



30.3.2022

Itä-Suomen aluehallintovirasto Savolan kiinteistösaakeyhtiö/Jouko Kaipainen, ISAVI/9485/2021

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm toteaa Savolan kiinteistösaakeyhtiö / Jouko Kaipainen (viitataan myöhemmin SKOY) selvityspyyntöön ISAVI/9485/2021 seuraavaa:

Kohta 1:

SKOY:n selvityspyyntö ei voi koskea kaavoituspäällikkö Päivi Behmin toimintaa asiassa. Kaavoituspäällikkö on valmistellut ja esitellyt SKOY selvityspyynnön (20.6.2021) teklassa asianmukaisesti, eikä vastaa asian esittelystä kaupunginhallituksessa tai kaupunginhallituksen käsittelyaikatauluista.

SKOY selvityspyynnössä pyydettiin kaupunkia kertomaan *"niistä konkreettisista toimenpiteistä, joilla kaupunki aikoo saattaa yhdyskuntarakennemuutoksen loppuun ja palauttaa keskustan elinvoiman"*. Selvityspyynnön tekijä toteaa kohdassa 1. tästä virheellisesti AVI:lle, että *"Tekla päätti yksimielisesti hylätä vs. teknisen johtajan eli kaavoituspäällikkö Päivi Behmin nimiin kirjatun esityksen."* Esitystä ei hylätty, vaan palautettiin teknisestä lautakunnasta takaisin Savonlinnan kaupunginhallitukselle oikeudellisten selvitysten tekemistä varten. Lautakunnan päätös 12.20.2021 § 170 kuuluu, että *"Lautakunta ottaa asiasta lautakunnan 12.10.2021 kokouksessa saadut selvitykset tiedokseen ja palauttaa asian takaisin Savonlinnan kaupunginhallitukselle oikeudellisten selvitysten tekemistä varten"*.

- Kaavoituspäällikkö toteaa, että em. selvityspyyntöön vastaamisessa ei tehdä Savolan kaavoitusta koskevia päätöksiä, vaan vastataan yleisellä tasolla SKOY:n esittämään mielipiteeseen. Kysymyksenasettelu on erittäin laaja ja siitä huolimatta kaupunki on kohteliaasti ollut halukas vastaamaan omalla myöskin yleisellä näkemyksellään asiaan. Koska samaan aikaan on ollut mm. käsittelyssä SKOY:n julkisuudessa ollut oikeudenkäynti Suomen valtiota kohtaan (Helsingin käräjäoikeus on hylännyt kanteen 2022), niin päätöksentekijät ovat ymmärrettävästi pyytäneet oikeudellisten selvitysten tekemistä asiassa. Jälkikäteen voidaan pohtia, olisiko kaupungin kannattanut edes lähteä vastaamaan mielipiteeseen omalla näkemyksellään, koska kaupungin yleistason vastauksen käsittely näyttää pitkittyvän AVI:iin tehdyn kantelun johdosta.
- Tekninen lautakunta myös kuuli kokouksessaan SKOY:tä.
- Kaupungin asiahallintajärjestelmästä löytyy tieto, että vastaavatyypinen selvityspyyntö kaavoituksen etenemisestä on ollut käsittelyssä jo aiempina vuosina kaupunginhallituksessa ja teknisessä lautakunnassa. SKOY selvityspyyntö 7.11.2016 koskien pysäköinninohjausta keskusta-alueella ja Savolan kaavoitustilannetta, tekninen lautakunta 13.12.2016 § 244. SKOY kaavoituksen etenemistä koskevaa kysymystä ja Savolan tilannetta on käsitelty myös aiemmin mm. kaupunginhallituksen kokouksissa 14.4.2014 § 211, 25.3.2015 § 160 ja 17.8.2015 § 382.
- MRL 51 § toteaa asemakaavan laatimistarpeesta, että *"Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen."* Asemakaavan laatimistarve on ns. joustava normi, mihin ei voi osoittaa hallinnollisia vaateita. Kaupunki on asianmukaisesti harkinnut



päätöksenteossaan, että Savolassa yleis- ja asemakaavan laatimiselle on tarvetta ja pyrkinyt edistämään kaavoitusta käytössään olevien keinoin.

Kohta 2:

SKOY toteaa, että *"Kaavoituskatsaukset on pöytäkirjojen mukaan valmistellut kaavoituspäällikkö."* Tämä pitää paikkaansa. Kaavoituspäällikkö hoitaa kaavoituskatsauksen valmistelun virkatehtäviensä puitteissa.

- Kaavoituskatsaus on kaupungin kaavoituksen vuosittain laadittava työohjelma vireillä olevista maankäytön suunnitelmista, missä pyritään myös kuntalaisten avoimeen tiedonsaantiin. Kaupunginhallitus hyväksyy kaavoitusohjelman kaupungin hallintosäännön mukaan ja se on käsitelty vuosittain kaupungin päätöksenteossa.
 - Kaavoituskatsauksen sisällöstä voidaan todeta, että kunta itse arvioi milloin maankäytön ohjaustarve vaatii kaavan laatimista. Kunnan näkemys siitä, milloin ja minne ja mitä tulisi asemakaavoittaa, voi poiketa merkittävästi maanomistajan näkemyksestä alueensa käyttöönotosta sekä käyttötavasta.
 - Kaavoituspäätös on tehty vuonna 2008 kaupunginvaltuustossa. Savolan alue on sisällytetty vuosittain laadittuihin kaavoituskatsauksiin.

Kohta 3:

Kaavoituspäällikkö Päivi Behm on aloittanut kaavoituspäällikön virassa vuonna 2018, eikä ole osallistunut Savolaan koskeviin neuvotteluihin tai lunastusasian valmisteluun (SKOY:n kiinteistö), eikä myöskään v. 2018 jälkeen käytyihin neuvotteluihin Savolan aiesopimuksesta.

Kaavoituspäällikkö esittää virkansa puolesta selvityspyyntöön kuitenkin seuraavaa:

- Kaupunki ei ole ollut passiivinen Savolan kaavoitusasian edistämisessä. Savolassa asiaa on yritetty kaupungin asiakirjahallintajärjestelmän pohjalta löydettävän tiedon mukaan ratkaista mm. tarjoamalla kaavoitussopimusta, neuvotteluilla ja ostotarjouksin SKOY:lle sekä lunastusesityksellä. Kaupunki on pyrkinyt edistämään asiaa eteenpäin kaikilla mahdollisilla tavoilla. SKOY on itse aiheuttanut erilaisten prosessien vireille laittamisella ja niiden jatkamisella epävarman oikeustilan kaavoituksen etenemiselle ja suunnitelmien toteuttamiselle.
- SKOY ei ole anonut kaupungilta omistamansa kiinteistön asemakaavamuutosta.
- SKOY:n kiinteistö ei yksinään muodosta sellaista MRL mukaista kokonaisuutta, jonka mukaisesti kaava voitaisiin suoraan laatia. Myös muiden maanomistajien näkemys on kuultava. Kaupunki on neuvotellut Savolan kaavoittamisesta myös muiden Savolan maanomistajien kanssa sekä myös erikseen SKOY:n kanssa. SKOY:n kiinteistön sijainti on alueella keskeinen, vaikkei pinta-alaltaan suurin, minkä vuoksi alue olisi hyvä saada kaavatyöhön mukaan.
- Vuonna 2007 on hyväksytty Savonlinnan maankäytön periaatteet (kaupunginhallitus 22.1.2007), minkä mukaan kaupunki kaavoittaa yksityisiä maita. Kaupungin maapolitiikan periaatteiden mukaisesti laadittaessa asemakaavoja tai kaavamuutoksia, joihin sisältyy yksityisten omistamia alueita, kaavoitus- ja maankäyttösopimusmenettely on kaikissa tilanteissa johdonmukainen ja maanomistajia yhdenvertaisesti kohteleva.
- Kaavoituksella ei voida ratkaista yksittäisten toimijoiden välisiä oikeussuhteita.



Yleisesti tehtyjä toimenpiteitä:

- Savonlinnassa on ollut käynnissä keskustan kehittämishanke vuodesta 2007 lähtien, mihin myös nykyinen kaavoituspäällikkö on osallistunut. Kehittämishankkeessa on tehty infrahankkeena mm. pääkauppakadun Olavinkadun rakentaminen sekä käynnistetty Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämissyhdistyksen (Sakke ry) toiminta. Sakke ry toimii aktiivisesti keskustan kehittämisen puolesta. Hankkeen yhteydessä on laadittu myös yleisiä keskustan kehittämistä palvelevia selvityksiä esim. kaupan palveluverkkoselvitys, pysäköinnin kehittämisestä selvitys, Kauppatorin yleissuunnittelu ja julkisen ympäristön suunnitteluohjeita.
- Kaupungin strategisen yleiskaavan laatiminen vuoteen 2040 kaavamuuotos on laitettu vireille vuonna 2012 ja kaavatyön tavoitteet on hyväksytty vuonna 2015. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä vuonna 2020 sekä kaavatyön on tarkoitus edetä kaavaehdotusvaiheeseen vuonna 2022. Vuonna 2021 on laadittu yleiskaavatyötä tukevana selvityksenä mm. liikenneverkkoselvitys ja kaupan palveluverkkoselvitys. Kaupunki on myös tämän kaavatyön kautta ollut aktiivinen keskustan kehittämiseen liittyvissä toimenpiteissä.

SKOY ”Tilannetta on vaikeuttanut julistamaton rakennuskielto, jolloin kohteen kehittäminen on tehty mahdottomaksi. Tällöin myös dynaaminen suoja eli oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin on estetty, kun asiassa ei ole annettu valituskelpoista päätöstä.”

- SKOY:n kiinteistö ei ole rakennuskiellossa.

Kohta 4:

- Osayleiskaava on alueelle valmistunut vuonna 1997, keskustasta järjestetyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Yleiskaavatyötä on valmisteltu 1990-luvulla, mutta asemakaavoitus ei ole ollut tuolloin vireillä, eikä tästä löydy tietoa kaupungin kaavoituksen asiakirjoista tai arkistoista.
- Muihin väittämiin vastattu kohdassa 3.

Kohta 5.

SKOY:n viittaukset aiempiin kaavoituskatsauksiin:

- Vuonna 2014 Suur Savon Osuuspankki allekirjoitti kaavoitussopimuksen Savolan pohjoisosasta, asuinrakentaminen arkkitehtikilpailun pohjalta, mikä on lähetetty myös SKOY:lle tiedoksi. Pohjoisosan kaavoitusta (Osuuspankki kaavoitussopimus) valmisteli silloisen kaavoituspäällikkö tilaaman vuosisopimuskonsulttien arkkitehtikilpailun pohjalta silloinen kaavoitusarkkitehti sekä myöhemmin asemakaava-arkkitehti (Päivi Behm). Meluselvitys tekee asumisen pohjoisosassa haasteelliseksi, sillä vaaditaan noin 6 metriä korkeat meluseinät VT 14 ja junaradan vuoksi. Sallitut melutasot jäävät piha-alueilla ilman massiivista kerrostalomuuria täyttämättä. Tällaisia massiivisia kerrostaloja ei ole Savonlinnan markkina-alueella rakennettu 1950- ja 1960-lukua lukuun ottamatta, kun kaupunki kasvoi voimakkaasti. Toki asuntojen kysyntä on myös hiipunut, sillä v. 2015 on viimeksi rakennettu kerrostalo Savonlinnan keskustaan. Asemakaavatyöt voivat hyvinkin jäädä keskeneräisiksi, mikäli edellytykset eivät selvitysten jälkeen kaavan toteuttamiselle täyty. Selvityspyynnön tekijä itse valitti Savolan entisen saharakennuksen purkuluvasta (pieni nurkka SKOY:n puolella), mitä lupaa olisi tarvittu pohjoisosaan kulkevan katualueen rakentamiseen, eikä kerrostalohanketta ilman toimivaa katuyhteyttä voida toteuttaa. Kaava ei edennyt koskaan



kaavaluonnosvaiheeseen tai nähtäville. Sitten Osuuspankki on neuvotteluissa sitten ilmaissut tahtotilanaan koko Savolan alueen kaavoittamisen yhtenä kokonaisuutena mukaan lukien Savolan eteläosa.

- Kaavoituskatsauksessa ei tehdä kaavan sisältöä koskevia päätöksiä. Kaavatyön aikana kaavan tavoitteet ja toimenpiteet voivat selvitysten pohjalta muuttua.

Kohta 6.

SKOY toteaa, että *"Savonlinnan kaupunki on valmistelemaan kaavaa, jolla SKOY:n tontti liitetään Sokos-tavaratalon pysäköintialueeksi."*

- Kaupungilla ei ole olemassa tällaisia suunnitelmia.

Kohdat 1 – 6.

Suuri osa selvityspyynnöstä on SKOY:n mielipiteen ilmaisua ja spekulointia ja vihjailuja, mihin ei voida vastata.

Savonlinnassa 30.3.2022,

Päivi Behm
Kaavoituspäällikkö