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa korttelin asemakaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) AK:si (Asuinkerrostalojen korttelialue). Maanomistaja esittää syyksi lähettämässään kaavamuuosanomuksessa, esityslistaliite A, että *"Huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan."*

Vuoden 2013 alusta Suomeen tuli uusi käytäntö, jonka mukaan vapaa-ajanasunnolle muuttava henkilö merkitään väestörekisteriin asunnottomaksi *"kunnassa vailla vakinaista asuntoa oleva"*. Postin voi ohjata osoitteeseen normaalisti. Ne, jotka ovat muuttaneet ennen vuotta 2013, asuvat loma-asunnoissa virallisesti. Uusille asukkaille tämä voi aiheuttaa haittaa esimerkiksi pankkipalveluissa, passeja tai KELA:n tukia haettaessa.

Pihlajaniemen Ritalan loma-asuntomessualueelle laadittiin asemakaavamuutos loma-asunnoista vakituiseen asumiseen vuonna 2017.

Kaavamuutoksen jälkeen edellytetään vielä rakennusluvan hakemista käyttötarkoituksenmuutokselle. Rakennusluvassa tarkistetaan, että rakentaminen täyttää vakituisen asumisen vaateet mm. energiamääräysten osalta.

Sopimusalueen asemakaavamerkintä (osa kaavasta AK 674) on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3200 k-m² III-kerrokseen. Pysäköintiä on varattava vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohden. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.10.2000. Asemakaavamuutoksella on tuollon tähdätty Kasinonsaarten kylpylaitoksen alueen kehittämiseen matkailualueena.

Kaavamuutoksen laatijaksi maanomistajat ovat valinneet Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan.

Kaavamuutoksesta on anomuksen pohjalta laadittu kaavoitussopimus, mikä on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 11.2.2020 § 27 ja kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 24.2.2020 § 58. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä teknisen lautakunnan päätöksellä 20.4.2021 § 89 ja kaavaehdotus teknisen lautakunnan päätöksellä 9.11.2021 § 206.

Kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta jätettyihin lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin ovat esityslistaliitteissä E ja F. Kaavamuutosaineisto on esityslistaliitteinä A-G.

Yritysvaikutusten arviointi:

Käyttötarkoituksenmuutoksessa rakentamisen määrään ja varsinaiseen fyysiseen ympäristöön ei tule muutoksia, joista aiheutuisi kustannuksia kaupungille. Kaavamuutos mahdollistaa vakituisen asumisen kiinteistöllä sekä vaikuttaa maksettavien kiinteistöverojen määrään, jotka loma-asuntokäytössä ovat korkeammat.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen 1. kaupunginosan osassa korttelia 32 tontilla 740-1-32-14 (Keskusta, Kasinonsaaret/Kylpylaitoksentie 8), esityslistaliitteet A-G, hyväksymistä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginhallitus

KH 25.04.2022 § 153

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus Teknisen lautakunnan 29.3.2022 § 58 selostus- ja päätösosan mukaisesti.

Hallintosäännön 3 luku 3 § Maankäyttö, kaavoitus ja rakentaminen 1 mom. mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tapauksissa, joissa muutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan merkittävänä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen.

Käsittely Jouni Koskela teki Jorma Silvastin kannattaman esittelijän ehdotuksesta poikkeavan muutosesityksen:
"Nykyinen asemakaava hyväksyttiin 24.11.2003 äänin 3-2 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä. Tuolloin kaupunkilaisten ja matkailijoiden käytössä ollut virkistysalue muutettiin matkailua palvelevien asuntojen korttelialueeksi. Loma-osakkeiden valmistuttua Kasinonsaarten matkailijoiden ja kaupunkilaisten vilkkaasti käyttämä alue tosin pieneni, kun kallioita jäi rakennusten alle ja ennen yhteisessä käytössä olleita polkuja suljettiin.
Pohjaesityksessä kaupunginhallitus päättäisi asemakaavan muutoksesta maanomistajien Villa Caritan ja Villa Operan kortteleissa siten, että asemakaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) muutettaisiin AK:si (Asuinkerrostalojen korttelialue). Maanomistajat esittävät asemakaavamerkinnän muutoksen syyksi, että huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan. Kaavamuutosehdotuksen mukaan Kasinonsaarella olevien matkailua palvelevan alueen lomaosaketalojen tontit muutettaisiin vakinaiseen asumiseen tarkoitetuiksi kerrostalotonteiksi. Kaavamuutosta ei mielestäni tule hyväksyä, koska voimassa oleva kaava on matkailua tukevan rakentamisen aluetta, eikä vakinaisen asumisen voida katsoa millään lailla

tukevan matkailua. Aluetta tulee kehittää matkailun näkökulmasta. Asemakaavamuutos on myöskin voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Muutoksen hyväksyminen veisi pohjan myös muilta alueella voimassa olevilta matkailukaavoilta ja söisi ylipäätään Savonlinnan kaupungin kaavoituksen uskottavuutta. Kaavamuutoksen tarkoituksena näyttää olevan nostaa lomaosakkeiden arvoa. Kaupungin keskustassa sijaitseva asuinkerrostalo-osake on huomattavasti arvokkaampi kuin vastaavassa paikassa oleva lomaosake. Lomaosakkeiden ostajilla on sijoitusta tehdessään ollut tieto, että aluetta kehitetään matkailun näkökulmasta. Myös osakkeiden ostohinta on määräytynyt käyttötarkoituksen mukaan. Lomaosakkeen omistajat ovat voineet arvioida ostoksensa riskin silloisen kaavoitustilanteen mukaan ja myös nykyisessä kaavoitustilanteessa omistajat voivat saada omistukselleen tuottoa myymällä tai vuokraamalla osakkeita. Omistaja voi myös asua itse osakkeessaan. Myös savonlinalaiset veronmaksajat kärsisivät kaavamuutoksesta, sillä kaupungin saama kiinteistövero pieneneisi lomaosaketonttien muuttuessa vakituisten asuntojen tonteiksi. Näillä perusteilla esitän, että kaupunginjohtajan esittelemä kaavamuutosesitys hylätään.”

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosesitys oli asiasta äänestettävä.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän esityksen puolesta annettiin 7 jaa-ääntä (Katri Ihalainen, Juha Kukkonen, Kirsti Laamanen, Sanna Metsälä, Anna-Kristiina Mikkonen, Panu Peitsaro, Tuukka Suomalainen) ja Jouni Koskelan esityksen puolesta 4 ei-ääntä (Anja Backman, Jouni Koskela, Olli-Pekka Kristiansson, Jorma Silvasti).

Päätös Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Toimenpiteet Kaavoituspalvelut

TL 23.08.2022 § 122

Valmistelija kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus Kaupunginhallituksen kaavan hyväksymispäätöksestä 25.4.2022 § 153 on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on esityslistaliitteenä H. Valitukseen on laadittu kaupungin lausunto, esityslistaliite I. Lausunto tulee jättää IHAO:lle 16.9.2022 mennessä.

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selostaa asiaa kokouksessa.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää esityslistaliitteen I mukaisen lausunnon Itä-Suomen hallinto-oikeudelle kh 25.4.2022 § 153 kaavan hyväksymispäätöksestä tehdyn valituksen johdosta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginhallitus

Valmistelija	kaavoituspäällikkö Päivi Behm paivi.behm@savonlinna.fi, p. 044 417 4655
Selostus	Teknisen lautakunnan 23.8.2022 § 122 päätöksen selostus- ja päätösoosan mukaisesti. Hallinto-oikeus on myöntänyt lausunnon toimittamiselle lisää aikaa 16.9.2022 saakka. Liitteet ja oheismateriaali: samat kuin teknisen lautakunnan päätöksessä 23.8.2022 § 122 sekä lisäksi liite: Lausuntopyyntö – Savonlinnan kaupunginhallitus 5.7.2022.
Lapsivaikutusten arviointi	
Yritysvaikutusten arviointi	
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausunnon teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti.
Käsittely	Jouni Koskela teki Jorma Silvastin kannattamana esittelijän ehdotuksesta poikkeavan esityksen: <i>”Valitus on käsiteltävä, koska asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan niin merkittävä, että sen ei tulisi kuulua kaupunginhallituksen päätäntävaltaan. Asemakaavan muutos tulisi saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi.”</i> Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosesitys oli asiasta äänestettävä. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän ehdotuksen puolesta annettiin 9 jaa-ääntä (Makkonen Aila, Ihalainen Katri, Kristiansson Olli-Pekka, Kukkonen Juha, Laamanen Kirsti, Metsälä Sanna, Mikkonen Anna-Kristiina, Peitsaro Panu, Suomalainen Tuukka) ja Jouni Koskelan esityksen puolesta 2 ei-ääntä (Koskela Jouni, Silvasti Jorma).
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan esityksen.
Tiedoksi	Itä-Suomen hallinto-oikeus/1191/03.04.04.04.16/2022