

Jouko Kaipainen

SELVITYSPYYNTÖ

3.9.2021

Savonlinnan kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 30.8.2021 § 340

**TEKNINEN JOHTAJA KARI TIKKASEN KAUPUNGINHALLITUKSEN KOKOUKSELLE 30.8.2021 § 340
TUNNUSTAMAT TÖRKEÄT VIRKARIKOKSET**

Savonlinnan kaupunginhallitus (KH) kutsui allekirjoittaneen Savolan kiinteistösaakeyhtiön (SKOY) hallituksen puheenjohtajan kuultavaksi 30.8.2021. Allekirjoittaneen viesti KH:lle oli, että Savonlinnan ydinkeskustan kehittäminen on erittäin monimutkaisessa umpikujassa Savolaan liittyvien epäselvyyksien johdosta, eikä helppoja ratkaisuja ole. Kaupunki on kuitenkin pakkoraossa asian suhteen eikä harkintavaltaa ole. Kaupunki on tekemässä kuolemaa tämän umpikujan johdosta.

Tekninen johtaja Kari Tikkanen kertoi oman näkemyksensä asioista. Esityksessä suljettiin pois viimeiset käyttökelpoiset vaihtoehdot, mutta ei esitetty yhtään ratkaisua. Tätä on Savonlinna ja kyllä se näkyy. Köyhällä ei pitäisi olla varaa valita.

Muilta osin allekirjoittanut ei viitsi kommentoida tekninen johtaja Tikkasen esityksen perustelemattomia puolitotuuksia ja kontekstistaan revittyä pinnallista nippelitietoa. Näitä on kuultu jo riittävästi eivätkä ne ole kommentoinnin arvoisia.

Kun savonlinalainen virkamies puhuu, vastuu siirtyy luottamuselimille.
Kirjaimellisesti. Uuden KH:n kannattaisi olla erityisen huolestunut tästä.

Takavuosina eräät luottamushenkilöt olivat alkaneet rähjätä allekirjoittaneelle, että *"älä valehtele, kyllä meille on kerrottu, mitä sinä olet tekemässä"*. Tapauksesta on pian 10 vuotta. Vielä tänäkään päivänä allekirjoittaneen käytössä ei ole tarvittavia lähtötietoja kyseisen päätöksen tekemistä varten, joten kaupungilla on selvästi parempi tieto allekirjoittaneen toiminnasta kauas tulevaisuuteen kuin allekirjoittaneella itsellään. Allekirjoittanut on kuitenkin ainoa asianosainen, joka voi tehdä *kaikki* päätökset myös SKOY:n osalta yksin yhdessä sekunnissa pyytämättä keneltäkään lupaa mihinkään ilman, että kenelläkään olisi siihen edes valitusoikeutta.

Virkarikokset

Savonlinnan kaupunki on jo vuosien ajan toiminut faktisesti päivittäistavarakauppaa Kirkkolahdessa harjoittavan keskusliikkeen liittolaisena olevan rahoituslaitoksen

agenttina käyttäen julkista valtaa lukuisilla eri tavoilla Savolan laillisia maanomistajia vastaan siirtääkseen laillisten maanomistajien maat em. rahoituslaitoksen ja keskusliikkeen etupiiriin. Lukemattomat väärinkäytökset on torjuttu varsin työläin vastatoimin eikä kolluusion muut osapuolet, joiden lukuun ja puolesta kaupunki on käyttänyt julkista valtaa yksipuolisesti mm. allekirjoittanutta ja SKOY:tä vastaan, eivät ole päässeet tavoitteeseensa. Erittäin suunnitelmalliset ja häikäilemättömät toimet ovat jatkuneet Savolassa jo vähintään 15 vuotta, joskin erilaisia haittaamistoimia allekirjoittaneen perhettä kohtaan on ollut useiden vuosikymmenten ajan.

SKOY:n perus- ja ihmisoikeuksien vastainen painostus jatkuu tälläkin hetkellä mm. EIT: Sporrong ja Lönnroth v. Ruotsi 23.9.1982 ja PeVL 38/1998 vp s. 6 huomioimalla tavalla. Kaupunki on katsonut voivansa keskeyttää viranomaispäätöksellä perustuslain ja sen tasoisten säädösten vastaisesti Savolan kaavoittamisen, kunnes SKOY suostuu mm. kiinteästi omistusoikeuteen liittyvien omistajan kompetenssien perusteettomiin ja tarkoituksenvastaavuuden vastaisiin rajoittamisiin kaavoituksen jatkamisen ehtona.

Kaupunki on parhaimmillaan asettanut mm. allekirjoittaneen ja SKOY:n yksityisen omaisuuden nautinnan suojan vaihtoehtoisina vastakkain siten, allekirjoittanutta oli vaadittu luovuttamaan 51 % yksityisen, vapaarahoitteisen osakeyhtiön osakekannasta ulkopuoliselle ehtona sille, että osakeyhtiö itse voisi nauttia rauhassa yksityisestä omaisuudestaan. SKOY:n perustuslaillisten oikeuksien vindikaation ehtona kaupunki yritti pakottaa allekirjoittanutta luonnollisena henkilönä luopumaan miljoonien eurojen taloudellisesta edusta, johon kaupungilla taikka 'yllättäen' SKOY:n 'pääomittajaksi' tarjoutuneella, Savolaan kytkeytyneellä pankilla ei ollut laillista oikeutta. Yhtiön määräysvallan siirron seurauksena uusi enemmistöosakas olisi voinut luopua kaikista vaatimuksista mm. kaupunkia ja pankkia itseään vastaan, millä on tässä aivan erityinen oikeudellinen merkitys. Uhkavaatimukseen ei suostuttu ja oikeudeton uhkaus eli kaavoituksen seisottaminen on toteutunut täysimääräisesti. Kaupunginjohtaja vahvisti ja hyväksyi tämän menettelyn. Menettely saattaa täyttää virkarikosten ohella mm. *törkeän kiristyksen* tunnusmerkistön. Teko ei ole vanhentunut.

KH 340/2021 Case Kirkkolahti

Kirkkolahdessa toimiva keskusliike on ollut itse aiheuttamassa vallitsevaa umpikujaa, joka on kaupungin yhdyskuntarakenteelle erittäin haitallinen. *Olosuhdetahallisuuden* ja joidenkin aktiivistenkin toimien johdosta ko. keskusliike on itsekin osallinen asiassa.

Tekninen johtaja on yrittänyt painostaa SKOY:tä vihjailemalla toimenpiteistä Kirkkolahdessa, jonka pysäytettynä oleva asuinrakentamiseen keskittyvä asemakaava on ollut vireillä vuodesta 2006. Kun SKOY ei ole taipunut ja vielä kieltäytyi allekirjoittamasta kj Laineen esittämää Savolan aiesopimusta lokakuussa 2019, yleiskaavaesitystä muutettiin tältä osin marraskuussa 2019 painostustarkoituksessa.

Tekninen johtaja Tikkanen ilmoitti KH:lle 30.8.2021, että kaupunki *ei voi* kohdistaa normaaleja kaavoituspoliittisia ja maapoliittisia keinoja Kirkkolahdessa toimivaan keskusliikkeeseen, vaikka aikaisemmin tosiasiallisesti juuri saman keskusliikkeen lukuun (*olosuhdetahallisuus*) yritettiin hakea vuonna 2014 jopa lunastuslupaa SKOY:n

omistamalle kiinteistölle ennakkohaltuunottolupineen. Asialla on erityinen oikeudellinen merkitys arvioitaessa lunastusprosessien todellisia motiiveja ja perusteita. Lunastuslupahakemuksen mukaan hypermarketin sijoittaminen muualle kuin Savolaan ei olisi ollut edes mahdollista, vaikka allekirjoittanut ei ole havainnut asiassa taikka olosuhteissa mitään relevanttia muutosta v. 2014 jälkeen. Perustuslain 15 § ei huomioi jonkun yksittäisen kauppaketjun kaupallisia etuja yksityisen omaisuuden konfiskaatioperusteena. Suomi on markkinatalousmaa, mikä tarkoittaa, että paremman kauppapaikan voi hankkia rahalla ja julkisen vallan käyttäminen tähän tarkoitukseen täyttää selvästi kansainvälisen raskaan korruption (*grand corruption*) tunnusmerkistön.

Käytännössä tekninen johtaja Tikkanen asetti KH:lle 30.8.2021 annetun selvityksen mukaan Kirkkolahdessa toimivan keskusliikkeen edut kaupungin objektiivisten etujen edelle ja paljasti lunastuslupahakemuksen todelliset syyt. Kyseessä ei ole normaali elinkeinopoliittinen toimenpide, jos asiaa tarkastellaan oikeassa kontekstissaan. Menettelyllä aiheutetaan Savonlinnan kaupungin yhdyskunta- ja elinkeinorakenteelle erityisen tuntuva vahinkoa kauas tulevaisuuteen. Tarkastelemalla asioita oikeassa kontekstissaan kaupungin elinkeinopoliittisten tarpeiden ja keskusliikkeen intressien välillä on niin poikkeuksellisen selvä konflikti, että asiassa on syytä epäillä erittäin vakavia väärinkäytöksiä, kun julkista valtaa käyttäen pyritään hankkimaan toiselle erittäin suurta hyötyä.

KH 340/2021 Case Savolan kiinteistökauppa 11.1.2008

Paikallinen rahoituslaitos on ostanut allekirjoittaneen veljeltä kolme tonttia Savolan alueelta. KH:lle selvennettiin 30.8.2021, että saantoon saattaa liittyä huomattavia epäselvyyksiä. Esim. kaupunginjohtaja oli KH:n kokouksessa kykenemätön vastaamaan oikeudellisesti hyväksyttävällä taikka millään muullakaan tavalla hälventääkseen epäselvyyksiin liittyviä epäilyjä, vaikka se oli vasta veryttelyä siihen, mitä häneltä tullaan kysymään myöhemmin todistajan vakuutuksen velvoittamana.

Kaikki KH:n kokouksessa läsnä olleet henkilöt huomasivat varmasti, että tekninen johtaja Tikkanen otti **täysin oma-aloitteisesti ilman allekirjoittaneen taikka kenenkään muunkaan ohjausta taikka alustusta** puheeksi em. kiinteistökaupan maksuehdon. Tekninen johtaja Tikkanen muisti täysin oikein lähes 14 vuotta vanhan kiinteistökaupan hinnan- ja maksuehdon määräytymisperusteen, joka on sidottu alueen asemakaavoitukseen. Vain vuosiluku muistettiin väärin.

Koska asemakaavoitus seisoo, **kiinteistökaupan ostajana oleva rahoituslaitos on voinut vältellä jo lähes 14 vuotta kiinteistöjen miljoonaluokan kauppahinnan maksua täysin ilman mitään korkoa myyjän kustannuksella.** Tämän johdosta tahallinen viivyttely asemakaavoituksessa on siten tuonut ostajana olleelle, Savonlinnan kaupungin hallintoon syvälle penetroituneelle rahoituslaitokselle erittäin huomattavan hyödyn kiinteistöjen myyjän kustannuksella. Kaavoituksesta vastaava toimialajohtaja Tikkanen kertoi KH:lle 30.8.2021 täysin oma-aloitteisesti ilman johdattelua tms. olevansa erittäin hyvin tietoinen myyjälle aiheutuneesta miljoonavahingosta tahallisella kaavoituksen viivyttelyllä, joka taas on hänen vastuullaan.

Merkitään, että;

1. vuonna 2013 khpj Parkkinen ilmoitti allekirjoittaneelle, että Savolan kaavoitus saa seistä vaikka vuoteen 2027, jos allekirjoittanut ei taivu Savolassa. Tuolloin Krimin valtaukselta ei vielä tiedetty mitään ja Parikkalan raja-asema piti avata liikenteelle 2017, minkä päälle khpj Parkkinen lupasi vielä 10 vuotta.
2. vuonna 2017 tekninen johtaja Tikkanen ilmoitti, että hänen puolestaan Savola saa seistä vaikka 10 vuotta eli vuoteen 2027. Tekninen johtaja Tikkanen on kaavoituksesta vastaava toimialajohtaja.
3. vuonna 2013 kaupunginjohtaja ilmoitti, että hän ei tule koskaan esittelemään allekirjoittaneen tarjoamaa etenemistapaa millekään kaupungin toimielimelle ja, kun muitakaan toimivia suunnitelmia ei ole ollut, kaupunginjohtaja ei ole esittänyt kahdeksaan vuoteen mitään suunnitelmaa Savolan kehittämiseksi.

Kun kaikki ovat ilmoittaneet yhtäpitävästi, että Savolalle ei tehdä mitään ainakaan ennen vuotta 2027 eivätkä hyvän hallinnon periaatteet salli valehtelua tai uhkailua. Ilmoitusta ei ole koskaan virallisesti taikka epävirallisesti peruttu, joten arviota on pidettävä luotettavana. Kaupungin toiminta on vahvistanut tämän päätelmän.

Ostajan tappioiden välttelystä suhdanteiden muuttuessa kaavoitukseen vaikuttamalla julkista valtaa väärin käyttäen on olemassa myös oikeuskäytäntöä. Kiinteistökaupan 11.1.2008 ostajana ollut rahoituslaitos on sattuneesta syystä tästä erittäin hyvin tietoinen.

Vuonna 1988 Kuusamossa tehtiin ns. Tulihta -kiinteistökauppa, jonka kauppahinta oli niin ikään sidottu kaavaan. 1990-luvun laman iskiessä julkista valtaa käyttävät ostajat junailivat kaavoja myyjää vahingoittavalla tavalla. Asiasta langetettiin lukuisia vankeusrangaistuksia tekijöille.

Analogia Savolaan on täysin vastaava. Savolan kiinteistökaupat tehtiin v. 2007 – 2008, mikä oli huippusuhdanne ennen syyskuun 2008 globaalia finanssikriisiä. Finanssikriisin jälkeen ostajana ollut rahoituslaitos ajautui vaikeuksiin hankintansa kanssa ja lopulta täydelliseen umpikujaan väärinkäytöstensä johdosta.

Suurin ero Savolan ja Kuusamon Tulihta -jutun välillä on se, että Savolassa on indeksilläkin korjaten kyse moninkertaisesta pääomasta ja aikaa on kulunut jo merkittävästi enemmän eli teko on huomattavasti törkeämpi. Savola on myös suunnitelmallisuudessaan ja häikäilemättömyydessään täysin omassa luokassaan.

Koska Kuusamon Tulihta -jutussakin jaettiin lukuisia vankeusrangaistuksia ja Savola on siihen verrattuna täysin omassa luokassaan rikosvahingon ja tekojen moitittavuuden kannalta, tekoa ei voi pitää kovinkaan vähäisenä. Seuraukset voivat nousta melkoisiksi.

Tietämättömyys laista ei ole oikeutus- tai anteeksiantoperuste (*ignorantia iuris nocet*). Rikosoikeudellisesti ratkaisevaa on tekijöiden tahtotila ja se, että tekijät mieltävät tekojen seuraukset. Tästä tekninen johtaja ei jättänyt 30.8.2021 mitään epäselvyyttä.

Teknisen johtajan mölätys koskien vanhan kiinteistökaupan maksamattomatonta kauppahintaa kysymys on kuin oppikirjaesimerkki *dolus directus* -tasoista tahallisuudesta eli välinpitämättömyydestä teon varmana pidettäviä kollateraalisia seurauksia kohtaan. Juuri tästä oli kyse. Pääteko on ollut yritys aiheuttaa kaavoituksen viivyttelyllä SKOY:lle ja allekirjoittaneelle niin suuria tappioita, että ajautuisimme maksuvaikkeuksiin ja joutuisimme pakkorealisoitien eteen. Käytännössä kyseessä on

erittäin selvä oppikirjaesimerkki moitittavimmasta eli *dolus determinatus* -tasoisesta tahallisuudesta, jossa nimenomaista pyrkimystä törkeään virkarikoksen tunnusmerkistön täyttävään lopputulokseen perusoikeuksia rikkomalla, mikä on kyllä tehty vuosien varrella erittäin selväksi allekirjoittaneelle ääneen lausuttunakin.

Allekirjoittaneen käsityksen mukaan vasta aivan viime aikoina kaupungin virkamiesjohdolle ja muille kolluusion osapuolille on alkanut paljastua sotkujen aiheuttaman umpikujan todellinen laajuus ja vaikutus. Sen johdosta *dolus determinatus* lienee vaihtunut täydelliseen neuvottomuuteen, mutta teko jatkuu ja se on ainoa, joka merkitsee. Vallitseva umpikuja asettaa kaupungin nyt erittäin vaikeaan asemaan.

On täysin selvää, että tämä on ollut myös kaupunginjohtajan ja teknisen toimialan tiedossa laajemminkin. Asiaa on puitu vuosien varrella niin paljon.

Kaupungin organisaation ulkopuolella on huomioitava myös *olosuhdetahallisuus*, joka saattaa laajentaa epäilyjen piiriä merkittävästi.

Muutos aiempaan

Oikeudellisesti merkittävin tai jopa ainoa ero aiempaan on se, että **tekninen johtaja tunnusti KH:lle täysin oma-aloitteisesti ilman mitään alustusta taikka johdattelua olleensa koko ajan tietoinen asiasta**, vaikka mitään asiaan liittyvää asiaa ei oltu käsitelty pitkiin aikoihin. **Teon tahallisuudesta ei voi enää jäädä järkevää epäilystä.**

Kiistämisestä taikka 'taannehtivasta huonokuuloisuudesta' ei ole erityisen paljoa iloa kenellekään, edes KH:lle, koska faktat eivät muutu kiistämällä miksikään ja teknisen johtajan kertomus oli po. osilta aineellisesti täysin paikkansa pitävä. Kiistämisellä ei voi enää voittaa mitään, mutta se indikoisi KH:n vilpillistä mieltä törkeässä rikosasiassa.

Selvityspyyntö

Allekirjoittanut kaupunginhallitukselta selvityksenseuraavista asioista:

1. Katsooko KH, että yksittäisen, vakaviin väärinkäytöksiin osallistuneen, mutta sotkujen takia täydelliseen umpikujaan ajautuneen kaupallisen toimijan edut Kirkkolahdessa tulee asettaa kaupungin elinvoimaisuuden kannalta kriittisten tekijöiden edelle ja koko seutukunnan edut on uhrattava tämän hyväksi, vaikka vain muutama vuosi sitten kaupunki haki jopa SKOY:n omistaman kiinteistön lunastuslupaa täysin päinvastaisilla perusteilla ilman olosuhteissa tapahtuneita muutoksia?
2. Mihin toimenpiteisiin KH aikoo ryhtyä kuultuaan omin korvin kaupungin virkamiesjohdon tunnustavan törkeään virkarikoksen, jolla on hankittu Savolan kiinteistökaupan 11.1.2008 ostajalle miljoonaluokan taloudellista etua myyjän kustannuksella perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien vastaisella viivyttyellä?

Toimenpiteet

Törkeä virka-aseman väärinkäyttäminen (RL 40:8) on yleisen syytteen alainen rikos, josta vähimmäisrangaistus on vankeutta ja lisäksi tekijät on viralta pantava.

Kuntalain mukaan KH on vastuussa kunnan toiminnan lainmukaisuudesta ja tietoisuus luo toimintavelvoitteen. Koska asia koskee virkarikosta, joten yhteisöjääviä tms. ei ole KH:ssa. Sukulaisuussuhteita taikka muitakaan esteellisyyserusteita tuskin on.

Kun KH:n jäsenet ovat itse henkilökohtaisesti kuulleet teknisen johtajan oma-aloitteisen, johdattelematta annetun tunnustuksen törkeästä virkarikoksesta, KH:n lakisääteinen virkavelvollisuus on puuttua asiaan ilman aiheetonta viivytystä.

KH kuuluu vastuullisia virkamiehiä, joihin kuuluvat ainakin kaavoituspäällikkö, tekninen johtaja ja kaupunginjohtaja.

Samalla olisi hyvä kuulla Olli Sirosta, joka on ollut sekä teklan pitkäaikaisena puheenjohtajana Savolan kaavoituksesta päätettäessä että kiinteistöjen ostajana toimineen rahoituslaitoksen hallituksen jäsenenä kauppvoja tehtäessä. Sironen on ollut lukuisten pankin hallituksen pöytäkirjojen mukaan päättämässä kiinteistökaupan ehdoista eli hän on ollut täydellä varmuudella tietoinen ongelmasta.

Savolan esteellisyyksistä on huomautettu virallisestikin jo aiemmin, mutta esim. vuosien 2014-2017 pakkolunastusyritys kaatui juuri pj. Siroksen aktiiviseen rooliin lunastusprosessin käynnistämässä. Ent. teklan pj Sirosta on epäiltävä myös tältä osin täysin tahallisesta virkarikoksesta todennäköisin perustein.

KH muistuttanee ao. virkamiehiä virkavastuusta eli käytännössä totuudessa pysymisvelvoitteesta selvitystä antaessaan. Ao. viranhaltijoiden itsekriminointisuoja alkaa vasta esitutkintavaiheessa.

Totuudessa pysymisvelvoitteen velvoittamana annettuja lausuntoja ei voi luovuttaa esitutkintaviranomaisille eikä niitä saa käyttää esitutkinnassa, vaikka ne ovatkin muuten täysin julkisia sen jälkeen, kun KH on käsitellyt asian osaltaan.

KH voi käyttää lausuntoja vapaasti esim. tutkintapyynnön tekemiseen taikka virasta pidättämisen perusteena. Toimenpiteitä arvioitaessa on huomioitava epäiltyjen mahdollisuudet hävittää todistusaineistoa esimiesasemastaan käsin.

Lausunnot on arkistoitava asianmukaisesti. Vastaamatta jättäminen ei estä KH:ta toimimasta asiassa lain velvoittamalla tavalla.

Oikeusavun hankkiminen kunnan kustannuksella yksityishenkilölle ei ole mahdollista. Kyseessä voi sen sijaan olla oikeusturvavahinko.

Kunnioitavasti



Jouko Kaipainen

hpj

Savolan kiinteistöosaakeyhtiö

Aika 13.09.2021 kello 16:10 - 18:59

Paikka Teams

Läsnä

Mikkonen Anna-Kristiina	puheenjohtaja
Metsälä Sanna	II vpj
Backman Anja	jäsen
Ihalainen Katri	jäsen
Koskela Jouni	jäsen
Kristiansson Olli-Pekka	jäsen
Kukkonen Juha	jäsen
Laamanen Kirsti	jäsen
Peitsaro Panu	jäsen
Silvasti Jorma	jäsen
Laine Janne	esittelijä
Rasimus Aki	hallintojohtaja-kaupungin lakimies
Kaskinen Terho	valtuuston pj
Stenberg Eija	valtuuston I vpj
Puputti Seija	valtuuston II vpj
Valkonen Esa	valtuuston III vpj
Rautiainen Sanna	pöytäkirjanpitäjä
Laitinen Pekka	T. Suomalaisen varajäsen
Kokki Heikki	SIn Yritystilat Oy, tj
Häkkinen Jarmo	vs. elinkeinojohtaja

kuultavana §366 käsittelyn jälkeen klo 16.30-17.01
kuultavana §366 käsittelyn jälkeen klo 16.30-17.22

Poissa

Suomalainen Tuukka	I vpj
Hytönen Seija	pöytäkirjanpitäjä
Kulmala Maisa	nuorisovalt. edustaja

Käsitellyt asiat: §§ 363 - 378

Allekirjoitukset:

Anna-Kristiina Mikkonen
puheenjohtaja

Sanna Rautiainen
pöytäkirjanpitäjä

Olemme tarkastaneet pöytäkirjan ja todenneet sen oikeaksi,
Savonlinnassa 15.9.2021

Panu Peitsaro

Jorma Silvasti

Tarkastettu pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Savonlinnan kaupungin kotisivuilla: www.savonlinna.fi/maatoksenteke 16.9.2021 alkaen.

Sanna Rautiainen
pöytäkirjanpitäjä

Asioiden käsittelyjärjestys

KH § 366

Selostus: Savonlinnan kaupungin hallintosäännön 5 luku 17 §:n (kokouksen pitäminen) mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä. Toimitella voi ottaa käsiteltäväkseen sellaisenkin asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Käsittely: Juha Kukkonen teki seuraavan, Panu Peitsaron kannattaman esityksen:

"Kiinteistöosakeyhtiö Savolan hallituksen puheenjohtaja oli 30.8.2021 kaupungille lähetettyyn selvityspyyntöön liittyen kaupunginhallituksen kuultavana Savolan alueen kaavoituksen viivästymisestä pykälässä 340 § Selvityspyyntö kaupunginhallitukselle.

Esitän, että kaupunginhallitus ottaa kokouksen esityslistalle asian epäilystä Savonlinnan kaupungin hallinnossa tapahtuneesta virkavirheestä. Kiinteistöosakeyhtiö Savolan hallituksen puheenjohtaja [REDACTED] on kuulemisen jälkeen lähettänyt muun muassa kaupunginhallituksen jäsenille ja kaupunginlakimiehelle useita viestejä, joissa epäillään kaupungin kaavoituksessa tapahtuneesta virkavirheestä. Virkavirhe olisi kaavoituksen tahallinen seisottaminen virkavirheenä.

Esitän, että kaupunginhallitus ottaa asian käsittelyyn ja päättää, että viimeistään seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen maanantaina 27.9.2021 esityslistalle tuodaan käsiteltäväksi asia epäilystä kaavoitukseen liittyvästä virkavirheestä.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu esitys asian ottamisesta esityslistalle, oli asiassa suoritettava äänestys.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä siitä, että asiaa ei oteta käsittelyyn annettiin 9 jaa -ääntä (Mikkonen Anna-Kristiina, Laitinen Pekka, Metsälä Sanna, Backman Anja, Ihalainen Katri, Koskela Jouni, Kristiansson Olli-Pekka, Laamanen Kirsti, Silvasti Jorma) ja Juha Kukkonen esittämän asian käsittelyyn ottamisen puolesta 2 ei -ääntä (Kukkonen Juha ja Peitsaro Panu)

Päätös: Puheenjohtaja totesi, että asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä. Viimeisenä asiana käsiteltäväksi otetaan myös lisälistalla ollut asia: Kaupungin edustajat tytäryhteisöjen ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallituksissa kaupunginhallituksen

toimikaudelle.

Tässä vaiheessa kokousta kaupunginhallituksen kuultavana olivat § 378 liittyen Savonlinnan yritystilat Oy:n toimitusjohtaja Heikki Kokki (klo 16.30-17.01) ja vs. elinkeinojohtaja Jarmo Häkkinen (klo 16.30-17.22).

Jouko Kaipainen

OIKAISUVAATIMUS

28.9.2021

Savonlinnan kaupunki
Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 13.9.2021 § 366

VIRKARIKOSTEN KÄSITTELY**Kiireellisyys**

Savonlinnan kaupunginhallitus on hylännyt 13.9.2021 § 366 esityksen käsitellä allekirjoittaneen jättämä selvityspyyntö koskien tekninen johtaja Kari Tikkasen KH 30.8.2021 § 340 tunnustamia virkarikoksia.

Hallintolain yleissäännös on, että asiat on käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä. Täysin selvästä tunnustuksesta on kulunut nyt kuukausi ja asiaa ollaan hautaamassa. Tätä tulkintaa puoltaa jäljempänä käsiteltävä kaupunginlakimiehen virkavapaa eli asiaa ei ole tarkoituskaan käsitellä.

Oikaisuvaatimusohjeen mukaan asiasta ei saisi valittaa, vaikka sanamuodosta käy ilmi, että asiaa ei vain käsitellä eikä käsittelyä vain tyydytty siirtämään. Oikaisuvaatimusohje on tältä osin selvästi virheellinen ja harhaanjohtava.

Jotta asia voidaan esitellä kaupunginhallitukselle, asiassa on suoritettava asianosaisten kuulemiset. Kuulemisessa on mainittava, että asia voidaan ratkaista, vaikka vastausta ei annetaakaan.

Viranhaltijalain 47 §:n mukaan jos viranhaltijan voidaan todennäköisin perustein epäillä syyllistyneen virantoimituksessa virkarikokseen tai muuten menetelleen siinä velvollisuuksiensa vastaisesti, hänet voidaan pidättää tutkimuksen tai oikeudenkäynnin ajaksi virantoimituksesta. **Asiasta on viipymättä tehtävä rikosilmoitus, jos kysymyksessä on ilmeinen virkarikos.**

Po. asiassa koko kaupunginhallitus kuuli itse teknisen johtajan tunnustuksen, joten epäselvyyttä törkeästä virkarikoksesta ei voi jäädä. Koska teko koskee kaavoituksen seisottamista, perustuslain 118 § johdosta myös kaupunginhallituksen esittelijän on katsottava olevan vastuussa tapahtuneesta. Kaavoituskatsauksen mukaan vastuullinen henkilö on ollut kaavoituspäällikkö, joten myös hänen kuulemisensa on

perusteltua. Myös entisellä teknisen lautakunnan johtajalla on ollut oma vaikutuksensa asiassa.

Hallintolain 49 e §:n mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että tämä oikaisuvaatimus ohittaa kaikki muut tavanomaiset virkatoimet. Käytännössä asian on oltava KH:n listalla.

Viranhaltijalain 47 § pakottavan säädöksen johdosta rikosilmoituksen tekemisessä viivyttely on myös virkavirhe olisi tuoreen kaupunginhallituksen oma virkavirhe ja indikoisi väärinkäytösten kontinuumin jatkuvan. Savonlinnan kaupungille voi seurata kolossaalinen, jopa useampia sukupolvia kestävä mainehaitta, jos asian selvittämiseen tarvitaan ulkopuolista apua eli uudetkin luottamuselimet vain hyväksyvät väärinkäytökset hiljaisesti ja meno jatkuu.

Näin ei voi jatkaa. Asiaa ei tulla unohtamaan hiljaisesti. Savonlinna on saatava raiteilleen. Jos Savonlinnan kaupunki ja kaupunginhallitus ovat kykenemättömiä ratkaisemaan itse omia ongelmiaan, allekirjoittanut on pakotettu harkitsemaan asiaa koskevan pyynnön esittämistä aluehallitukselle.

Alkuperäinen selvityspyyntö

Allekirjoittanut on jättänyt 3.9.2021 kaupunginhallitukselle selvityspyynnön koskien tekninen johtaja Kari Tikkasen tunnustamia törkeitä virkarikoksia. Kaupunginhallitus kuuli tämän tunnustuksen KH 30.8.2021 § 340 omin korvin, joten epäselvyyttä teosta tuskin on. Kaikki oikeustositseikatkin osoittava täysin vastaansanomattomasti, että epäilyissä on perää.

Asiassa on huomioitava, että tekninen johtaja Tikkasen tunnustamassa teossa on kolmas osapuoli asianomistajana. Varsinainen pääteko koskettaa kuitenkin Savolan kiinteistöosakeyhtiötä ja allekirjoittanutta henkilökohtaisesti.

Tunnustuksen tekee merkittäväksi se, että lähes identtisestä virkarikoksesta on olemassa ennakkopäätös KKO:1999:114, jonka Kari Tikkasen tunnustaman virkarikoksen edunsaajayhteisö eli Suur-Savon osuuspankki tai oikeamminkin sen edeltäjä Savonlinnan osuuspankki tuntee erityisen hyvin sattuneesta syystä.

Em. KKO:n vuosikirjapäätöksessä päätekijät välttivät ehdottoman vankeusrangaistuksen niukimmalla mahdollisella äänestystuloksella 3-2. Nyt po. tapauksessa taloudellinen intressi on moninkertainen KKO:n vuosikirjapäätökseen verrattuna, aikaa on kulunut merkittävästi enemmän ja Kari Tikkasen tunnustama kaavoituksen viivyttämiseen liittynyt rikos on vain mitätön sivujuonne laajassa Savola -vyyhdessä.

Kaupunginhallituksen kuultua itse tunnustuksen, kaupunginhallitukselle on viranhaltijalain 47 §:n mukaan on **pakottava toimintavelvoite**.

Tekninen johtaja Tikkanen on teknisen lautakunnan esittelijä ja kaavoituksesta vastaava toimialajohtaja. Koska teon tekotapa on kaavoituksen pysäyttäminen, on selvää, että yksi henkilö ei voi saada kaikkea vahinkoa aikaan. Kaikki teknisen

lautakunnan päätökset on saatettu myös kaupunginhallituksen tietoon. Kaupunginhallituksessa esittelijänä toimii kaupunginjohtaja, joka on ajanut asiaa lukuisia kertoja mm. lunastuslupahakemuksesta päätettäessä¹. Asia saattaa olla huomion arvoinen arvioitaessa esteellisyyksiä myös Kari Tikkasen kohdalla.

1990-luvulla kaavat tulivat käytännössä vireille kaavoitusohjelmaan tehtävällä kirjauksella, joka hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa ja merkittiin tiedoksi kaupunginhallituksessa.

Sen paremmin teknisen lautakunnan kuin kaupunginhallituksenkaan on täysin mahdotonta väittää, että eivät olleet tienneet kaavoituksen täysin suhteettomasta seisottamisesta, koska v. 2014 lunastuslupahakemusta koskevan esityksen ensimmäisen sivun 2. ja 3. kappale kuuluu seuraavasti:

”Savolan alueen kaavoitus on ollut mukana kaupungin kaavoitusohjelmassa jo 1990 -luvun alusta lähtien. Alkuvaiheessa asemakaavoitus odotti ydinkeskustan osayleiskaavan valmistumista.

Savonlinnan kaupunginvaltuusto hyväksyi ydinkeskustan osayleiskaavan 27.1.1997.”

Todettakoon selvyden vuoksi, että kaupunginvaltuusto hyväksyi ydinkeskustan osayleiskaavan todellisuudessa 30.1.1995 § 11. Yleiskaava vahvistettiin ympäristökeskuksessa 9.12.1997. Päivämäärä 27.1.1997 lienee kirjoitusvirhe, mutta niitähän sattuu kaikille. Kahden vuoden ero on kuitenkin varsin merkittävä arvioitaessa asemakaavoituksen vireilläoloaika, joka lainvoimaisen KH:n pöytäkirjankin sanamuodon mukaan odotti alkuajan yleiskaavoitusta.

Savolan asemakaavoituksen aloittaminen noudatti ohitustien poliittisia suhdanteita nousuineen ja laskuineen, mutta pelkkä **asemakaava on todellisuudessakin ollut vireillä noin 30 vuotta**. Jokaisen täytyy ymmärtää tästä jo maalaisjärjellä, että kaikki ei ole nyt ihan oikein.

Savonlinnan kaupunginvaltuusto muutti 3.3.2008 § 26 hallintosääntöään siten, että kaavoituksen aloittamisesta päättää kaupunginhallitus. Pelkkää turhaa byrokratiaa lisäävä muutos jakoi varsin voimakkaita mielipiteitä ja eriäviä mielipiteitä jätettiin eripuoliilta puoluekarttaa. Koko kaupunginvaltuusto tiesi, että kyse oli törkeän lunastuskorvauspetoksen valmistelusta, millä aiottiin vain nollalta lunastuslain 31.3 § mukainen 7 vuoden leikkuri. Tuossa vaiheessa tuo 7 vuoden leikkuri oli jo umpeutunut tuplasti ja kaavoituksen kokonaiskestoaikakin oli jo venynyt laittomaksi.

Varsinaisessa Savolan asemakaavoituksen aloituspäätöksessä § 29 ei siten käsiteltykään mitään muuta kuin lunastuslakia, joten asiayhteydestä ei voinut jäädä epäselvyyttä. Todellisuudessa Savolan pakkolunastuksesta päätettiin Savonlinnan osuuspankin hallituksessa joulukuussa 2019, vaikka lopullinen lunastuslupahakemus

¹ Tekla 8.4.2014 § 121, KH 14.4.2014 § 211 ja KH 23.6.2014 § 344

ennakkohaltuunottolupineen jätettiin vasta 4.9.2014 eli noin 6 kuukautta ennen LunL 31.3 §:n mukaisen uuden 7 vuoden leikkurin umpeutumista.

Rikoksen valmistelu ei ole rangaistavaa, mutta on ilmeistä, että teko eteni rangaistavan yrityksen asteelle lunastusluvan jättämisellä. Rikoslain yleisen osan mukaan teko täyttyy, vaikka tekijä ei pääsisi tavoitteeseensa tekijästä itsestään riippumattomasta syystä. Kaupunginhallitushan jatkoi yritystä katkeraan loppuun saakka.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on tulkinut 23.9.1982 tapauksessa Sporrong ja Lönnroth v. Ruotsi, että hyväksyttävä kaavoituksen vireillä oloaika on noin 8 vuotta. Savolassa yksityisen omaisuuden nautinnan rajoitukset ovat olleet voimassa yhtäjaksoisesti noin 60 vuotta. On aika selvää, että tilanne on ollut oikeudellisesti ongelmallinen jo ennen Kari Tikkasen tunnustustakin.

Perustuslain 74 § mukaan eduskunnan perustuslakivaliokunnan tehtävänä on antaa lausuntonsa sen käsittelyyn tulevien lakiehdotusten ja muiden asioiden perustuslainmukaisuudesta sekä suhteesta kansainvälisiin ihmisoikeussopimuksiin.

Perustuslakivaliokunta on antanut maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä lausunnon PeVL 38/1998 vp, jonka sivulla 6 perustuslakivaliokunta huomioi käytännössä em. EIT:n tuomion. Pelkästään yli **30 vuotta** kestänyt asemakaavoitus ei voi mitenkään olla *'asianmukaista ja ilman aiheetonta viivytystä'* perustuslain 21 §:n tarkoittamalla tavalla. Kai sen ymmärtää jo maalaisjärjelläkin ilman lakikouluja.

Allekirjoittanut ja Savolan kiinteistöosaakeyhtiö on toimittanut kaupungille kyseisen EIT:n tuomion täydellisenä ja muistuttaneet säädösten hierarkiasta lukemattomia kertoja.

Rikosoikeuden yleinen periaate on *ignorantia iuris nocet* – tietämättömyys laista vahingoittaa. Tekijän ei tarvitse tietää lain kirjainta taikka pykälää. Riittää, että tekijän tavoite on ollut täyttää tunnusmerkistön mukainen teonkuvaus ja tekijä on mieltänyt tekonsa seuraukset.

Kari Tikkasen kohdalla tilanne on vielä erityisen raskauttava hallintolain selvittämisvelvoite huomioiden ja hänen olisi pitänyt tietää asia vastuullisena toimialajohtajana. Kari Tikkanen on lausunut aiemmin KH:llekin, että *"kykyni eivät riittäneet ottamaan kantaa Kaipaisen esittämiin pykäliin vaan kerroin kaupungin neuvottelevan Savolasta MRL:n ja Kuntalain pohjalta"*. Tikkanen on siten tunnustanut vähintään kvalifioitun tuottamuksen asiassa jo aiemmin ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin. Todellisuudessa kyse on kaikkein moitittavimmasta eli *dolus determinatus* -tahallisuudesta virkarikoksesta.

Rikosepäilyn ja selvityspyynnön käsittelyn oikeudelliset ongelmat

Kaupunginhallituksen pöytäkirjan 30.8.2021 § 340 mukaisesti kaupunki on ilmoittanut, että alkuperäiseen selvityspyyntöön annetaan vastaus syyskuun loppuun

mennessä. Asiat linkittyvät toisiinsa erittäin voimakkaasti. Koska asia siirrettiin tekniselle lautakunnalle, aikatauluarvioon ei päästä mitenkään.

Asiassa on runsaasti näkökulmia, jotka saattavat vaikuttaa kaupungin toimintaan laajemminkin ja myös kaupunginhallituksen tulisi huomioida ne.

Kaupunginlakimiehen virkavapaa

Kaupunginhallitus päätti 30.8.2021 § 352 myös myöntää virkavapaata hallintojohtaja-kaupunginlakimiehelle 1.10.2021 alkaen. Asialla on erittäin suuri merkitys sen johdosta, että kaupungin hallintosäännön 75 §:n mukaan hallintojohtaja-kaupunginlakimies vastaa kaupungin toimialojen oikeudellisesta avustamisesta sekä kaupungin toiminnan lainmukaisuudesta.

Nyt on jo täysin selvää, että selvityspyyntöjen käsittely siirtyy lokakuulle. Lokakuusta alkaen kaupungilla ei ole kaupungin toiminnan lainmukaisuudesta vastaavaa viranhaltijaa. Hallintosäännön mukaan asia ei kuulu enää kenellekään, mikä tuskin on vahinko. Kyse on selvästi tarkoitushakuisesta asian kuoppaamisesta. Ainoaksi **vastuulliseksi elimeksi jää tällöin kaupunginhallitus kuntalain perusteella.**

Kaupunginlakimies ostopalveluna

Nyt näyttää siltä, että kaupunki ei aio hankkia uutta kaupunginlakimiestä virkasuhteeseen, vaan siirtyy ostopalveluun 1.10.2021.

Hallintojohtaja-kaupunginlakimies Rasimuksen tehtävänkuvaan niputettujen vastuiden siirtäminen sellaisenaan uudelle viranhaltijalle voi olla tahallinen shikaani, jolla pyritään estämään kaupungin toiminnan laillisuudesta vastaavan lakimiehen rekrytointia määräaikaiseen virkaan Savonlinnan kaltaiseen pikkukaupunkiin. Tähän vaikuttaa kaupungin vetovoimaisuustekijöiden hiipuminen, mistä allekirjoittanut puhui KH 340/2021.

Kaikki vähänkin kelvolliset hakijat myös taatusti googlaavat kaupungin nettisivuja ja muita lähteitä. Kun internet on täynnä kaupungin sotkuja ja riitoja, mm. Savola, täysijärkiset hakijat ulkopaikkakunnilta yksinkertaisesti hakeutuvat muualle. Savonlinnassa taas muotovaatimukset täyttäviä lakimiehiä ei kasva joka oksalla.

Jos asiasta vastuullinen kaupunginhallitus pitää tilannetta mahdottomana, sen pitäisi ryhtyä toimiin asiassa, koska yksityisellä sektorilla tämä on ollut ongelma jo pitemmän aikaa. Kaupunki syö nyt omaa myrkyään ja voimakkaasti uusiutunut kaupunginhallitus joutuu nyt melko kylmiltään vastaamaan edeltäjiensä virheistä. Laki on laki eikä kaupunginhallitus voi delegoida lakisäätteisiä vastuitaan muille.

Näistä virheistä on mainittu, mutta kukaan ei kuuntele. Vastaavat paradoksit odottavat myös keskustan kehittäjiä ja jo nyt on varsin selvää, mihin suuntaan kaupungin virkamiesjohto aikoo edetä. Savonlinnassa ei ole mikään niin huonosti, että kaupungin johto ei voisi suhmuroinneillaan pahentaa tilannetta entisestään.

On varsin selvää, että Savonlinna joutuu siirtymään vähintäänkin siirtymäkaudeksi ostopalveluihin. Tätä on syytä tarkastella vähän lähemmin, koska tähän liittyy runsaasti oikeudellisia ongelmia.

Ostopalvelun tuottajan nimeä ei olla mainittu, mutta asia paljastuu KH 407/2021 esityksestä koskien pysäköinninvalvojan viralla temppuiluun. Sanamuodoista selviää helposti, että tehtävä annetaan Savolassa Sokos -tavarataloa pitävän Osuuskauppa Suur-Savon hallituksen puheenjohtaja Antti Vainion asianajotoimistolle, joka on tuottanut kilpailutuksetta oikeuspalveluja kaupungille vuosien ajan. Tämä alkaa kiinnostaa myös allekirjoittaneen edustamaa Savolan kiinteistöosakeyhtiötä.

Kaupunginlakimiehen virkatehtävien siirtäminen ostopalveluiksi on kuitenkin oikeudellisesti varsin ongelmallista. Allekirjoittanut tietää hyvin, että ero on veteen piirretty viiva, mutta tulevia tapahtumia ennakoiden virkavastuu ja monet muut seikat voivat olla monellakin tavalla ratkaisevassa asemassa. Allekirjoittanut on jo iso poika, eikä usko joulupukkiin. Tässäkään tuskin on kyse vahingosta.

Kaupunginlakimies ostopalveluna

Osuuskauppa Suur-Savo on yksi Savolan maanomistajista ja heillä on poikkeuksellinen taloudellinen intressi asiassa.

AA Antti Vainio on toiminut kaupunginjohtaja Laineen avustajana aiemmin. Oikeudellisesti kysymys muuttuu tällöin astetta ongelmallisemmaksi, jos sama asianajotoimisto muuttuu päämiehensä valvojaksi. AA Vainiolla on ollut ennenkin vaikeuksia päättää puoltaan, kun tämä on istunut mm. kaikilla puolilla yhtä aikaa, mikä ei ainakaan lisää luottamusta toimistoon. On varsin selvää, että kyseessä on toimistojäävi.

Olenaisesti sama toimisto ja AA Vainio on toiminut todistettavasti mm. Kari Tikkanen kohdistuvien väärinkäytösepäilyjen kohteena olevissa tapahtumissa kaupungin neuvonantajana. kaupunginhallituksen esittelijänvastuulla pitkäaikaisesti toimineen kaupunginjohtajan rajaaminen epäilyjen ulkopuolelle ei ole oikeudellisesti mahdollista. Koska näköpiirissä on, että seuraavan 16 kuukauden ajan kaupunginlakimies on vahvasti sidottuna Savolan sotkuihin, esteellisyys on ilmeistä.

Edessä olisi välittömästi kestämaton tilanne, koska toimeksiantosuhteessa oleva asianajotoimisto joutuisi ensimmäisenä tutkimaan itseään ja omaa päämiestään. Allekirjoittaneen ja epäilyksettä myös kaupunginhallituksen tiedossa on muitakin asioita, joissa vastaavia kysymyksiä voi tulla vastaan ja väärinkäytösten peittelytarve on välitön.

Lienee selvää, että kaavoitukseen liittyvistä laiminlyönneistä tulisi tällöin nopeasti 'vapauttava' asiantuntijalausunto, vaikka Kari Tikkanen tunnusti törkeän virkarikoksen koko kaupunginhallituksen kuullen.

Yksipuolinen ostopalvelulakimiehen lausunto **ei poistaisi luottamuselinten lakiin perustuvaa vastuuta virkatoimistaan**, joten seuraavaksi ongelmaksi muodostuisi

luottamuselinten jäsenten oikeusturva. Kukaan ei voisi koskaan tietää kenen asiaa ostopalvelulakimies kulloinkin ajaisi eikä tällä olisi mitään virkavastuuta toimistaan. *De facto* julkinen valta ulkoistettaisiin täydellisesti, mikä taas olisi perustuslain 124 § vastaista.

Perustuslaillinen ongelma

Itä-Suomen hallinto-oikeus on tulkinnut tuomioistuinten työnjaon määrittävää, tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä annettua tuomioistuinlakia² varsin dogmaattisesti ja ohittanut perustuslakiin kirjatun ja perustuslakivaliokunnankin korostaman³ riippumattomuuden periaatteen. Allekirjoittaneen mielestä tuomio perustuu selvästi väärään lain soveltamiseen perustuslain 106 §:n johdosta. I-SHAO:n suppea tulkinta on käytännössä avoin shekki kaikelle korruptiiviselle toiminnalle ja tulkintaa voi vain ihmetellä.

Jatkossa tilanne vaikeutuisi entisestään, koska monet kuntien keskeisimmistä velvollisuuksista ovat myös perusoikeuksia, kuten hallinnon julkisuus, osallistumis-oikeus, sivistykselliset oikeudet, oikeus sosiaaliturvaan. I-SHAO:n suppean tulkinnan johdosta väärinkäytösten oikaiseminen olisi jatkossa siten erittäin hidasta, raskasta ja epävarmaa, jos asiat pitäisi kierrättää valvontalautakunnan tai yleistuomioistuinten kautta ja sen jälkeen lähteä hakemaan tuomion purkua KHO:sta. Myös viiden vuoden määräaika voisi muodostua tällöin esteeksi.

EIT on aina korostanut, että perusoikeuksien on oltava tehokkaita, käytännöllisiä ja helposti saavutettavia. I-SHAO:n suppea tulkinta tuhoaisi kaupunkilaisten oikeusturvan täydellisesti ja oikeusvarmuus katoaisi kaikista kaupungin päätöksistä. Oikeudellinen ongelma leviäisi hallitsemattomasti kaikkeen kaupungin toimintaan. Seurausten vakavuutta tuskin ymmärtäisi kukaan.

Julkisuus

Asianajajalain 5 § velvoittaa asianajajia ja ns. lupalakimiehiä noudattamaan hyvää asianajotapaa. Hyvän asianajotavan 4.3 §:n mukaan Asianajajan salassapito- ja vaitiolovelvollisuus on ajallisesti rajoittamaton. Sillä, jota salassapito- ja vaitiolovelvollisuus suojaa, on kuitenkin oikeus vapauttaa asianajaja salassapito- ja vaitiolovelvollisuudesta.

Suomen perustuslain 12 §:n mukaan Viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole välttämättömien syiden vuoksi lailla erikseen rajoitettu. Jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta ja tallenteesta.

Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että ostopalvelun tuottaja olisi velvollinen salaamaan perustuslain vastaisesti kaupungin toimintaan liittyvät asiakirjat ja

² Tuomioistuinlaki (673/2016)

³ PeVL 14/2016 vp s. 2

julkisuusasiat alistettaisiin väärinkäytöksistä epäiltyjen virkamiesten päätöksiin. Salaaminen olisi helppo toteuttaa ainoastaan säilyttämällä julkisia asiakirjoja asianajotoimistossa eikä kyse olisi edes RL 16:12 mukaisesta toiminnasta. Ostopalvelun toimittaja voisi valikoida aineistoa vapaasti. Aineiston tarkastaminen ei olisi mahdollista myöhemminkään, jos kukaan ei saisi koskaan tietää asioista mitään.

Erityisesti nyt, kun kaupungin johto on erittäin vakavien rikosepäilyjen kohteena, hallinnon salaaminen olisi erityisen ongelmallinen tilanne. Tämä koskee paitsi asianomistajia myös mm. lehdistöä, joka saattaa kiinnostua tapauksesta.

Hallinnon julkisuudesta on säädetty ns. julkisvalvonnan takia ja julkisen vallan käyttämisen läpinäkyvyydestä tinkiminen kuuluu enemmän banaalitasavaltoihin kuin oikeusvaltioon. Kansanvaltaisuus ei voi toteutua, jos väärinkäytökset salataan. On täysin selvää, että menettely olisi perustuslain vastaista.

Puolueettomuuden vaarantuminen

Ostopalveluna hankittu lakimies on palveluntoimittaja – asiakas -suhteessa kaupunkiin nähden, jolloin kaupungin johto, jonka toimintaa tämän pitäisi tutkia, on uuden lakimiehen asiakas ja asiakashan on aina oikeassa. Tällöin toimeksiannon pysyvyys, laskutuksen määrä, työn lopputuloksen arviointi ja muut seikat voivat vaikuttaa valvojan valvottavistaan antamien lausuntojen lopputulemasta. Kaupungilla ei olisi tarvetta valvoa työn laatua tai tuottavuutta ja palvelun toimittajalla ei olisi tarvetta arvostella asiakastaan.

Virkamiesten asema on säädetty juuri riippumattomuuden takia hyvin vahvaksi työsuhteeseen työntekijään, mutta uusi ostolakimies olisi jatkossa heikompana sopimusosapuolena täysin alisteisessa asemassa omiin valvottaviinsa nähden. Voimassa olevan hallintosäännön mukaan tilanne olisi oikeudellisesti kestävä. Jos oikeudellisen konsultaatioiden antaja on runsaasti toimeksiantoja kaupungilta saanut taho, toimeksiantojen jatkuvuus voi vaarantua ko. lausunnon sisällöistä riippuen. Tämä ei välttämättä ole omiaan luomaan luottamusta toiminnan objektiivisuuteen.

Arvioitaessa ostopalveluna annettavaa lausuntoa on huomioitava myös hallintolain 31 § mukainen *selvitysvelvollisuus*, joka velvoittaa virkasuhteessa toimivaa kaupunginlakimiestä. Sen sijaan asianajajalain 5 § velvoittaa asianajajia noudattamaan *hyvää asianajotapaa*, mikä koskee myös ns. lupalakimiehiä. Hyvän asianajotavan 8.2 §:n mukaan *asianajaja ei ole ilman erityistä syytä velvollinen tarkistamaan asiakkaansa antamia tietoja*. Käytännössä ilman virkavastuuta toimiva asianajaja ei edes syyllistyisi mihinkään väärinkäytökseen, jos esim. Kari Tikkasen tapauksessa kaupungin virkamiesjohto vain antaa asiamiehelleen pelkät omaa syyttömyyttään ja toiminnan virheettömyyttä puoltavat asiakirjat. Virkamiestä sen sijaan sitoisi tässäkin mm. hallintolain 6 §:n mukainen *tasapuolisuusvelvoite* ja *kuulemisvelvoite*, jotka eivät sitoisi asianajajaa.

Koko ajan on muistettava, että virkamiehet ovat kuntalaisia eivätkä toisiaan varten.

Regulatorinen kaappaus

Allekirjoittaneen edustaman yhtiön perusoikeudet voisivat vaarantua nopeasti myös siksi, että tekninen johtaja Tikkasen tunnustettua yksiselitteisesti törkeitä virkarikoksia kaupunginhallitukselle 30.8.2021, tarve 'vapauttavalle' asiantuntijalausunnolle on huomattava pelkästään peittelytarkoituksessa. Tähän riittää lyhyempikin siirtymäkausi ostopalveluina tilanteen ollessa akuutti. Äänestämällä asian selvittelyn puolesta 13.9.2021 § 366 kaupunginhallitus otti itselleen täyden vastuun näistä virkatoimista.

Jos 'vapauttavalla' lausunnolla voidaan estää kaupunginhallitusta ryhtymästä virasta pidättämissiin ja estää tutkintapyynnön jättäminen, on selvää, että epäilyjen kohteet olisivat syvässä kiitollisuuden velassa lausunnon antajalle. Sen jälkeen lausunnon antaja 'omistaisi' koko Savonlinnan kaavoitusketjun. Seuraavaksi Savolankin tonttiasiat hoituisivat ketterästi osuuskaupan etuja unohtamatta, jos osuuskaupan hallituksen puheenjohtaja olisi 'vapauttavan' lausunnon takana. Samalla 'myrkytettäisiin kaivo' mm. allekirjoittaneelta pitkäksi aikaa.

Akuutisti käsillä olevat ongelmat ja niiden taloudellinen merkitys paljastavat ostopalvelun oikeudellisen ongelmallisuuden. Osuuskaupan tilanteen kruunaa kilpailijoiden ahdinko muilla kauppapaikoilla. Tarkalleen ottaen kyseessä ei edes olisi regulatorinen kaappaus eli tilanne, jossa säätelijä alkaa toimia säädeltävän hyväksi ja lukuun, koska tässä säädeltävä käyttäisi julkista valtaa suoraan ja välittömästi, mikä on perustuslain 124 §:n vastaista.

Huomioiden kaupungin yhdyskuntarakenteelle aiheutuvat haitat, peliä voi pitää varsin härskinä. Kyseessä olisi täydellinen byrokraattinen regimentaatio.

Oikaisuvaatimus

KH on kokoontunut jo neljä kertaa kaupunginlakimiehen virkavapaan myöntämisen jälkeen, mutta asia ei ole edennyt.

Kaupunginhallitus on päättänyt 13.9.2021 § 366 olla käsittelemättä selvityspyyntöä. Sanamuodosta voi nähdä, että päätös on lopullinen. Valituskiellon sisältävää oikaisuvaatimusohjetta onkin pidettävä enemmänkin taktisena erehdyttämisenä, jotta voitaisiin vedota siihen, että asianosaiset ovat menettäneet määräajat. Näitä epäilyjä korostavat edellä mainitut mm. perustuslain vastaiset ristiriidat eri intressien välillä. Oikaisuvaatimus on tutkittava.

Huomioiden asioiden luonne ja laatu, asian käsittelyn viivyttäminen ei voi olla hyväksyttävää erityisesti kaupungin toiminnan lainmukaisuudesta virkavastuulla vastaavan henkilön siirtyessä virkavapaalle, jolloin asia ei hallintosäännön mukaan kuulu enää kenellekään. On hyvinkin selvää, että asia pyritään hautaamaan.

Pakottavan säädöksen, viranhaltijalain 47 §:n mukaan asia on saatettava viivytyksettä esitutkintaan. Kaupungin nykyinen tilanne on selvästi lain vastainen.

Asiassa on huomioitava tekijöiden mahdollisuudet hävittää todistusaineistoa ja vaientaa todistajia virka-asemastaan käsin. Uhka on hyvinkin todellinen, koska mm. tähän pelon ilmapiiriin perustuen vajaa vuosi sitten äänestettiin valtuustossa kaupunginjohtajan luottamuksesta, minkä on katsottava olevan varsin poikkeuksellista. Tämän johdosta epäillyt on pidätettävä tutkinnan ajaksi virastaan.

Esteellisyydet

Asia koskee virkarikoksia. Yhteisöjäävejä eikä tiettävästi muitakaan esteellisyyksiä ei ole.

Käsittelyaika ja käsittelijä

Allekirjoittanut vaatii, että kaupunginhallitus käsittelee asian kiireellisenä seuraavassa kokouksessaan hallintolain 49 e §:n mukaisesti. Asian laatu huomioiden asian lykkääminen ei voi tulla kysymykseen.

Hallintolain 23 § mukaan viranomaisen on esitettävä asianosaiselle tämän pyynnöstä arvio päätöksen antamisajankohdasta sekä vastattava käsittelyn etenemistä koskeviin tiedusteluihin.

Allekirjoittanut pyytää selvityksen siitä kuka asiaa hoitaa ja mikä on arvioitu käsittelyaikataulu.



Jouko Kaipainen

Aihe: VL: Tapaus Tikkasen tunnustus 30.8.2021 ja asian käsittely

Lähettäjä: Hytönen Seija <Seija.Hytonen@savonlinna.fi>

Päiväys: 27.10.2021 klo 14.21

Vastaanottaja: "Jouko Kaipainen (jouko.kaipainen@wwnet.fi)" <jouko.kaipainen@wwnet.fi>

Hyvä Jouko Kaipainen,
hallintojohtaja-kaupunginlakimies Aki Rasimus on 10.9.2021 ilmoittanut seuraavan käsittelyaika-arvion asiane käsittelylle: *"Asia on valmistelussa ja asia käsitellään viimeistään lokakuun loppuun mennessä."* Kaupunginhallitus on myöntänyt hallintojohtaja-kaupunginlakimiehelle virkavapaan ajalle 1.10.2021-31.1.2023. Virkavapaan sijaisuutta ei ole pystytty vielä täyttämään. Asioiden valmisteluun liittyvien henkilöstöresurssien oleellisesti ollessa vähäisempi asioiden valmisteluun ja käsittelyaikatauluun tulee viivettä, emmekä pysty toteuttamaan käsittelylle annettua alkuperäistä aika-arviota lokakuun loppuun mennessä. Ilmoitan uuden käsittelyaika-arvion mahdollisimman pian, kun saan tarkemmin selville asioiden valmistelutilanteen ja valmistelevat viranhaltijat.

Ystävällisin terveisin

Seija Hytönen
hallintopäällikkö
Keskushallinto/Hallintopalvelut
Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna
puh. 044 417 4044
seija.hytonen@savonlinna.fi
www.savonlinna.fi



Savonlinna

Lähettäjä: Kaupunginkanslia

Lähetetty: perjantai 22. lokakuuta 2021 7.46

Vastaanottaja: Hytönen Seija <Seija.Hytonen@savonlinna.fi>

Aihe: VL: Tapaus Tikkasen tunnustus 30.8.2021 ja asian käsittely

Lähettäjä: Jouko Kaipainen <jouko.kaipainen@wwnet.fi>

Lähetetty: torstai 21. lokakuuta 2021 20.11

Vastaanottaja: Anna-Kristiina Mikkonen <anna-kristiina.mikkonen@linnala.fi>; Tuukka Suomalainen <puunosto@metsaenergia.fi>; Metsälä Sanna <sanna.metsala@gmail.com>

Kopio: Kaskinen Terho <terho.kaskinen@kasrak.fi>; Kirjaamo <Kirjaamo@savonlinna.fi>

Aihe: Tapaus Tikkasen tunnustus 30.8.2021 ja asian käsittely

Hei!

Olen jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien selvitystä Kari Tikkasen 30.8.2021 tunnustamia törkeitä virkarikoksia. Oikaisuvaatimus olisi lain mukaan käsiteltävä kiireellisesti.

Kaupungilla ei ole lakimiestä. Puute ei ole sen paremmin lain rikkomisen oikeuttamis- kuin anteeksiantoperustekaan. Viranhaltijalaki on yksiselitteinen ja asiasta on varsin hyvin vastaavaa oikeuskäytäntöä, jolloin rikosilmoituksen tekemiseen ei tarvita oikeusoppinutta virkamiestä. Olen jättänyt esim. tekniselle lautakunnalle varsin seikkaperäisen selvityksen tapauksen oikeudellisesta tulkinnasta. On selvää, että KH saa tarvittaessa kaikki tiedot teknisestä virastosta.

Talustohtaja Petriläinen ilmoitti jo aiemmin, että kj Laine oli ottanut asian häneltä pois.

Hallintopäällikkö Hytönen ilmoitti osaltaan, että kj Laine oli ottanut oikaisuvaatimusta koskevan esityslistan § 424 pois listalta 4.10.2021 vain hetki ennen KH:n kokousta eikä siitä ole kuulunut sittemmin yhtään mitään. On aika selvää, että oikaisuvaatimus oli luettu, koska listalle ilmaantui uusi § 430 koskien kaupunginlakimiehen palkkaamista.

Tilanne on erikoinen, koska kj Laine saattaa olla itse asianosainen perustuslain 118 § mukaisen esittelijänvastuun johdosta ja kj Laine on ollut käsittelemässä asiaa aiemmin monta kertaa. Tilannetta voidaan pitää oikeudellisesti ongelmallisena.

Koska KH kuuli 30.8.2021 Tikkasen tunnustuksen omin korvin, on hieman erikoista, että KH ei toimi asiassa kuten viranhaltijalaki velvoittaa eli KH on laiminlyönyt rikosilmoituksen tekemisen. Näyttö Tikasta vastaan on täysin vastaansanomaton ja tekemuoto on ehdottomasti törkeä. Varsin hyvin vastaavassa vuosikirjapäätöksessä KKO 1999:114 perusteella asiassa on presumoitava ehdottomia vankeusrangaistuksia.

Asiassa on syytä harkita myös virasta pidättämisistä. Virasta pidättämisissä viranhaltijoita on ensin kuultava. Oletan, että tämäkin on laiminlyöty, vaikka näin vakavien virkavirheiden yhteydessä on vakiintunut käytäntö, että viranhaltijat pidätetään virasta välittömästi. Tältä osin tietooni on tullut jo, että asianosaiset jatkavat asioiden valmistelua normaalisti, vaikka esim. tekla § 170/2021 Tikkanen oli katsottu yleisjääviksi.

Oikeuskäytännössä pelkän syytöksen esittäminen ei tee kenestäkään jääviä. Jos ja kun Tikkanen on jääväty asiassa, tämä on erittäin vahva indisio syyllisyydestä. Tämä korostaa KH:n toimintavelvoitetta asiassa.

Näyttää siltä, että kaupungilla ei ole ketään esittelemässä asiaa. Tällöin asia jää kaupunginhallituksen omatoimisuuden varaan. Kun 13.9.2021 KH päätti äänin 9-2, että asiaa ei käsitellä, jäljelle jää vain kaupunginhallituksen puheenjohtaja, jolla on hallintosäännön mukaan otto-oikeus.

Koska **laki velvoittaa käsittelemään oikaisuvaatimuksen kiireellisesti**, vaadin, että asia saatetaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa ja ensimmäisessä vaiheessa asiasta tehdään rikosilmoitus.

Asialla ei kuitenkaan ole vastuuhenkilöä, jolloin asialle ei tehdä mitään.

- Pyydän kaupunginhallituksen puheenjohtajistolta HalL 23 § mukaisen selvityksen asian etenemisestä ja käsittelyaikataulusta huomioiden, että asia on lain mukaan käsiteltävä kiireellisenä.
- Pyydän myös ilmoituksen siitä, kuka on asian vastuullinen käsittelevä.
- Pyydän selvityksen hallintolain 23a § mukaisista ohjeellisista käsittelyajoista kiireellisissä asioissa ja törkeiden rikosepäilyjen selvitysajoista.

Selvityksiä laadittaessa on huomioitava, että KH on kokoontunut kiireellisen selvityspyynnön tekemisen jälkeen jo kaksikin kertaa ja listalla on ollut lukuisia kiireettömiäkin asioita.

Kyse on virkarikoksista, joten yhteisöjääviä ei sovelleta.

Samalla huomautan, että **viravelvollisuuksien laiminlyönti mm. rikosilmoituksen tekemisen suhteen tarkoittaa myös sitä, että kaupunginhallitus hyväksyy Kari Tikkasen toiminnan ja ottaa sen konkludenttisesti myös itse vastattavakseen.**

Pyydän kiittauksen tämän viestin vastaanottamisesta ja arvioidun käsittelyajan.

Jouko Kaipainen



Savonlinna

KAAVOITUSKATSAUS 2021



Tekninen toimiala / Kaavoituspalvelut

Päivi Behm

SAVONLINNA.FI





Sisällys

Kaavoituskatsaus 2021	3
Miten kaavan valmisteluun voi osallistua?	4
Maakuntakaavoitus	5
Yleiskaavamuutokset.....	6
Maanomistajälähtöiset ranta-asemakaavamuutokset ja osayleiskaavamuutokset sekä asemakaavamuutokset	9
Asemakaavamuutokset.....	17
Kansallinen kaupunkipuisto	23
Tulevaisuuden kaavahankkeet.....	27
Ajantasakaavat	32
Tonttitarjonta	34
Poikkeamisluvat	35
Suunnittelutarveratkaisut	36
Maisematyöluvut	37
Lisätietoja	38

KAAVOITUSKATSAUS 2021

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 1999/132 7 § Kaavoituskatsaus; Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Asema- ja yleiskaavoitus ovat keskeinen väline kaupunkirakenteen ja yhdyskunnan kehittämisessä. Kaavoituskatsauksessa tiedotetaan käynnissä olevista ja käynnistyvistä kaavahankkeista Savonlinnassa.

Kaavoituskatsaus on hyväksytty teknisessä lautakunnassa __.__.2021 § __ ja kaupunginhallituksessa __.__.2021 § __.

Kaavoituskatsaus 2021 julkaistaan Savonlinnan kaupungin kotisivuilla ja siitä kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Kaavoituskatsaukseen voi sähköisen aineiston lisäksi tutustua palvelupisteissä (Savonlinna, Kerimäki, Savonranta, Punkaharju) sekä kaavoituspalveluissa, kaupungintalon C-rappu 3. krs (ajanvarauksella).

Uusia kaavoitushankkeita saattaa alkaa myös vuoden 2021 aikana, joten ajantasaiset tiedot löytyvät osoitteesta www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus

MITEN KAAVAN VALMISTELUUN VOI OSALLISTUA?

Palautetta toivotaan erityisesti silloin, kun suunnitteluaineistoa on esillä. Suunnitteluun voi osallistua monella eri tavalla:

- Ottamalla yhteyttä suunnittelijoihin soittamalla tai sähköpostilla tai sopimalla tapaaminen (ajanvarauksella).
- Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kaavoituskatsauksessa tai kuuluttamalla.
- Kaavahankkeiden tullessa vireille kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) MRL 63 § julkaistaan Savonlinnan kaavoituspalveluiden verkkosivuilla. Suunnitelmassa esitellään, kuinka kaavatyön osallistuminen tullaan järjestämään.
- Niissä asemakaavahankkeissa, joissa maanomistaja ei ole Savonlinnan kaupunki, laaditaan kiinteistönomistajan ja kaupungin välinen kaavoitussopimus, jossa sovitaan tarvittaessa kaavojen toteuttamiseen liittyvän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimuksen laadinnasta. Kaavoitussopimuksesta ja maankäyttösopimuksesta kerrotaan kaavaprosessissa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.
- Kaikkien kaavahankkeiden tiedot tai nähtävillä olevat asiakirjat löytyvät valmistelutyön ajan kaavoituksen sivuilta www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus sekä kaavojen ollessa nähtävillä myös kaupungin palvelupisteessä.
- Kaavahankkeista tiedotetaan erityisesti silloin, kun suunnitteluaineistoa on nähtävillä. Kuulutukset voivat olla lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelua koskevissa muissa hankkeissa myös sosiaalisen median kanavissa.
- Laajemmista suunnitteluhankkeista pidetään esim. yleisötilaisuuksia, esittelytilaisuuksia tai kaavaneuvotteluja.
- Mielipiteet voi toimittaa kaavoitus@savonlinna.fi tai Kaavoituspalvelut, Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna.
 - o Mielipide on suositeltavaa laatia kirjallisena, vaikka myös suulliset, puhelimitse tai henkilökohtaisesti toimitetut mielipiteet otetaan kaavatyön ensimmäisessä vaiheessa eli kaavaluonnosvaiheessa vastaan.
 - o Kaavaluonnokset ja kaavaehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville 14 – 30 vuorokaudeksi.
 - o Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Muistutus on aina tehtävä kirjallisena sekä yhteystiedon jättäneille toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaavoittaja vastaa muistutuksiin ja ne käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Nimettömiä viestejä ei oteta huomioon mielipiteinä tai muistutuksina.
- Kaavan valmistuttua kaavamuuos esitellään tekniselle lautakunnalle. Teknisen lautakunnan jälkeen kaavamuuos on kaupunginhallituksen käsittelyssä. Vähäisemmissä asemakaavamuuoksissa kaupunginhallitus voi hyväksyä kaavamuuoksen. Merkittävimmät asemakaavat ja yleiskaavat ovat aina kaupunginvaltuustossa hyväksyttävänä. Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen (IHAO).

MAAKUNTAKAAVOITUS

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiseksi tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan laadinnasta ja päivittämisestä vastaa Etelä-Savon maakuntaliitto.

Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa: Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava (2016) päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa kaikkien aluevaraustyyppien osalta; Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (2016) käsittelee tuulivoimaa; Etelä-Savon maakuntakaava (2010) käsittelee kaikkia aluevaraustyyppiejä.

Maakuntakaava säätelee melko yleisellä tasolla maankäyttöä eli se varaa maa-alueita esimerkiksi liikenteelle, elinkeinoelämälle, asumiselle, vapaa-ajan asumiselle, jätehuollolle, energiatuotannolle, luonnonsuojelulle ja virkistykselle. Yksityiskohtaisesti maankäytöstä päättää kunta yleiskaavassa ja asemakaavassa sekä maanomistaja ja kunta yhdessä ranta-asemakaavassa.

Lisätiedot: www.esavo.fi/kaavat

YLEISKAAVAMUUTOKSET

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia rajatulle alueelle, jolloin puhutaan osayleiskaavasta.

Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040

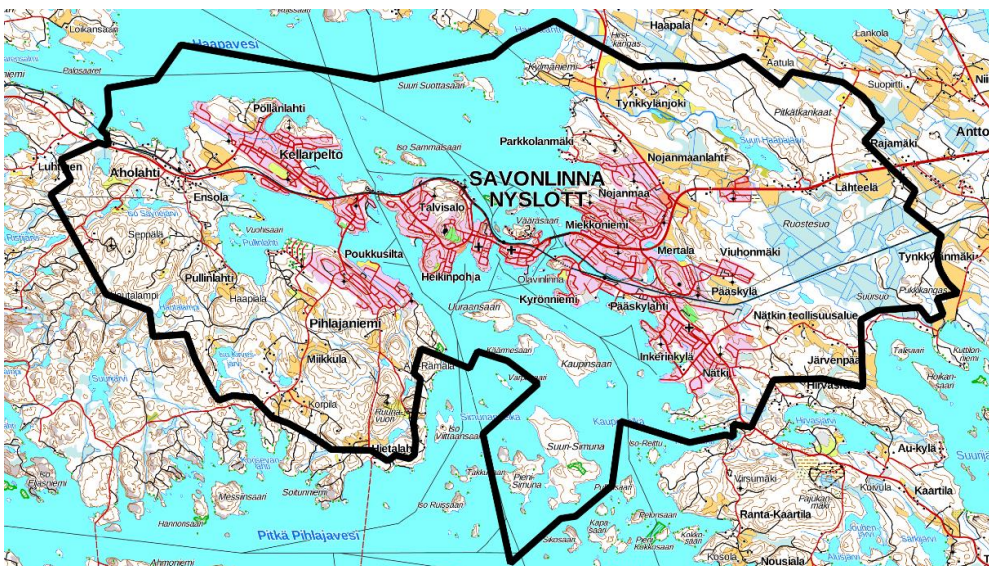
Strategisessa yleiskaavassa suunnitellaan Savonlinnan keskustaajaman maankäyttöä noin 20 vuoden aikajänteellä. Savonlinnan keskustaajaman alueella on viisi päivittämisen tarpeessa olevaa osayleiskaavaa, jotka strateginen yleiskaava tulee korvaamaan. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, jolloin se ohjaa myöhemmin laadittavia asemakaavoja.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet 29.9.2015 § 307. Tavoitteet koskevat seuraavia; asuminen, elinkeinoelämä ja työpaikat, liikenne, viherympäristöt ja -reitistöt sekä kulttuuri- ja luonnonympäristö. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan mitoituserusteet asuinalueiden ja kaupallisten alueiden osalta 16.11.2015. Mitoituserusteet tarkistetaan vuonna 2019 aloitetun kaavavalmistelun pohjalta sekä päivitetään vastaamaan nykyisiä väestöennusteita.

Strategisen yleiskaavan luontoselvitykset on tehty vuonna 2017 ja modernin rakennusperinnön kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2019. Lisäselvityksinä laaditaan 2020 – 2021 kaupan palveluverkkoselvitys koskien koko Savonlinnaa liikenneverkkosuunnitelma sekä liikenneverkkosuunnitelma ja asemakaavojen ajantasaisuusselvitys Savonlinnan keskustaajamasta. Savonlinnan keskustaajamassa on noin 550 asemakaavaa, joiden ajantasaisuutta arvioidaan. Selvitykset ovat strategisia ja niissä tähtäin on vuoteen 2040.

Strategisen yleiskaavan viranomaisten aloitusneuvottelu pidettiin 19.6.2019 ja samalla käytiin läpi kaavan valmisteluaineistoa sekä tehtyjen selvitysten riittävyyttä ja mahdollisia lisäselvitystarpeita. Kaavaluonnos oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020 sekä yleisötilaisuus pidettiin 15.1.2020 sekä kaavan viranomaisten työpalaveri 29.1.2020. Kaavaehdotusta työstetään kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotus tulee nähtäville muutosten jälkeen todennäköisesti syksyllä 2021.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm



Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040 (pohjakartta © MML).

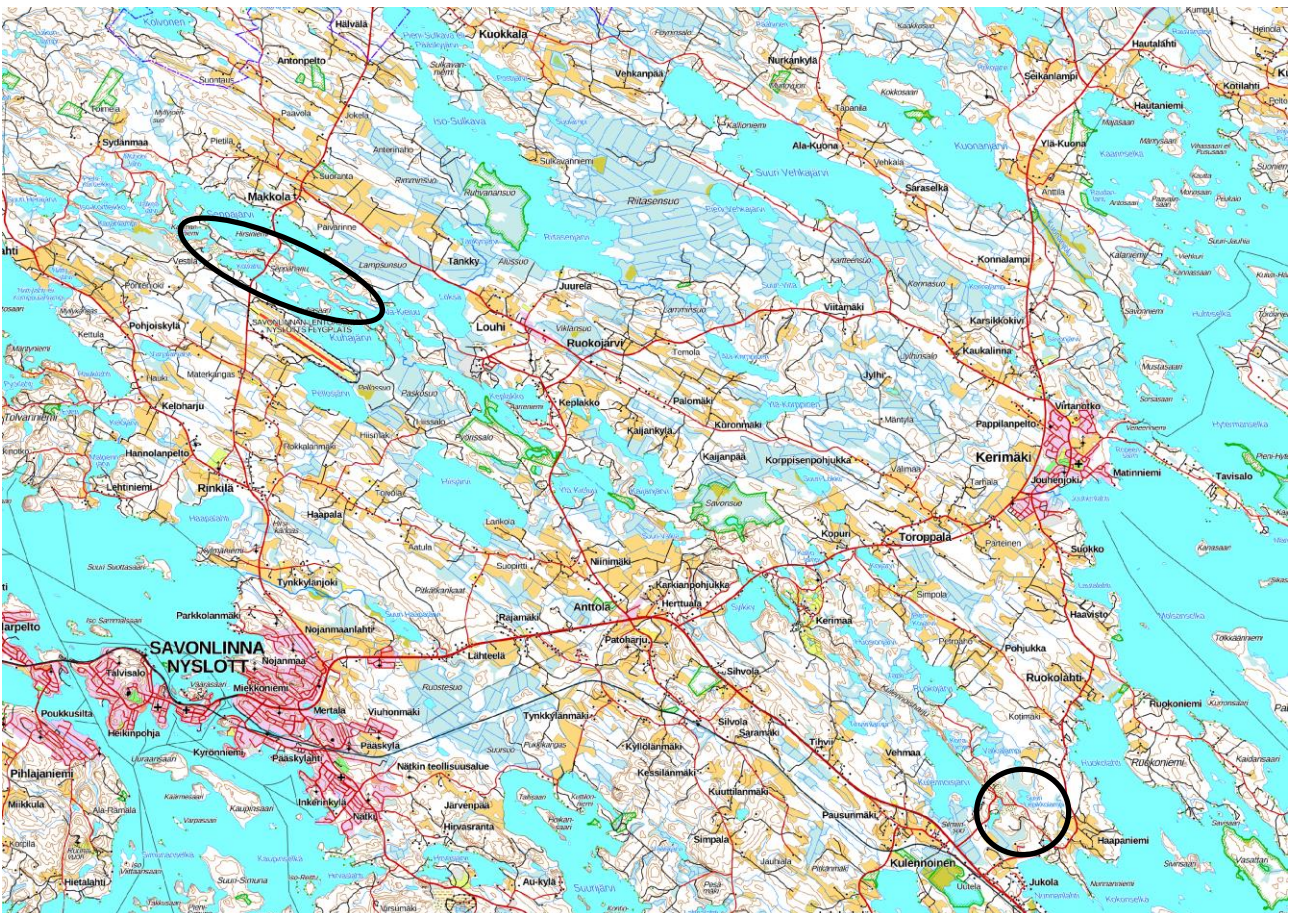
Pohjavesihankkeiden osayleiskaavat Kaamanniemi, Seppäharju ja Kulennoisharju

Savonlinnan kaupunki ottaa tällä hetkellä pääosan talousvedestä pintavetenä Haapavedestä. Pintavesi käsitellään Vääräsaaren puhdistamolla.

Pohjavesihankkeessa varaudutaan uusiin vedenottamoihin mm. Kaamanniemessä, Seppäharjulla ja Kulennoisharjulla. Savonlinnan Vesi tehostaa pohjaveden käyttöä talousveden valmistuksessa. Ensimmäisessä vaiheessa vuosina 2020 – 2021 rakennetaan Kuhasalmen pohjavedenkäsittelylaitos (pohjavedenottamot Kaamanniemessä (1 kpl) sekä Seppäharjussa (2 kpl). Seuraavassa vaiheessa rakennetaan Kulennoisharjun pohjavedenkäsittelylaitos vuosina 2022 – 2023. Myöhempanä ajankohtana on tarkoitus rakentaa Multamäen ja Rohvostinrinteen pohjavedenottamot. Näiden raakavesi johdettaisiin Keplakon vedenkäsittelylaitokselle talousveden valmistamiseksi. Keplakon alue on Itä-Savon Vesi Oy:n toiminta-alue ja hankkeen etenemisen aikataulu on avoinna.

Pohjavesihankkeen kaavoitus aloitetaan, kun kaupunki on saanut tarvittavat maa-alueet käyttöönsä sekä Savonlinnan Vesi on laatinut ottamoiden alustavat suunnitelmat. Kaavoitus voi olla tarkoituksenmukaista yhdistää Kerimäen sisäjärvien osayleiskaavamuutokseen, mikäli hankkeet etenevät samassa aikataulussa tai vaihtoehtoisesti viedä läpi Haukiveden – Haapaveden osayleiskaavamuutoksena sekä Kerimäen Puruveden osayleiskaavamuutoksena.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila

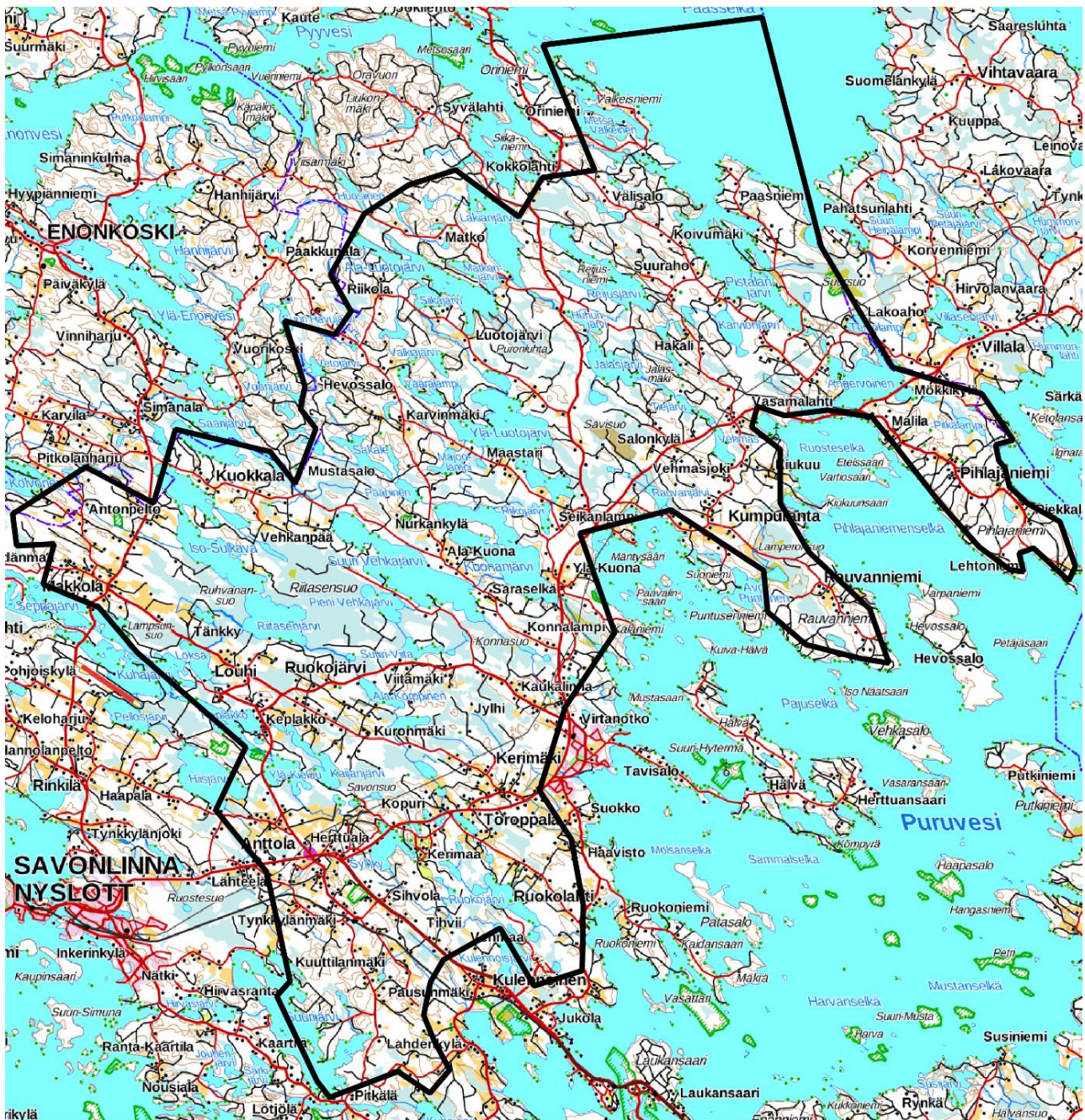


Pohjavesihanke Kaamanniemi, Seppäharju I ja II sekä Kulennoisharju (pohjakartta © MML)

Kerimäen sisäjärvien osayleiskaava

Kerimäen sisäjärviä ja Paasselän rantoja ei ole aiemmin kaavoitettu. Kaavamutoksessa tarkastellaan lomarakentamisen lisäksi vakituisen asumisen sijoittumista Kerimäen sisäjärvien rannoille kyläalueiden läheisyyteen. Lomarakennuspaikkojen alustava mitoitus on tehty vuonna 2019 ja mitoitus tarkistetaan hankkeen edessä. Sisäjärvet edellyttävät luontoselvityksiä, joita tehdään vuosien 2020 – 2022 aikana. Luontoselvitys tarvitaan, jotta uusien rakennuspaikkojen tarkka sijainti voidaan määrittellä kaavakartassa. Lisäksi rekisteritietojen pohjalta epäselviksi jääneet vanhat rakennuspaikat tarkistetaan samalla yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila



Kerimäen sisäjärvien osayleiskaava (pohjakartta © MML).

MAANOMISTAJALÄHTÖISET RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA OSAYLEISKAAVAMUUTOKSET SEKÄ ASEMAKAAVAMUUTOKSET

Ranta-asemakaava laaditaan useimmiten loma-asutuksen tai matkailuhankkeiden järjestämiseksi ranta-alueella. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka myös maanomistaja voi laatia. Ranta-asemakaavamuutokset edellyttävät kaavoitussopimusta sekä mahdollisesti maankäyttösopimusta kaupungin kanssa.

Vähäiset ranta-asemakaava ja osayleiskaavamuutokset sekä asemakaavamuutokset käynnistyvät vuoden aikana kaavoituspäällikön päätöksillä sekä näistä laaditaan kaavoitussopimus. Vähäiset kaavamuutokset tulevat hyväksymiskäsittelyyn tekniseen lautakuntaan, kaupunginhallitukseen tai kaupunginvaltuustoon vasta kaavaehdotusvaiheen jälkeen. Tämä sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavatyötä maanomistajan kannalta.

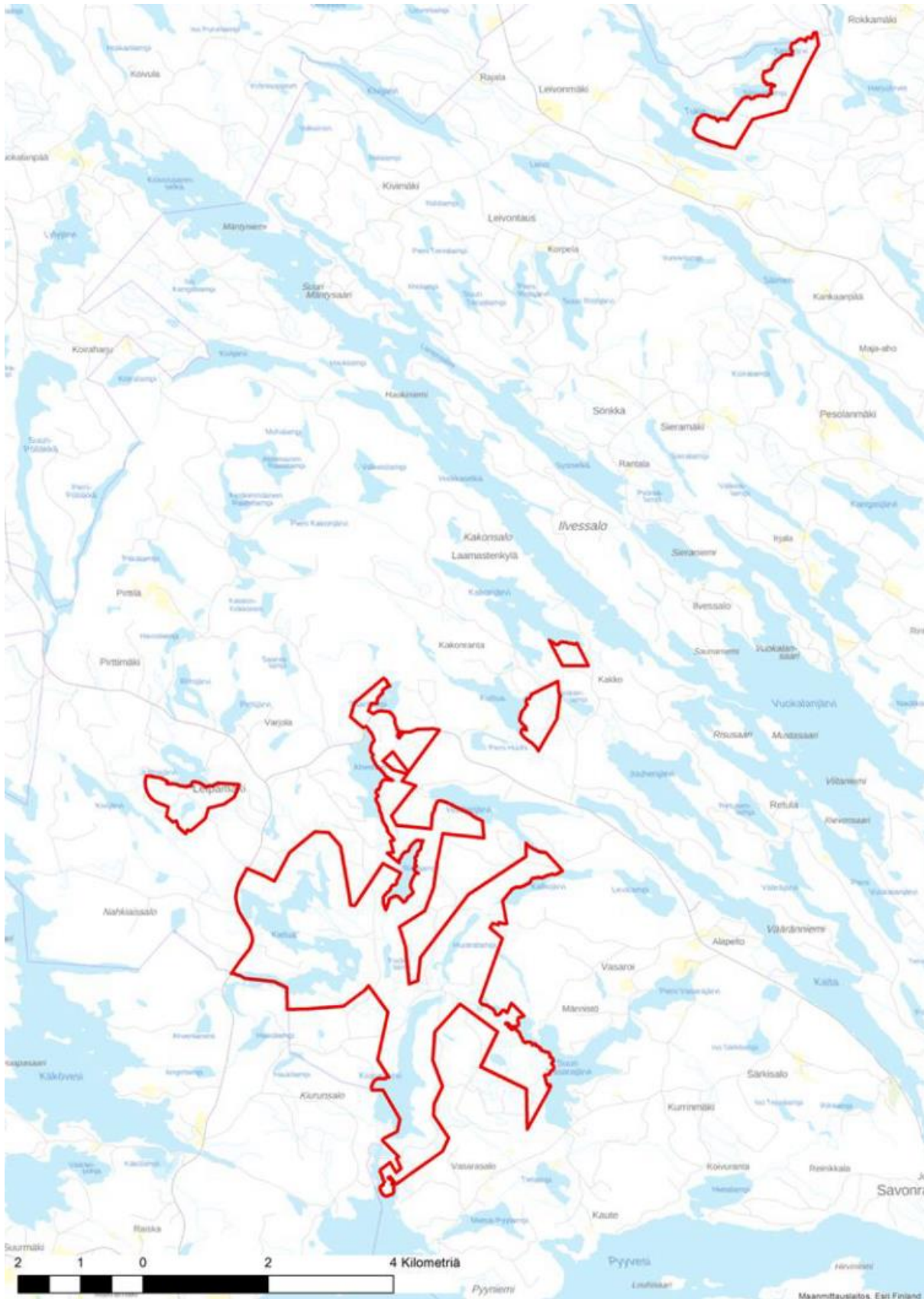
Kaavoitussopimuksia tehtiin vuonna 2020 yhteensä 7 kpl, joista 4 koskee maanomistajalähtöisiä ranta-asemakaavamuutoksia tai osayleiskaavamuutoksia rannoilla sekä 3 asemakaavahanketta.

Käynnissä on seuraavat maanomistajalähtöiset ranta-asemakaavamuutokset ja osayleiskaavamuutokset rannoilla:

Savonrannan rantayleiskaavan muutos eräiden Metsähallituksen omistamien alueiden osalta

Kaavamuutoksella tarkastellaan suojelualueita lukuun ottamatta koko Metsähallituksen maa-alueiden rantarakennusoikeus vesistökohtaisesti ja selvitetään rakentamisen sijoittamismahdollisuudet Metsähallituksen kaavoitusperiaatteita noudattaen. Kaavatyössä on tarkasteltu kaavamuutosalueen pääasiallista käyttöä metsätalousalueena, retkeilyä ja virkistyskäyttöä, luontoarvoja, rakennettavuutta sekä vertailtu alkuperäisen kaavan teoreettisen mitoituksen mukaista rakennuspaikkamäärää kaavassa lopulta osoitetun rakentamisen määrään sekä osoitettu rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet. Tekninen lautakunta hyväksyi 4.12.2014 § 364 kaavoitussopimuksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu vuonna 2017 ja päivitetty vuonna 2018. Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.3.– 6.4.2019. Kaavaehdotus oli nähtävänä 24.4.–25.5.2020 välisenä aikana. Kaava hyväksyttiin 15.12.2020 kaupunginvaltuustossa. Kaavasta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Lisätiedot: FCG Oy/Timo Leskinen, 040 508 9680, kaavoituspäällikkö Päivi Behm



Savonrannan rantayleiskaavan muutos eräiden Metsähallituksen omistamien alueiden osalta, kaavamutosalueiden likimääräinen sijainti (FCG, pohjakartta © MML)

Tuunaansaaren asemakaava kiinteistölle 740-600-1-27 (Saimaa Art Cave, Retretti)

Kaavamuutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 25.11.2019 § 484 ja hyväksytty samalla kaavoitussopimus Tuunaansaaren luola Oy:n kanssa. Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle majoitus- ja näyttelytiloja sekä luolastoon digitaalinen elämyskeskus Saimaa Art Cave (Retretti). Alueella on tarkoitus luoda myös puitteita koulutustoiminnalle sekä musiikkitahtumille. Pysäköinti on tarkoitus suunnitella pääosin rakenteellisena, jotta harjuluontoa voidaan säästää piha-alueilla. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa voimassa olevan vuonna 1986 hyväksytyt asemakaavan rakennusoikeutta noin kaksikertaiseksi ja muuttaa kaavamääräys sellaiseksi, että em. toiminnot voidaan toteuttaa. Parhaillaan on käynnissä mittava luolaston saneeraushanke, jonka jälkeen hanke etenee maanpäällisen alueen suunnitteluun ja kaavoittamiseen.

Lisätiedot: Ramboll Finland Oy Rainer Linderborg 040 545 8213, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Lehtiniemi osayleiskaavamuutos ja ranta-asemakaava

Voimassa olevassa Haukiveden – Haapaveden osayleiskaavassa Lehtiniemi on varattu matkailuun (RM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä Lehtiniemen kartano pihapiireineen on maakunnallisesti arvokas (sr). Osayleiskaava ei suoraan mahdollista matkailurakentamista, vaan alueelle tarvitaan ranta-asemakaava, missä rakentamisen määrä ja sijoittuminen on tarkemmin suunniteltu ja uudisrakentamisen vaikutukset arvioitu. RM-alueen suunnittelussa on otettava huomioon myös maakuntakaavan ohjausvaikutus.

Lehtiniemestä on tehty kulttuuriympäristöselvitys ja luontoselvityksiä vuoden 2020 aikana sekä laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta. Alueelta on löydetty useita liito-oravan revierejä, jotka ovat levittäytyneet laajemmalle alueelle Lehtiniemen koulutuskäytön loputtua vuonna 2008. Lisäksi alueelta on löytynyt lepakoita ja viitasammakkoa. Kaavassa on tarpeen osoittaa edellä mainittujen selvitysten pohjalta säilyvät luonto- ja kulttuuriympäristöalueet sekä kohteet. Lisäksi on tarpeen arvioida maiseman säilymistä suojelukokonaisuuksien vieressä ja rannassa. Luonto- ja maisemaselvitysten lisäksi tarvitaan Natura-arvioinnin tarveharkinta saimaannorppaan kohdistuvien vaikutusten osalta, kun matkailuhankkeen arvioitu kävijämäärä on tarkemmin selvillä. Tarkoituksena on teettää asiantuntijaselvitys matkailuhankkeen mitoituksista ja suojellun rakennuskannan käytöstä, jotta suunnitteluhankkeen taloudellinen kannattavuus tulee luotettavasti arvioitua.

Rantakaavamuutoksen tarkempi raja-alue selviää kaavatyön aikana.

Rauhalinnan alue ei sisälly Lehtiniemen kaavamuutokseen. Yksityisellä maanomistajalla on parhaillaan käynnissä Rauhalinnan rakennusten ja piha-alueiden kunnostaminen, sekä maanomistaja on ilmoittanut, että rantakaavamuutokselle ei tässä vaiheessa ole tarvetta.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila

Enanniemen rantakaavojen ja Punkaharjun Puruveden osayleiskaavan muutos (Kotikallio, Punkaharju)

Kotikallion vanhainkoti on lopettanut toimintansa, joten alueen ranta-asemakaava (1972) on vanhentunut. Vanhainkodin alue on kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksesta on sovittu vanhainkodin vieressä olevien yksityisten maanomistajien kanssa, jotka ovat anoneet lisämaata tontteihinsa. Kaavamuutos koskee osin myös vuoden 1979 rantakaavaa. Osa vuoden 1972 ja 1979 rantakaavoista jää voimaan vanhainkotia ympäröivillä alueilla. Kaavaehdotus oli nähtävänä 6.11.–5.12.2018. Kaupunginhallitus palautti 11.2.2019 § 59 ranta-asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun siten, että kaavamuutoksessa esitetyt loma-asunnot rannalla kaavoitetaan vakituiseen asumiseen. Rantakaavamuutoksessa entisen vanhainkodin alue olisi tarkoitus varata matkailuun (RM), viereen tulisi asuinpientaloalue (AP) ja yksityisten maanomistajien alueet vakituiseen asumiseen (AO). Kaupunginhallituksen päätös rannan lomarakennuspaikkojen muuttamisesta (RA/AO)

tai AO) edellyttää myös Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavan muuttamista, sillä yleiskaavassa ranta-alueet on varattu ainoastaan loma-asumiselle. Kaavaehdotus (yleiskaava, ranta-asemakaava) etenee muutosten jälkeen uudelleen nähtäville. Kaavamuuotosalueelle tulee kunnallistekniikka, johon rakentaminen voidaan liittää jatkamalla vesi- ja viemäriverkostoa. Matka kaavamuuotosalueelta Punkaharjun keskustaan on pitkä, joten kaavamuuotosalueelle ei ole realistista saada Punkaharjun keskustaan johtavaa kevyen liikenteen yhteyttä Enantien ja Kesälahdentien kautta. Kesälahdentie ei liikennemäärien suhteen ensisijaisia kohennuskohteita Pohjois-Savon ELY-keskuksen ohjelmissa, vaikkakin tien varren harjuille on tullut vakituista asutusta esim. Salkoniemen asuinalue. Enanniemessä on jonkin verran vakituista asumista, mutta asukasmäärä jää kaavamuuotoksen jälkeenkin edelleen pieneksi.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila

Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan muutos ja ranta-asemakaavan laadinta tilalle 740-551-15-132 (Varparanta, entinen metsäkoulu)

Kaavatyössä tutkitaan matkailupalvelujen rakentamisedellytyksiä Varparannan kyläkeskuksen alueelle entisen metsäkoulun kiinteistölle. Maakuntakaavan 2. vaihekaavan yhteydessä on selvitetty matkailurakentamisen kehittämismahdollisuuksia Haukivedelle norpansuojelun kannalta. Näitä selvityksiä ja vaikutuksia saimaannorppaan on kuitenkin tarkennettava kaavatyön aikana. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävänä 16.10. – 14.11.2019 sekä kaavatyöstä on pidetty viranomaisneuvottelu 17.12.2019. Rantakaava ja osayleiskaavatyö etenevät lisäselvitysten jälkeen nähtäville.

Lisätiedot: Suunnittelu-Aula Tmi, Pirkka Aula, 050 353 1162, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Marttilan ranta-asemakaavan ja Pihlajaveden osayleiskaavan muutos koskien tilaa Apajalahti 740-537-4-34 sekä Puruveden rantayleiskaavan muutos koskien tiloja Juurela 740-584-12-15 ja Jussila 740-584-1-7

Maanomistajan tavoitteena on siirtää määräalalta tilasta Apajalahti 740-537-4-34 kahden tontin rakennusoikeus Puruveden rantayleiskaavan alueelle määräalalle tilasta Juurela 740-584-12-15 ja muodostaa yksi uusi rakennuspaikka sekä laajentaa syvyysuunnassa tilan 740-584-1-7 rakennuspaikka määräalalle tilasta Juurela 740-584-12-15. Voimassa olevia Marttilan ranta-asemakaavaa ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa muutetaan siten, että poistettavat loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavatyö on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 21.4.2020 § 4. Samalla on hyväksytty myös kaavoitussopimus. Kaavaluonnokset ovat olleet nähtävänä 18.6. – 20.7.2020. Kaavaehdotukset ovat olleet nähtävänä 23.1. – 23.11.2020. Kaava etenee seuraavaksi hyväksymiskäsittelyyn.

Lisätiedot: Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa 0400 139 077, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Marttilan ranta-asemakaavan ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos määräalalle tilasta Apajalahti 740-537-4-34 sekä Pihlajalahden ranta-asemakaavan ja Pihlajalahden osayleiskaavan muutos tilalle Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja määräalalle tilasta Susiniemi 740-514-3-136

Maanomistajan tavoitteena on siirtää määräalalta tilasta Apajalahti 740-537-4-34 kahden tontin rakennusoikeus Pihlajalahden ranta-asemakaava-alueelle korttelin 6 tontin 1 ja sen viereisen alueen yhteyteen. Korttelin 6 tontilla 1 on jo lomarakennuksia. Viereinen alue on metsätalouskäytössä. Voimassa olevia Marttilan ranta-asemakaavaa ja Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavaa muutetaan siten, että poistettavat loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi

(M) sekä päivitetään Pihlajalahden osayleiskaava vastaamaan rantakaavaa. Kaavatyö on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 8.5.2020 § 5. Samalla on hyväksytty myös kaavoitussopimus. Sopimusta ja kaavoituspäätöstä on täydennetty 15.6.2020 § 7. Kaavaluonnokset ovat olleet nähtävänä 13.10.–13.11.2020. Kaava etenee seuraavaksi ehdotusvaiheeseen.

Lisätiedot: Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa 0400 139 077, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutos osalle tilasta Anttila 740-503-14-35 ja määräalalle tilasta Mikkola 740-503-7-57

Maanomistajan tavoitteena on siirtää osalta tilasta Anttila 740-503-14-35 yksi lomarakennuspaikka RA määräalalle tilasta Mikkola 740-503-7-57. Kiviapajan seudun osayleiskaavaa muutetaan siten, että poistettava loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Määräalalle tilasta Mikkola Liikaanniemessä osoitetaan tämä siirrettävä rakennuspaikka (RA). Kaavatyö on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 17.8.2020 § 9. Samalla on hyväksytty myös kaavoitussopimus. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä 13.10. – 13.11.2020. Kaava etenee seuraavaksi ehdotusvaiheeseen.

Lisätiedot: Järvi-Saimaan Palvelut Oy Miia Blom 044 417 5849, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Oravin – Joutenveden osayleiskaavamuutos määräalalle tilasta 740-502-15-44 Ollikkala

Maanomistaja hakee Oravin-Joutenveden osayleiskaavamuutosta määräalalle tilasta 740-502-15-44 Ollikkala. Tarkoituksena on siirtää määräalalla olevaa RA-lomarakennuspaikkaa noin 60 metriä luoteeseen. Paikka, josta lomarakennuspaikka siirretään, muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lomarakennuspaikka sijoittuu uudessa sijainnissaan maisemallisesti arvokkaalle alueelle (am), mikä tulee ottaa kaavan vaikutusten arvioinnissa ja kaavamääräyksissä huomioon. Kaavoituspäällikkö on tehnyt kaavan käynnistämispäätöksen 2.11.2020 § 15 sekä samalla hyväksynyt kaavoitussopimuksen. Seuraavaksi kaavatyö etenee kaavaluonnosvaiheeseen.

Lisätiedot: Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa 0400 139 077, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Käynnissä ovat seuraavat maanomistajalähtöiset asemakaavamuutokset:

Asemakaavamuutos kiinteistölle 740-1-32-14 (Kylpylaitoksentie 8, Kasinonsaaret)

Maanomistajat (Villa Carita ja Villa Opera) ovat anoneet asemakaavanmuutosta 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). Maanomistajaesittää syyksi lähettämässään kaavamuutosanomuksessa, 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. Kaupunginhallitus on tehnyt kaavamuutoksen käynnistämispäätöksen 24.2.2020 § 58. Seuraavaksi kaavatyö etenee kaavaluonnosvaiheeseen.

Lisätiedot: Arkkitehtitoimisto Keijo Tolppa 0400 139 077, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Mertajärventien 2 - 6 liikekaava (Mertala)

Osuuskauppa Suur-Savon on hankkinut omistukseensa Mertajärventien ja valtatie 14 risteysalueelle sijoittuvia liikekiinteistöjä. Maankäytön laajentamista valtatie 14 risteysalueen läheisyyteen on rajoittanut maakuntakaavan Mertalan eritasoliittymän varaus, jonka poistamisesta on keskusteltu Väylävirasto ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa. Varauksen poistamisen vaikutukset on selvitetty VT 14 yhteysväliselvityksessä Juva - Savonlinna - Parikkala, mikä valmistui alkuvuodesta 2020. Selvityksessä Mertalan risteysalueen todettiin toimivan tulevaisuudessa myös tasoliittymänä, minkä vuoksi eritasoliittymää varten asemakaavassa varatut liikennealueet on mahdollista varata muuhun maankäyttöön. Liiketoimintojen laajentamista varten Osuuskauppa Suur-Savo hankki liikennealueeksi asemakaavoitetun lisämaa-alueen kaupungilta. Osuuskauppa kehittää alueelle autokauppaa ja huoltoasematoimintoja. Osuuskauppa Suur-Savon hanketta joudutettiin kaavoituspäällikön poikkeamislupapäätöksellä 1.9.2020 § 25 sekä laadittiin kaavoitussopimus 17.3.2020 § 3 (kaavoituspäällikkö), pohjautuen kaupunginhallituksen kaavoituspäätökseen kaavoitusohjelman 2020 hyväksymisen yhteydessä. Kaavaluonnos oli nähtävänä 28.8.-28.9.2020. Kaavaehdotus on nähtävänä 13.11.-14.12.2020. Kaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa 1.2.2021 § 38.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Asemakaavan muuttaminen tonteille 740-12-88-4 ja 740-12-58-2 (Telakkatie 22, Inkerinkylä)

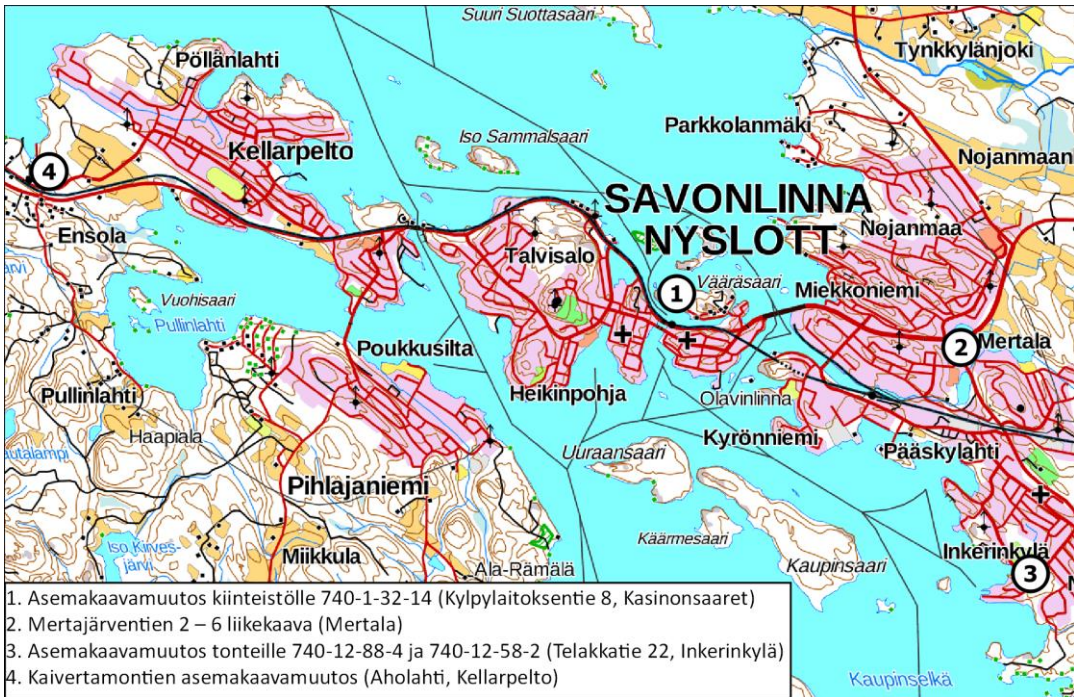
Tavoitteena on mahdollistaa Norelco Oy:n teollisuustoimintojen laajentaminen alueella. Kaavatyöstä on laadittu ja allekirjoitettu kaavoitussopimus, kaavoituspäällikkö 29.8.2019 § 17 sekä alueelle on myönnetty poikkeamislupa 10.9.2019 § 21 hankkeen jouduttamiseksi. Kaavaluonnos oli nähtävänä 16.6.-16.7.2020. Hanke etenee seuraavaksi kaavaehdotusvaiheeseen.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila

Kaivertamontien asemakaavamuutos (Aholahdi, Kellarpelto)

Kaavamuutosalueen kiinteistönomistajilta on tullut kaupungille yhteydenottopyyntö keväällä 2020, jossa on toivottu alueen asemakaavoittamista ja Kaivertamontien katu- ja kunnallistekniikan rakentamista. Hanke on alustavasti investointiohjelmassa vuodelle 2022, mikäli kaava vahvistuu ja kaupunginvaltuusto hyväksyy määrärahasityksen. Kaavamuutos koskisi pääosin Kaivertamontien kiinteistöjä 2, 4, 8, 10 ja 12 sekä näihin liittyvää katualuetta. Kaavamuutosalueen rajausta voidaan tarkastella tarvittaessa kaavatyön aikana teollisuusaluetta ympäröivien alueiden osalta. Kaivertamontien asemakaavamuutos on käynnistetty 26.8.2020 § 11 kaavoituspäällikön päätöksellä ja samalla hyväksytty kaavoitussopimus. Kaavatyö etenee seuraavaksi luonnosvaiheeseen.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila



Maanomistajalähtöiset asemakaavamuutokset (pohjakartta © MML)



1. Tuunaansaaren asemakaava kiinteistölle 740-600-1-27 (Saimaa Art Cave)
2. Lehtiniemi, osayleiskaavamuutos ja ranta-asemakaava
3. Enanniemen rantakaavojen ja Puruveden rantayleiskaavan muutos (Kotikallio, Punkaharju)
4. Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan muutos ja ranta-asemakaava tilalle 740-551-15-132 (Varparanta, entinen metsäkoulu)
5. Marttilan ranta-asemakaavan ja Pihlajaveden osayleiskaavan muutos tilalle Apajalahti 740-537-4-34 sekä Puruveden rantayleiskaavan muutos tiloille Juurela 740-584-12-15 ja Jussila 740-584-1-7
6. Marttilan ranta-asemakaavan ja Pihlajaveden osayleiskaavan muutos tilalle Apajalahti 740-537-4-34 sekä Pihlajalahden ranta-asemakaavan ja Pihlajalahden osayleiskaavan muutos tiloille Hiekkaniemi 740-514-3-153 ja Susiniemi 740-514-3-136
7. Kiviapajan seudun osayleiskaavamuutos tiloille Anttila 740-503-14-35 ja Mikkola 740-503-7-57
8. Oravin-Joutenveden osayleiskaavamuutos tilalle 740-502-15-44 Ollikkala

Maanomistajalähtöiset ranta-asemakaavat ja osayleiskaavamuutokset rannoilla (pohjakartta © MML)

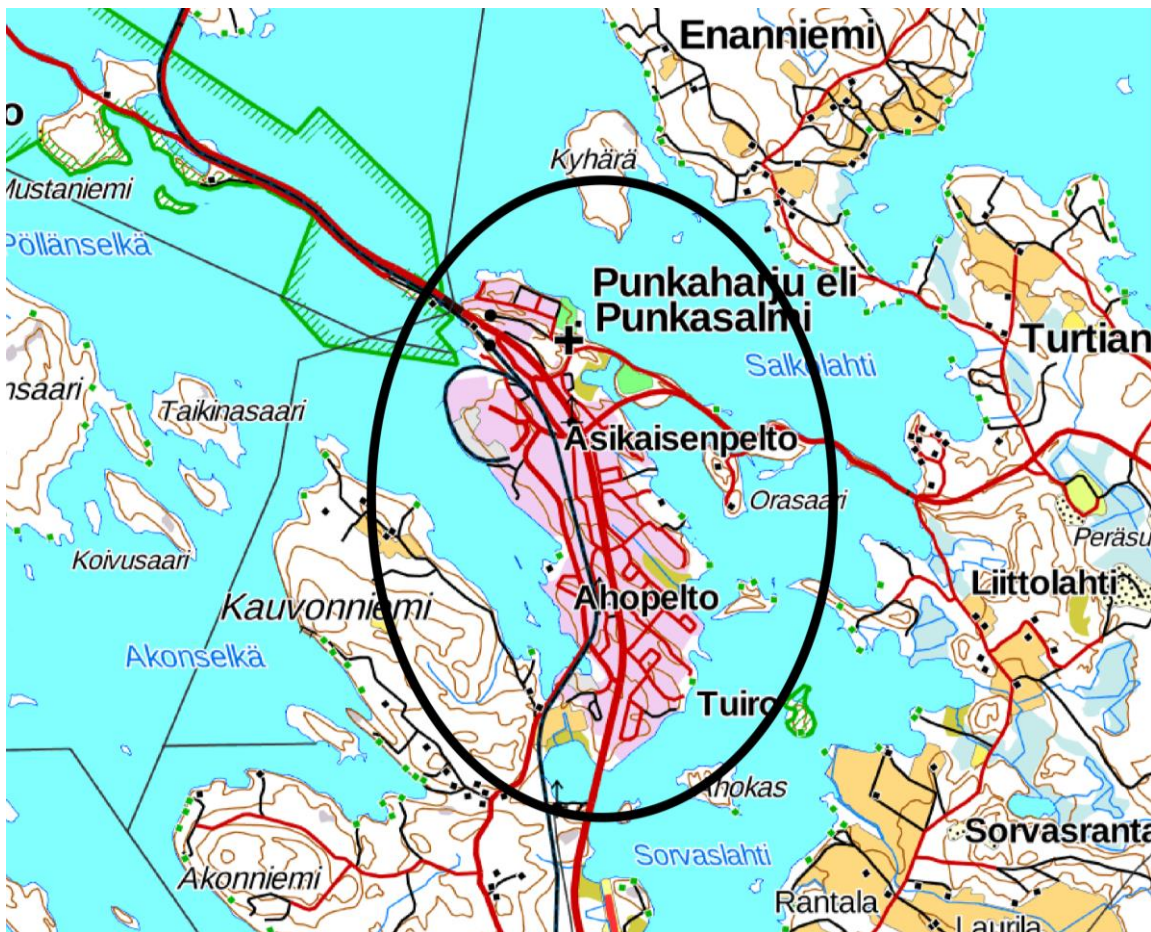
ASEMAKAAVAMUUTOKSET

Asemakaavassa määrätään, mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Määräykset koskevat esimerkiksi rakennusten korkeuksia, sijoittelua, rakentamistapaa sekä muita alueen rakenteeseen ja kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. Kaavoituskatsauksessa lueteltujen hankkeiden lisäksi voi käynnistyä vuonna 2020 yksityisten maanomistajien toimesta asemakaavahankkeita, jotka edellyttävät kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia kaupungin kanssa.

Punkaharjun keskustaajaman asemakaavan päivittäminen

Alueella on voimassa 27 asema- ja rakennuskaavaa, joista vanhin on vuodelta 1967. Tavoitteena on tehdä olemassa olevat asemakaavat selkeäksi kokonaisuudeksi yhdistävä asemakaava, joka ohjaa viihtyisän ja elinvoimaisen keskuksen kehittymistä. Kaavatyön yhteydessä selvitetään mahdollisuudet asuntorakentamisen tiivistämiseen. Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävänä 15.4.-14.6.2019. Kaavaa varten on tehty useita lisäselvityksiä mm. kulttuuriympäristö-, luonto- ja meluselvitys. Kaavaehdotus oli nähtävänä 13.3.-15.5.2020. Kaavaehdotus on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn maaliskuun 2021 valtuustoon.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen



Punkaharjun keskustaajaman asemakaavan päivittäminen (pohjakartta © MML)

Kauppatorin ja Matkustajasataman asemakaava

Kauppatorin yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2014 Olavinkadun välillä Kauppatori – Possenkatu – Kaupungintalo yleissuunnittelun yhteydessä. Tätä edelsi vuoden 2010 koko Olavinkadun yleissuunnittelu, jossa asiaa pohjustettiin sekä muutettiin Olavinkatu entisestä nelikaistaisesta valtatiestä kävelypainotteisemmaksi. Olavinkatu on rakennettu suunnitelmien pohjalta Pitkällesillalle saakka, mutta torin risteysaluetta ja Auvisen rinnettä ei ole vielä uudistettu teknisessä lautakunnassa hyväksytyjen katusuunnitelmien pohjalta.

Asemakaavan päivitystarve johtuu pääasiassa Kauppatorin kohdan liikennejärjestelyistä, joissa Seurahuoneen edusta muuttuu kävelypainotteiseksi ja autoliikenne ohjataan kaksisuuntaisena torin vierestä Satamapuistonkadulle. Kauppatorin asemakaavaa on samassa yhteydessä hyvä tarkistaa, koska torin toimintojen sijainti on yleissuunnitelman pohjalta muuttumassa. Sidosryhmätyöskentely on ollut Olavinkadun suunnitteluhankkeissa ja Kauppatorin suunnittelussa erittäin kattava sisältäen yleisötilaisuudet, ohjausryhmät, seminaarit ja kaupunkikävelyt sekä useiden vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelun, arvioinnin ja valinnan, minkä pohjalta yleissuunnittelua on tehty.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä ja lausunnoilla 7.6. – 8.7.2019. Tarkistusten jälkeen laadittiin kaavaehdotus, joka palautettiin teknisessä lautakunnassa 10.9.2019 § 142 uudelleen valmisteluun siten, että sataman puistoaluetta ei varata lisää ravintolan terassin laajentamiselle ja liikennealueiden käytännön toimivuus varmistetaan. Kaavaehdotus palautettiin teknisessä lautakunnassa uudelleen valmisteluun 6.10.2020 § 169 siten, että Satamapuistoon (VP) ei saa myöskään rakentaa tilapäisiä kaupallisia rakenteita. Tarkistettu kaavaehdotus on nähtävänä 4.12.2020–15.1.2021. Kaava etenee tarkistusten jälkeen hyväksymiskäsittelyyn.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Savonniemen Huvilan ja uimahallin asemakaavamuutos

Voimassa olevassa asemakaavassa Savonniemi on varattu uimahallille (YU, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja Huvilan alue on osoitettu majoitus-, liike- ja ravintolarakennusten korttelialueeksi (KL-1). Huvilan rakennus on suojeltu (sr). Huvilan alueelle esitetty majoitukseen varattu lisärakentaminen ei ole toteutunut saunaksi kunnostetun talousrakennuksen kohdalle. Ranta-alue on osoitettu puistoksi (VP). Kaupunginvaltuusto on linjannut keskustaaajaman voimassa olevassa osayleiskaavassa (1997) ja valmisteilla olevassa strategisessa osayleiskaavatyössä, että keskustan rannat jätetään yleiseen käyttöön. Savonniemi on osa Olavinlinna – Haapasalmen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristö- ja maisema-aluetta, mikä myös vaikuttaa suunnittelun reunaehtoihin.

Savonniemen alueen kehittämisestä on laadittu kaupunginjohtajan allekirjoittama aiesopimus kaupungin ja Savon Mafia Oy:n välillä kesällä 2019, jossa pyritään alueen kehittämiseen vetovoimaisena matkailukohteena. Aiesopimus on kaupungin ja yrityksen välinen tahtotilan ilmainen matkailuhankkeen edistämisestä, mutta ei sido asemakaavan sisältöä tai toteutusta tai mahdollista maankäyttösopimusta. Savon Mafia Oy toimii tällä hetkellä Savonlinnan Yritystilat Oy:n hallinnassa olevassa Huvilan kiinteistössä. Jatkossa on tarkoitus tehdä sitovampi yhteistoimintasopimus tekniseen lautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, missä hankkeen edistämisestä osapuolien välillä on sovittu. Kaavan lisäksi hankkeen toteutus vaatii MRL:n maankäyttösopimusneuvotteluja viimeistään kaavaehdotusvaiheessa.

Tarkoituksena on, että laadittava kaava mahdollistaa uimahallin säilyttämisen Savonniemessä yhdistettynä matkailuhankkeeseen. Uimahalli-investoinnista ei ole tehty päätöksiä. Kaavoituspäätös on tehty kaupunginhallituksessa 2.9.2019 § 322. Kaavaluonnos oli nähtävänä 2.6.–3.7.2020. Alueesta tullaan laatimaan uusi kaavaluonnos, mikäli sopimusneuvottelut edistyvät.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Vuoden 1926 asemakaavat Savonlinnan keskustaajamassa

Vuoden 1926 asemakaavat ovat Savonlinnan keskustaajaman alueelta tarpeellista ajantasaistaa (ks. kaavoitusohjelman kohta asemakaavojen ajantasaisuus). Ajantasaistaminen on aloitettu Linnankadun/Akselinkadun alueelta, jonka kaavaluonnos oli nähtävänä 3.12.2019–15.1.2020. Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä, parin sadan metrin etäisyydellä Olavinlinnasta. Muutosalueeseen kuuluu Eerikinkadun, Akselinkadun ja Linnankadun rajaama korttelin 17 länsiosa, kortteli 24 kokonaisuudessaan sekä katualuetta. Alueen luontoselvitys on tarkistettu kesän 2020 aikana. Kaavaehdotus on nähtävänä 3.12.2019–15.1.2020, minkä jälkeen kaavamuutos etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Kellarpellon pellot (Laitaatsilta, Kellarpelto)

Valtatien 14 ja Aholahdentien risteysalueen tuntumassa olevat pellot sekä Kellotornintien rantapellot on hankittu kaupungin omistukseen vuonna 2018. Peltoalueiden rakennuskaavat 1960-luvulta ovat vanhentuneet. Näissä Aholahdentien varren alue on osoitettu kerrostalorakentamiseen, mikä alue on tarkoitus muuttaa liike- ja huoltoasematoimintoihin täydentämään K-supermarketin liikealuetta. Kerrostalotontit sijaitsevat melualueella, eikä niille ole kysyntää. Pullinlahden puoleiset rantapellot jätetään luontoarvojen vuoksi rakentamatta. Pelloille on tehty luontoselvitys kesällä 2019. Rantapelloille ei saada järjestettyä kunnollista katuyhteyttä ABC:n suunnasta sekä entinen peltoalue on maaperältään pehmeää ja olisi perustamistavaltaan kallis. Kaavamuutoksen on sisällytetty Kellotornintien omakotitaloalueiden kaavat myöskin 1960-luvulta. Osalla omakotirakennuksia on suojeluarvoja sekä osa rakennuksista ja niiden rantasaunoista on asemakaavan puistoa, jonka vuoksi niiden kaavatilannetta on tarpeen selkeyttää. Kaavaluonnos oli nähtävänä 19.5.–18.6.2020. Hanke etenee tarkistusten ja lisäselvitysten jälkeen kaavaehdotusvaiheeseen.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Itäväylän yrityspuiston laajentaminen (Nätki)

Itäväylän laajentamisella ja mahdollisella logistiikka-alueella varaudutaan Parikkalan rajanylityspaikan kansainvälistämiseen. Samalla voidaan tehdä tarvittavia kaavatarkistuksia Itäväylän yrityspuiston muulle kaava-alueelle. Laajennusalue on ostettu kaupungille vuonna 2018. Luontoselvitys on tehty keväällä 2018. Valtatien 14 yhteysväliselvitys Juva – Savonlinna – Parikkala valmistui alkuvuodesta 2020. Siinä esitettiin yhtenä vaihtoehtona tehdä risteys (Johtokatu, Kiesitie) valtatielle 14 porrastettuna. Ensisijaisesti liikennejärjestelyjä ja asemakaavaa suunnitellaan tasoliittymävaihtoehdon pohjalta sekä tämä otetaan myös valmisteilla olevassa strategisessa yleiskaavassa huomioon.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen, yleiskaava kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Kerimäen keskustaajaman asemakaavan päivittäminen

Kerimäen keskustaajamassa on voimassa 45 asema- ja rakennuskaavaa, joista vanhin on vuodelta 1965. Tavoitteena on tehdä olemassa olevat asemakaavat selkeäksi kokonaisuudeksi yhdistävä asemakaava, joka ohjaa viihtyisän ja elinvoimaisen keskuksen kehittymistä. Kaavan suunnittelutyö edellyttää aluksi Kerimäen keskustaajaman ajantasakaavan laatimista, jota työtä on tehty vuoden 2020 aikana. Kerimäen kaavat eivät ole olleet sähköisessä järjestelmässä, joten käsin piirrettyjen kaavojen muuntaminen kaupungin sähköiseen järjestelmään vaatii runsaasti henkilötyötä. Lisäksi alueen pohjakartoissa on tarkistamistarpeita. Lisäksi tarvitaan tonttijärjestelyjä ja sopimuksia

mahdollisista aluevaihdoista tai lunastuksia, koska voimassa oleva kaava ei kaikilta osin vastaa kiinteistörajoja. Suunnittelutyö edellyttää myös muita selvityksiä, kuten kulttuuriympäristö- ja luontoselvitykset. Kaavatyön yhteydessä Kerimäen Puruveden osayleiskaavaan keskustaajaman liittyviä osia asemakaavoitetaan. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Muuten Kerimäen Puruveden osayleiskaavan tarkistus on tarkoituksenmukaista tehdä omana projektinaan tulevaisuudessa.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Ahlströmin puiston asemakaavamuutos (Pääskylähti)

Kaavamuutos koskee teknologiapuiston laajentamista asemakaavan puistoalueelle (VP) kiinteistöille 740-10-9903-1 (Ahlströminpuisto) ja 2 (osa Vipusenpuistosta). Kaupunginhallitus on käynnistänyt kaavamuutoksen 31.7.2020 § 320. Ahlströmin puistoon liittyvän ruokalan alueen maankäytöstä on käyty neuvotteluja Andritz Oy:n kanssa, minkä edistymisen jälkeen kaavamuutosta voidaan edistää luonnosvaiheeseen.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen

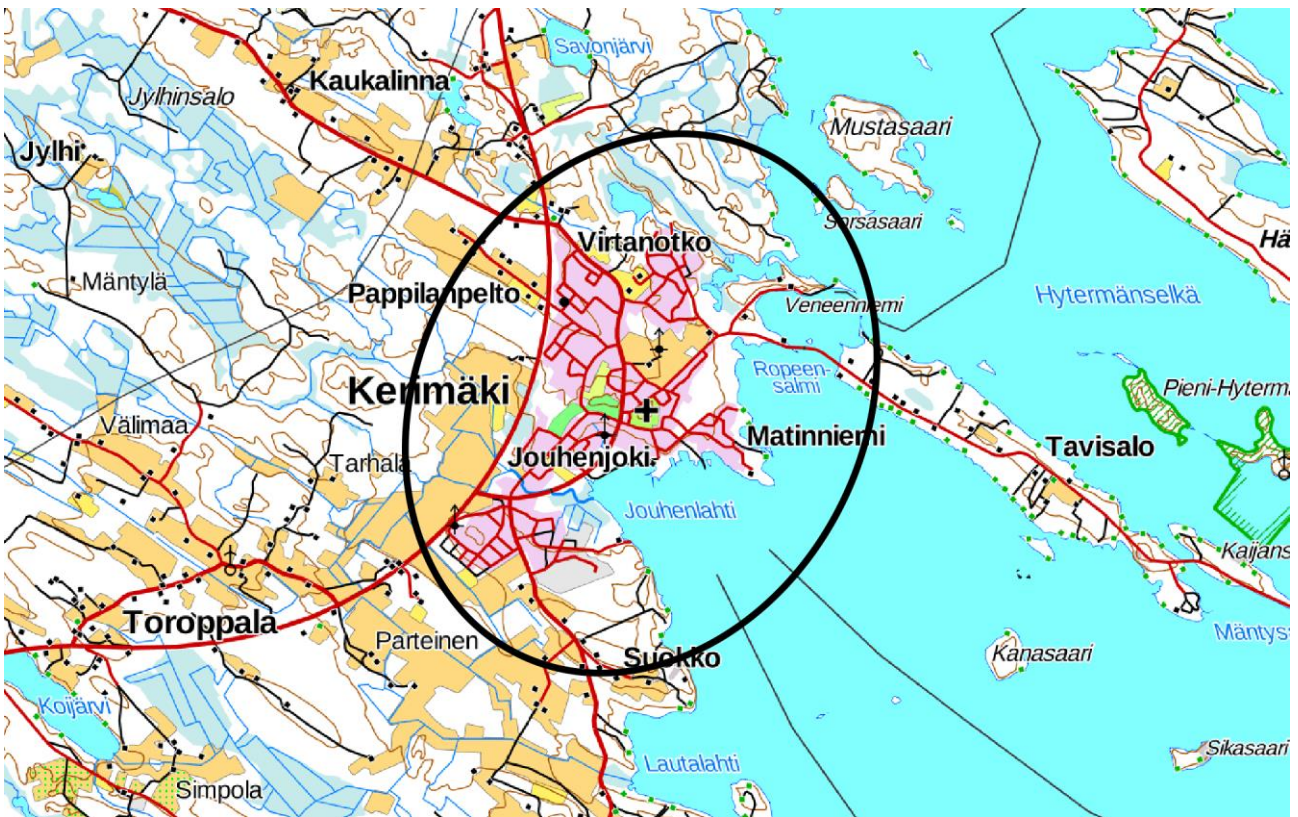
Kyrönniemen alueen matkailukäytön selvittäminen on lisätty kunnallisteknisten palveluiden tavoitekortteihin 11.12.2019 valtuuston budjettikäsittelyn yhteydessä.

Valtuuston tavoitekortteihin 11.12.2019 § 144 tekemä lisäys Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen on käsitelty teknisessä lautakunnassa 26.5.2020 § 105. Tekninen lautakunta totesi tavoitteen loppuun käsitellyksi. Teknisen lautakunnan perusteluissa viitataan Olavinlinnan suojeluarvojen vaarantumisen lisäksi mm. kylpylähankkeen negatiiviseen kaavatalouteen ja siirron kalleuteen, kallioalueiden ja Mallatsaaren luontoarvoihin (metsälain luontotyytit, suojelulajit), uuden urheilukentän sijoituspaikan puuttumiseen ja uuden sijoituspaikan kaavoittamiseen taajama-alueelle, kylpylähankkeen investorin ja operaattorin puuttumiseen sekä siihen, että Kyrönniemen matkailuhanke kilpailee muiden käynnissä olevien yksityisten kylpylä- ja matkailuinvestointien kanssa.

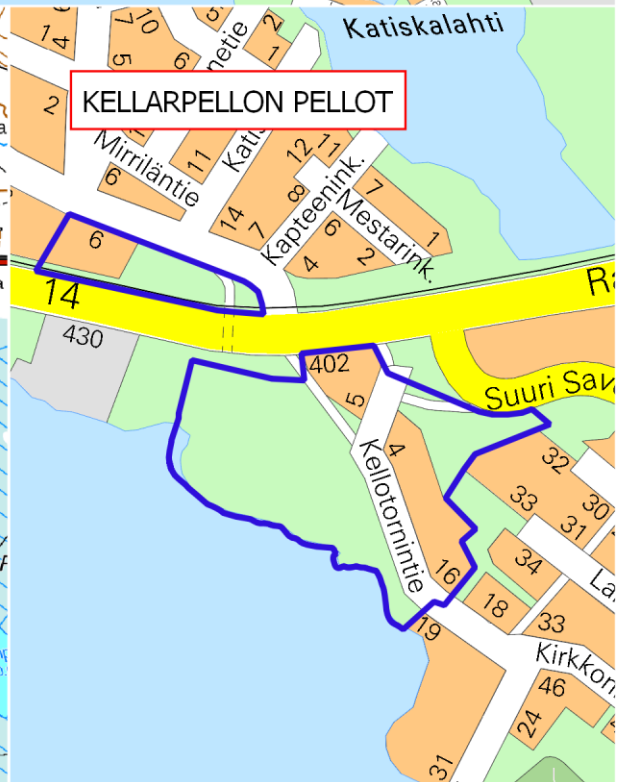
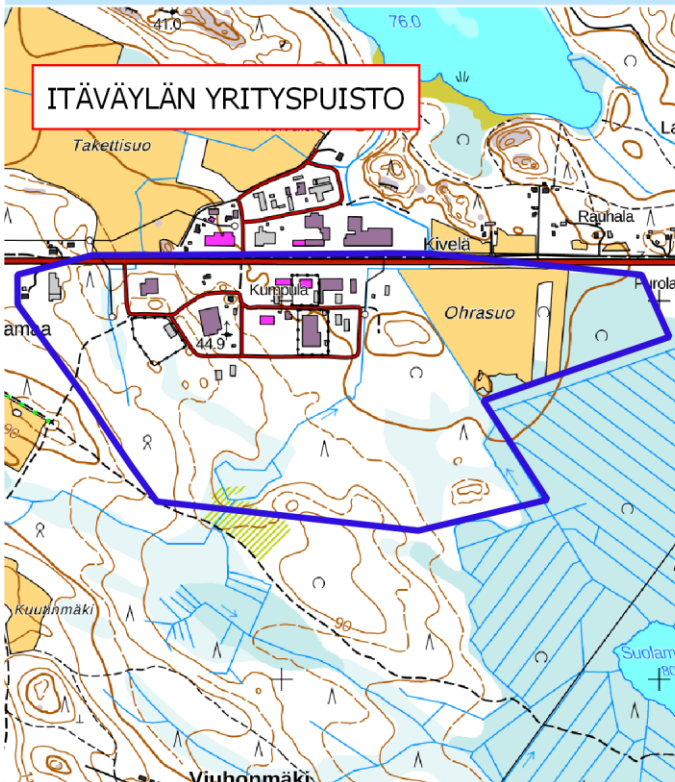
Kaupunginhallitus muutti teknisen lautakunnan esitystä 12.10.2020 § 379, siten, että asian käsittely jätetään auki ja Kyrönniemen matkailukäyttöä tarkastellaan uudelleen kaupunkistrategian laatimisen yhteydessä.

Kyrönniemen urheilukentän muuttaminen matkailukäyttöön vaarantaa Etelä-Savon ELY-keskuksen ja Museoviraston näkemyksen mukaan Olavinlinnan valtakunnallisia suojeluarvoja. Neuvotteluissa 25.5.2020, 4.12.2020 ja työpalaverissa ympäristöministeriö kertoi yhtyvänsä Etelä-Savon ELY:n ja Museoviraston kantaan, jonka vuoksi asia käsittelyä ei voida jättää auki kansallisen kaupunkipuiston hakemuksessa. Mikäli hakemus jätetään, siinä on osoittava, ettei kansallisen kaupunkipuiston erityisiä arvoja ole tarkoitus vaarantaa. Hakemuksessa esitetään näin ollen Kyrönniemen urheilukentän rajaamista mukaan kansalliseen kaupunkipuistoon. Asia käsitellään uudelleen kansallisen kaupunkipuiston hakemuksen yhteydessä.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm



Kerimäen keskustaajaman asemakaavan päivittäminen (pohjakartta © MML)



Savonlinnan keskustaajaman asemakaavamutokset (pohjakartta © MML)

KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kansallinen kaupunkipuisto on MRL 68 § mukaan kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto. Kansalliseen kaupunkipuistoon voidaan osoittaa alueita, jotka tämän lain mukaisessa kaavassa on osoitettu puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi, arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun kansallisen kaupunkipuiston tarkoituksen kannalta sopivaan käyttöön.

Kaupungin strategiassa oli määriteltynä tavoitteena kansallisen kaupunkipuiston perustamisselvityksen laatiminen, joka tehtiin vuonna 2018. Kaupunkipuiston perustamisselvitys oli yleisesti nähtävillä ja kommentoitavana 11.10. – 12.11.2018 kaupungin kotisivuilla sekä siitä pidettiin 15.10.2018 iltakoulu kaupungin luottamushenkilöille. Perustamisselvitystä esiteltiin myös matkailualan toimijoille 11.12.2018 ja elinkeinoelämälle 5.2.2019. Savonlinnan kaupunginvaltuusto hyväksyi perustamisselvityksen pohjalta 17.12.2018 tavoitteeksi vuodelle 2019 *”valmistellaan hakemus kansalliseksi kaupunkipuistoksi”*.

Kaupunginvaltuustossa hyväksyttiin 11.12.2019 vuoden 2020 tavoitteiksi mm. *”valmistellaan hakemus kansalliseksi kaupunkipuistoksi”, ”kansallista kaupunkipuistoa edistetään” ja ”kansallisesta kaupunkipuistosta jätetään hakemus ympäristöministeriöön”*. Tavoitteissa vuodelle 2020 on myös *”Saimaa – Laatokka saaminen Unescon maailmanperintökohteiden aielistalle, esiselvityshankkeen käynnistäminen”*. Esiselvityksen laatiminen Saimaan norppasaaristosta on Metsähallituksella käynnistetty ja hakemus pyritään jättämään vuonna 2023. Laatokka ei tässä vaiheessa kuulu esiselvitykseen. Valmistelussa on mukana 17 Saimaan kuntaa ja kaupunkia.

Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston hakemus oli nähtävänä 17.12.2019 – 17.2.2020 sekä yleisötilaisuus pidettiin 15.1.2020. Hakemus käytiin läpi kaupungin hallintokuntien sisäisessä työpalaverissa 23.4.2019. Ympäristöministeriö on tarjonnut valmistelutyöhön ja erityisarvojen arviointiin asiantuntijanäkemystä. Kaupungin hakemuksen alueiden arviointikäynti tehtiin 25. – 26.6.2019. Neuvottelut ympäristöministeriön kanssa on pidetty 23.5.2019 (luonnos), 25.5.2020 ja 4.12.2020 hakemuksesta sekä työpalavereja.

Nähtävillä 17.12.2019 – 17.2.2020 olleessa Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston -hakemuksessa on esitetty Kyrönniemen Olavinlinnan maisemansuojelualueita (SL) ja Kyrönniemen urheilukenttää sekä entistä leirintäaluetta (virkistysalue VL) osaksi kansallista kaupunkipuistoa. Tästä alueesta on tehty 11.12.2019 lisäys budjettikäsittelyn yhteydessä kunnallisteknisten palveluiden tavoitekortteihin *”Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittäminen”* sekä selvitys on myös tämän vuoksi otettu kaavoitusohjelmaan. Kyrönniemen matkailukäyttömahdollisuuksien selvittämisestä on hakemusluonnoksen nähtävillä oloaikana jätetty myös mielipide. Hakemuksen luonnoksesta jätettiin nähtävillä oloaikana Etelä-Savon ELY-Keskuksen, Etelä-Savon maakuntaliiton, Museoviraston ja Savonlinnan maakuntamuseon sekä rakennus- ja ympäristölautakunnan viranomaislausunnot sekä 10 mielipidettä. Kaupungin vastineet kansallisen kaupunkipuiston hakemusluonnoksesta esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin käsitellään hakemuksen yhteydessä.

Suomeen kansallisia kaupunkipuistoja on tähän mennessä perustettu yhteensä kymmenen (Pori, Turku, Hanko, Forssa, Hämeenlinna, Heinola, Porvoo, Kotka, Kuopio, Kokkola).

Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston rooli kansallisten kaupunkipuistojen verkostossa on *Saimaan linna- ja norppasaaristokaupunki*. Savonlinnassa kansallinen kaupunkipuisto perustuu enemmän luonnon- ja maisema-arvoihin, kuin varsinaiseen puistoarkkitehtuuriin. Saimaannorpan elinalueet tulevat aivan kaupunkikeskustan tuntumaan. Olavinlinnan kulttuuriympäristö on puiston kannalta keskeinen sekä paikallinen kaupungin kehityshistoriaa ilmentävä rakennuskanta. Kansallinen kaupunkipuisto sisältää myös lintuvesien suojeluohjelman alueita sekä alueita, joita on haettu vanhojen metsien suojeluohjelmaan.

Kaupunkipuistosta laaditaan sen saamisen jälkeen hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka vuoksi puistoalue on teemoitettu ja jaettu erilaisiin alueisiin ks. oheinen kuva.

Kansallisen kaupunkipuiston vaikutukset kaupunkitason kaavoitukseen:

- Kansallinen kaupunkipuisto ei vaikuta voimassa oleviin asema- tai yleiskaavoihin tai edellytä uusien alueiden kaavoittamista. Voimassa olevat yleiskaavat tai asemakaavat eivät ole ristiriidassa kansallisen kaupunkipuiston rajauksen kanssa. Savonlinnan keskustaajaman strategisen yleiskaavaluonnoksen valmistelutyötä on edistetty kansallisen kaupunkipuiston hakemusluonnoksen kanssa samanaikaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston rajausta tehdään nykyisten voimassa olevien yleis- ja asemakaavojen pohjalta, eikä valmistelu pohjautu uuteen yleiskaavaan. Kansallisen kaupunkipuiston rajausta voidaan ottaa huomioon valmisteilla olevassa keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa
- Yksityinen maanomistus sisältyy kansalliseen kaupunkipuistoon vain vahvistettujen kaavojen verran.
- Kaupungin päätäntävalta kaavoihin ja alueiden käyttöön tulee säilymään kansallisen kaupunkipuiston statuksesta huolimatta.
- Kansallisella kaupunkipuistolla ei ole vaikutuksia kaupungin maapolitiikan toteuttamiselle tai maankäytön kehityshankkeille.
- Kansallinen kaupunkipuisto tarjoaa työvälineet ohjata alueiden kehittämistä ja kaavojen laadintaa tulevaisuudessa alueiden ominaispiirteitä ja arvoja säilyttäen. Kansallinen kaupunkipuisto ei estä korjaus- ja täydennysrakentamista tai museoi alueita.
- Kaupunki voi halutessaan pyytää ympäristöministeriötä osalliseksi kaavoitus- tai muihin kehityshankkeisiin tukemaan suunnitteluprosessia. Kaavojen ja ympäristönsuojelun viranomaisohjauksesta valtion taholta vastaa jatkossakin alueellinen Etelä-Savon ELY-keskus.

MRL 70 §:ssä todetaan, että kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa on otettava huomioon puistoa koskevat määräykset. Kunnan suostumuksella voidaan ympäristöministeriön päätöksessä antaa alueen olennaisten arvojen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä.

Koska kansallisen kaupunkipuiston alueella on hakemuksen jättövaiheessa vireillä useita kaavahankkeita, hakemuksessa esitetään, että ympäristöministeriö antaisi päätöksessään seuraavan määräyksen: Kansallisen kaupunkipuiston aluetta kaavoitettaessa otetaan huomioon ne erityiset arvot, joiden säilyttämiseksi ja hoitamiseksi kansallinen kaupunkipuisto on haettu perustettavaksi. Muut määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kaupunki laatii perustamispäätöksen jälkeen.

Kansallinen kaupunkipuisto voidaan lakkauttaa tai sen rajausta muuttaa, jos alueen arvo on olennaisesti vähentynyt tai jos yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteuttaminen sitä edellyttää (MRL 71 §). Hakemuksessa esitetään, että kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia hakemuksen sisältöön ja rajaukseen. Suuremmat rajausmuutokset päätetään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Hakemuksen aineisto on käyty läpi neuvotteluissa ympäristöministeriön kanssa 23.5.2019 (luonnos) sekä hakemuksesta 25.5.2020 ja 4.12.2020 sekä alueelle on tehty arviointikäynnit 25.6. - 26.6.2019 ympäristöministeriön kanssa. Ympäristöministeriö katsoi neuvotteluissa, että hakemuksen voi jättää ministeriöön.

Ympäristöministeriö esittää hakemukseen seuraavia tarkennuksia:

- Maakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kaupungintalon/Kivitalokortteleiden ympäristö jätetään rajauksesta pois. Kansallisen kaupunkipuiston teemana on sisävesien linna- ja saaristokaupunki, mihin luontoarvoihin ja Olavinlinna ko. korttelit eivät suoranaisesti liity. Ympäristöministeriö piti neuvotteluissa valitettavana ns. Hulikan ja Solmun huonoa kuntoa.



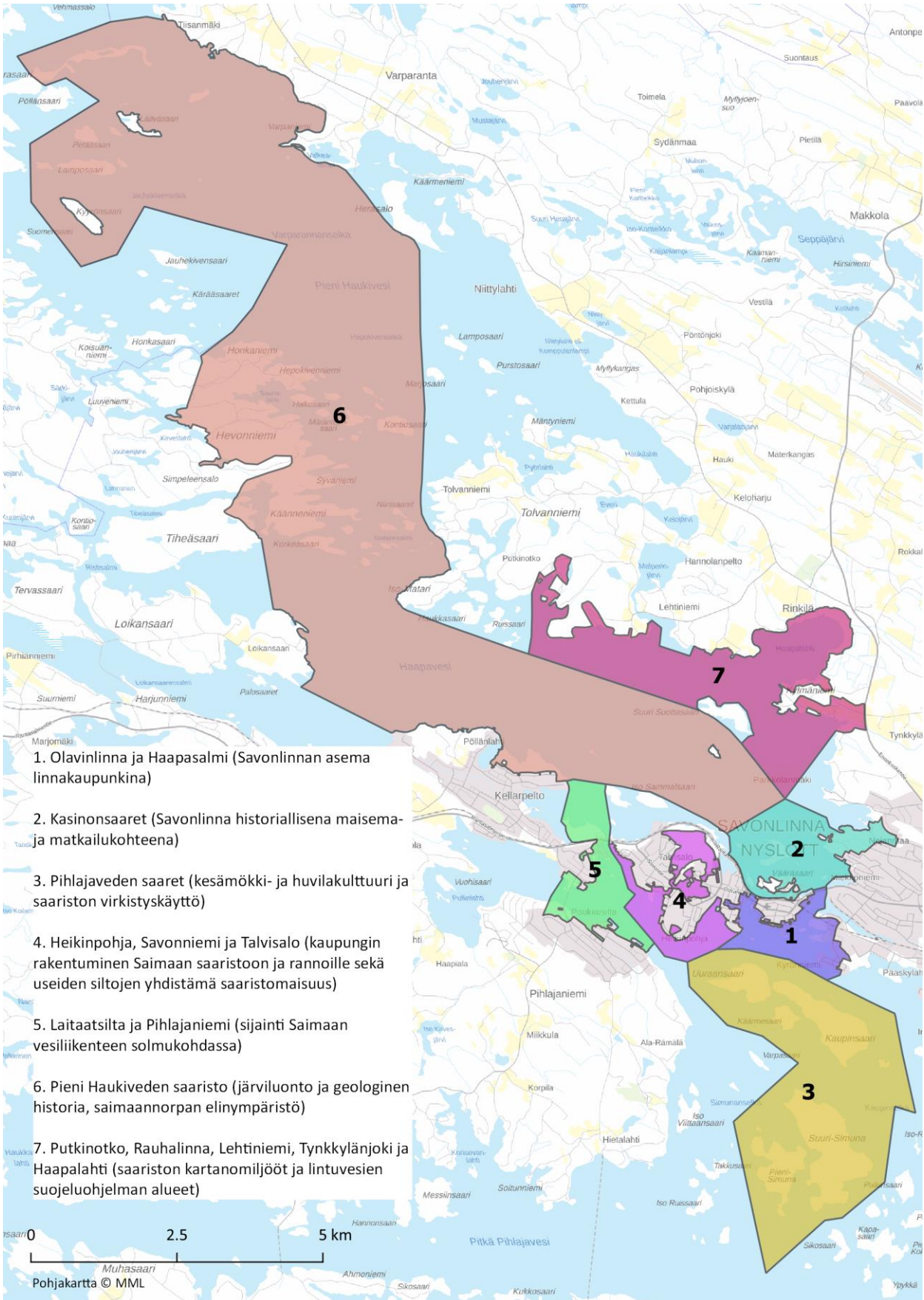
Entinen Olavintori olisi voinut nivoa kaupungintalon/Kivitalokorttelin muodostamaan kokonaisuutta paremmin osaksi kansallista kaupunkipuistoa.

- Huvilan KL-1 asemakaava-alue sisällytetään kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen. Huvila on osa valtakunnallisesti arvokasta Olavinlinnan - Haapasalmen kulttuurimaisemaa ja tärkeä osa Puistokadun rannan rakennuskantaa. Huvilan rakennus on suojeltu asemakaavalla (sr). Alueella on käynnistymässä Savonniemen kaavamuutoshanke. Esitetty rajausta ei ole ristiriidassa kaupungin maankäytön kehitystavoitteiden tai kaavamuutoksen kanssa, sillä kaavasuunnittelussa joudutaan joka tapauksessa ottamaan edellä mainitut suojeluarvot huomioon MRL:n asemakaavan sisältövaatimusten pohjalta. Sen sijaan uimahallin aluetta Huvilan vieressä ei sisällytetä kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen, vaikka se osin em. valtakunnalliseen kulttuurimaisemaan kuuluukin. Savonniemen ranta-alue on rajauksessa mukana, koska ydinkeskustan rannat on jätetty julkiseen käyttöön kaupunginvaltuuston periaatepäätöksin mm. voimassa olevassa yleiskaavassa ja asemakaavassa.

Kansallisen kaupunkipuiston hakemusta on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu lisäksi seuraavilta osin:

- Aluerajauksista on tarkistettu siten, että Hevonniemen Natura-alueesta ei rajata mukaan Natura-alueen itäosaa. Rajaukseen otetaan mukaan alueet, joissa on osayleiskaavassa suojelumerkintä (SL). Kansallisen kaupunkipuiston pinta-ala muuttuu tämän myötä, ollen noin 77 km². Metsähallitus on saanut päätöksen 15.12.2020 Etelä-Savon ELY:ltä Tiheäsaaren itä- ja pohjoisosan lisäämiseen Metso-ohjelmaan, mutta kaavamerkintöjen osalta asia vaatisi osayleiskaavan tarkistamista, joten kansallisen kaupunkipuiston rajausta ulotetaan tässä vaiheessa pelkästään voimassa olevan osayleiskaavan SL-alueelle.
- Kansalliseen kaupunkipuistoon lisätään nähtävillä oloaikana saatujen mielipiteiden pohjalta Heikinpohjasta Erik Laxmanin puisto (entinen OKL:n kasvitieteellinen puutarha ja puulajipuisto).
- Patterinmäen alue sisällytetään kokonaisuudessaan rajaukseen. Strategisen yleiskaavan selvityksissä on ilmennyt, että pohjanlepakko (direktiivilaji) ja alueen puolustusvarustukset sekä korkeat kunnallistekniikan rakentamiskustannukset tekevät Patterinmäen kaavoittamisesta asumiseen kannattamattoman, jonka vuoksi alueen säilyttäminen yleisessä virkistyskäytössä on tarkoituksenmukaisempaa.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm



Kansallisen kaupunkipuiston rajausta ja osa-alueet (pohjakartta © MML)

TULEVAISUUDEN KAAVAHANKKEET

Savonlinnan keskustaajaman ympäristössä on viisi suunnittelutarvealuetta. Lähteelän alueella on ollut vähäistä kysyntää sekä teollisuus- että asuinrakentamiseen, tosin rakentamista rajoittaa osassa aluetta Lähteelän pohjavesialueen muodostumis- ja suojavyöhyke. Haja-asutusalueen tyyppisesti rakentuneet asuinalueet Aholahdi ja Miikkulan seutu Pihlajaniemellä ovat yleiskaavoissa suunnittelutarvealueena. Papinniemi on yleiskaavoissa varattu Kellarpellon asuinrakentamisen laajentumissuunnaksi sekä edellyttää jatkossa tarkempaa asemakaavatasoista suunnittelua. Laitaatsillan Patterinmäki on myös osoitettu suunnittelutarvealueeksi osayleiskaavassa. Patterinmäen lepakot ja suojellut puolustusvarustukset sekä kalliit infrarakentamisen kustannukset kuitenkin rajoittavat alueen osoittamista asuinrakentamiseen, joten suunnittelutarvevarausta ollaan tulevaisuudessa poistamassa yleiskaavasta sekä varaamassa aluetta jatkossa virkistyskäyttöön.

Punkaharjun sisäjärvet ja Savonrannan Paasselkä ovat kaavoittamatta. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa tullaan osoittamaan Paasselän tuntumaan uusi alue saimaannorpan suojeluun. Saimaannorpan leviäminen tulee vaikuttamaan myös Paasselän kaavoitukseen tulevaisuudessa. Paasselkä on osin mitoitettu Kerimäen sisäjärvien osayleiskaavan valmistelutyön yhteydessä. Punkaharjun sisäjärville ei ole tehty kantatilaselvitystä ja mitoitusta, vaikka näillä on jo melko paljon lomarakentamista. Osassa Punkaharjun sisäjärviä on myös laadittu ranta-asemakaavoja matkailurakentamiseen.

Oravin kyläalue on kulttuuriympäristönä merkittävä osana Heinäveden laivareittiä. Oravin kyläkaavoituksesta on käyty keskusteluja vuosien aikana, mutta työn alle kaavatyö ei vielä tässä vaiheessa etene. Lisäksi Oravin – Jouteveden alueelle on pyydetty kaavan tarkistamista Etelä-Savon ELY-keskuksen pyynnöstä saimaannorpan suojelutilanteen tarkistamiseksi.

Seuraavat kaavatyöt etenevät kaavatyötä varten tarvittavien lähtöselvitysten, kartoitusten ja kaavaneuvottelujen edistymisen sekä käytettävissä olevien resurssien puitteissa:

Savola (Savonlinnan keskusta)

Savolan alueen maankäyttöratkaisut voi olla tarkoituksenmukaista sitoa yhdeksi kaavoituskokonaisuudeksi. Savolan alueesta on käyty aiemmin neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa. Asemakaavamuutos edellyttää kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia kaupungin kanssa. Suunnittelualueeseen voisi tällöin sisältyä seuraavia yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä tai osa näistä; 740-4-21-3, 740-2-1-4, 740-2-2-16 ja 740-2-2-15, 740-2-1-3 sekä näihin liittyvät kaupungin omistamat pysäköinti-, rata-, satama-, katu- ja vesialueet.

Strategisessa yleiskaavassa vuoteen 2040 Savolan alue tullaan osoittamaan keskustatoiminnoille, mikä mahdollistaa alueelle kaupallisia-, työpaikka-, matkailupalveluiden- ja puistoalueita sekä asumista. Voimassa oleva keskustaajaman osayleiskaava (1997) on vanhentunut, sisältäen asemakaavoitusta vaikeuttavia tarkkoja aluerajauksia. Osayleiskaavassa on myös osoitettu asuin- ja liikerakentamista valtatie 14 viereen, mikä on asuinalueena valtioneuvoston melutason ohjearvojen puitteissa haastava toteuttaa. Savolan pohjoisosan vuoden 1961 vanhentunut asemakaava on tarkoituksenmukaista muuttaa tulevaisuudessa teollisuusalueesta (T), rata-alueesta (LR), vesialueesta (W) ja satama-alueesta (LV) edellä mainittuja keskustatoimintoja mahdollistavaksi. Eteläosassa Sokoksella on jo liikerakentamisen asemakaava (KL) ja kaupungin omistama pysäköintialue (LPA-2) on vuokrattu Sokokselle.

Savolan kulttuuriympäristöarvoja on selvitetty vuonna 2019 keskustaajaman strategisen yleiskaavan valmistelutyön yhteydessä. Siinä on arvioitu Savolan sahan päärakennuksen arvo paikalliseksi sekä todettu rakennuksen arvon heikentyneen. Pilaantuneiden maiden selvitykset puuttuvat alueen keskiosassa sijaitsevalta kiinteistöltä.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Kirkkolahti (Savonlinnan keskusta)

Kirkkolahden alueen maankäyttöratkaisut voi olla tarkoituksenmukaista sitoa yhdeksi kaavoituskokonaisuudeksi. Kirkkolahden alueesta on käyty aiemmin neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa. Asemakaavamuutos edellyttää kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia kaupungin kanssa. Kaavaan voisi sisältyä seuraavia yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä tai osia näistä; 740-3-6-8, 740-3-7-1, 740-3-37-3 ja 740-3-36-1.

Citymarketin kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennuksille (K, tehokkuus 0,80, II-kerrokseen). Alueen etelärannan satamatoiminnoille (LS) kaavoitettu alue on kaupungin omistuksessa. Satama-alueita on vuokrattu Citymarketille pysäköintialueeksi. Niin sanotusta Sotkan tontista on tehty kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 11.9.2017 § 437, mikä kaavamuutos ei ole kaupungista riippumattomista syistä edennyt.

Strategisessa yleiskaavassa vuoteen 2040 Kirkkolahden alue tullaan osoittamaan keskustatoiminnoille, mikä mahdollistaa alueelle kaupallisia-, työpaikka-, matkailupalveluiden- ja puistoalueita sekä asumista. Voimassa oleva keskustaajaman osayleiskaava (1997) on vanhentunut, sisältäen asemakaavoitusta vaikeuttavia tarkkoja aluerajauksia.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Metsäkonttorintie, selvitykset muinaisjännökset ja pilaantuneet maat (Kyrönniemi)

Metsäkonttorintielle on laadittu pientaloalueen asemakaava vuonna 2013. Asemakaavaa ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan puitteissa, sillä katu- ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä kesällä 2018 alueelta löytyi venäläissotilaiden hautausmaa 1700-luvulta. Hautausmaasta on tarkoitus tehdä tarkemmat tutkimukset sen rajaamiseksi kesien 2019 - 2021 aikana maakuntamuseon toimesta. Kaavatyön eteneminen riippuu tutkimusten edistymisestä.

Metsäkonttorintien alueelle on myös tulossa Järvi-Suomen Energia Oy:n 110 kV:n kaapelikaivanto vuonna 2021 Pihlajaniemeltä – Viuhonmäkeen, joka on syytä osoittaa rasitealueena kaavassa.

Kaavatyöhön on tarkoituksenmukaista sisällyttää myös kaupungin UPM Plywood Oy:n tehtaiden laajennuksen yhteydessä kaupungille tulleet rivitaloalueiksi kaavoitetut alueet Alttarkivessä. Rivitalotonttien toteutus ei ole mahdollista tonteilta löytyneiden pilaantuneiden maiden vuoksi, minkä takia ne muutetaan jatkossa esimerkiksi lähivirkistysalueeksi.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Brahenkaari (Savonlinnan keskusta)

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa valtuustoaloitteen 14.03.2016 § 33 ja teknisen lautakunnan päätöksen 18.10.2016 § 206 mukaisesti siten, että alueelle tulee puistoa ja yksi asuinkerrostalo.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Purettavien rivi- ja kerrostalojen alueet

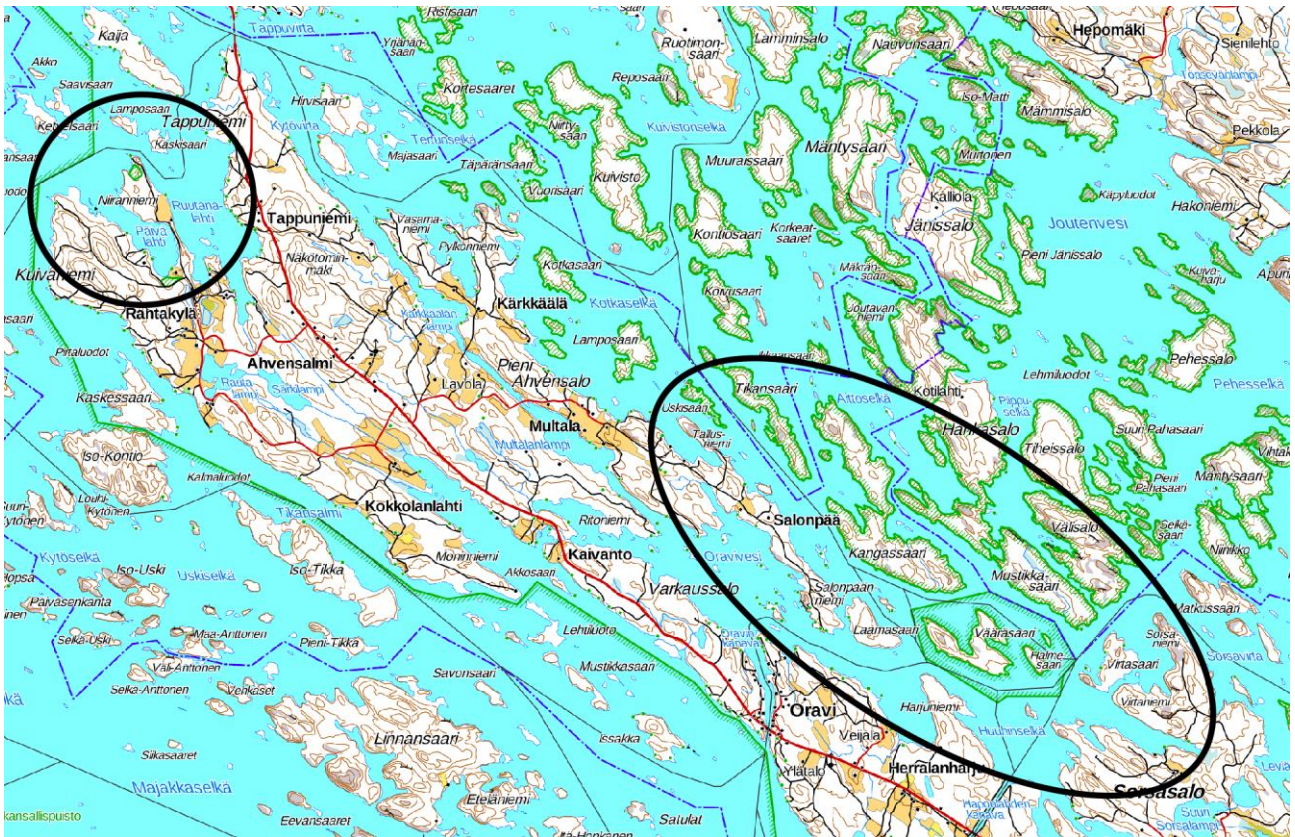
Kaupungin alueelta on purettu useita vuokratrivitalo- ja kerrostaloja, joiden kaavat on tarkoitus uudistaa. Käyttötarkoitus voisi jatkossa olla esim. asuinpientaloille tai viheralueeksi. Tontit siirtyvät kaupungin omistukseen. Rakennuksia on purettu mm. Kuusniementie 17 – 19 ja Telakkatie 16.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen

Oravin - Joutenveden osayleiskaavamuutos, eri kiinteistöjä

Etelä-Savon ELY-keskus on pyytänyt kaupungilta kaavamuutosta Oravin-Joutenveden alueelle. Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan saimaannorpan pesäpaikkoja. Kaavamuutos koskee noin 20 lomarakennuspaikkaa, seitsemän eri maanomistajan alueilla. Kaava laaditaan käytettävissä olevien resurssien puitteissa, minkä vuoksi kaavatyö siirtyy eteenpäin. Samalla voi olla tarkoituksenmukaista tarkastella Oravin - Joutenveden osayleiskaavaa saimaannorpan kannalta laajemmalla alueella.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila



Oravin - Joutenveden osayleiskaavamuutos, eri kiinteistöjä (pohjakartta © MML)



PURETTAVIEN RIVI- JA KERROSTALOJEN ALUEET,
KUUSNIEMENTIE



PURETTAVIEN RIVI- JA KERROSTALOJEN ALUEET,
TELAKKATIE



Tulevaisuuden asemakaavahankkeet (pohjakartta © MML)

Vahvistuneet asema- ja osayleiskaavamuutokset vuonna 2020:

Allekirjoitettu	Hyväksytty	Kaavan nimi
10.1.2020	KH 5.11.2019 § 458	Tarkastamonkatu 3
31.3.2020	KH 24.2.2020 § 56	Paimenkatu 1a
7.5.2020	KV 30.3.2020 § 24	Punkaharjun Puruveden rantayleiskaavamuutos määrälalle tilasta Poukama 740-598-9-6
7.5.2020	KV 30.3.2020 § 12	Oravin-Joutenveden osayleiskaavan muutos määrälalle tilasta 740-502-15-33 ja Jannilan ranta-asemakaavan muutos tiloille 740-502-17-50 ja 740-502-17-51
28.7.2020	KV 15.6.2020 § 39	Punkaharjun Pihlajaveden osayleiskaavan muutos määrälalle tiloista Tuomaala 740-546-10-21 ja Sepänharju 740-546-10-19

AJANTASAKAAVAT

Savonlinnan keskustaajaman asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

Savonlinnan asemakaavojen ajantasaisuusselvitys on perusteltu kokonaisnäkemys kaavojen päivitystarpeista vuoteen 2040 mennessä. Keskustaajamassa on noin 550 asemakaavaa. Vuoden 1926 asemakaavojen tarkistukset on otettu työn alle, mutta myös muiden ajankohtien kaavojen ajantasaisuutta otetaan tarkasteluun ja arvioidaan päivitystarpeet ainakin seuraavin kriteerein:

- Vastaavuus strategisen yleiskaavan kehittämistavoitteisiin asuminen, elinkeinoelämä ja työpaikat, liikenne, viherympäristöt ja -reitistöt, kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö
 - Kulttuuriympäristöä koskevat päivitystarpeet (suojelualueet ja suojelukohteet)
 - Luontoalueista ja -kohteista (luontoinventoinnit), joita ei ole vielä asemakaavoissa
 - Liikenneverkkosuunnitelma (ks. kohta strateginen yleiskaava)
 - Kaupan palveluverkkoselvitys (ks. kohta strateginen yleiskaava)
- Asemakaavojen ikä
- Rakentamattomien tonttien lukumäärä
- Todennäköisesti asemakaavojen kumoamiseen ei ole tarvetta, mutta asia selvitetään.
- Koonti asemakaavojen päivittämisen vaiheistuksesta. Määritellään tärkeimmät ja ensisijaisesti kehitettävät alueet, laaditaan perustelut sekä priorisoidaan kaavat tai kaava-alueet, joiden päivittämistä tulisi edistää.
- Asukkailta ja yrityksiltä sekä muilta sidosryhmiltä voi ilmetä asemakaavan muutostarpeita, minkä tehdään avoin kysely ja tulosten analysointi sidosryhmiltä. Tarpeet todennäköisesti liittyvät esim. käyttötarkoituksiin, rakentamisen määrään tai kaavamääräysten vanhentuneisuuteen tai tiukkuuteen. Näihin kaupunki toki pidättää oikeuden ottaa kantaa.

Aineisto laaditaan siten, että kaupunki pystyy jatkossa paremmin ylläpitämään tietoa asemakaavojen päivitystarpeista.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Karttapalvelu

Karttapalvelun uudistaminen eli mm. kaupungin ajantasakaavojen saaminen kaupungin kotisivuille on tarkoitus käynnistää vuoden 2020 aikana. Kaupungin liitoskunnissa ei ole ollut kaavarekisteriä vietynä sähköisiin järjestelmiin ja osa kaavoista on tehty käsin piirtämällä. Työhön on hankittu uusi karttasovellus 2020 keväällä ja hankitaan uusi skanneri vuoden 2021 aikana. Aineiston siirtäminen sovellukseen vaatii runsaasti manuaalista työtä sekä skannattujen kaavojen laadun parantamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mahdollinen uudistuminen vuonna 2022 tulee vaatimaan kaupungilta toimenpiteitä karttojen ja aineistojen digitalisointiin liittyen. Selvitys palvelee myös kiinteistöverouudistusta, joka tulee käytäntöön todennäköisesti vuonna 2023.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paikkatietoinsinööri Pertti Ojalainen

Kaupunkikeskustan kehittäminen

Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämishankkeissa on tavoitteena keskustan viihtyisyyden lisääminen sekä Savonlinnan matkailuimagon vahvistaminen.

Savonlinna on nauhamainen saaristokaupunki, jonka ydinkeskusta sijoittuu Laitaatsalmen ja Kyrönsalmen väliselle alueelle. Savonlinnan kaupunkikeskustan infrastruktuuri ja saavutettavuus muuttuivat olennaisesti, kun rinnakkaisväylä (VT 14) valmistui keskustan pohjoisrannalle. Rinnakkaisväylän rakentaminen tarkoittaa tulevaisuudessa uusien asuinalueiden ja kaupallisten alueiden kehittymistä ydinkeskustaan (Savola, Kirkkolahti) sekä keskustan pääkauppakadun

Olavinkadun saneerausta turvalliseksi ja viihtyisäksi. Keskustaa kiertävä pohjoisrannan kevyen liikenteen reitti on toteutettu rinnakkaisväylän rakentamisen yhteydessä. Etelärannan reitistä puuttuvat osuudet Savonniemestä, Kirkkolahden etelärannasta ja Heikinpohjasta. Puuttuvat osuudet toteutetaan Savonniemen ja Kirkkolahden matkailu- ja kaupallisten alueiden vähitellen kehittyessä. Ulkoilureitit palvelevat sekä keskustassa asuvia että matkailijoita, mutta myös erilaisia tapahtumia. Matkailua tukevista kaavahankkeista käynnissä ovat Savonniemi ja Kauppatori – Matkustajasatama sekä aiemmin on valmistunut Kasinosaarten kylpylähotellin asemakaavoitus.

Olavinlinnan ympäristöön on rakenteilla uusi matkailukohde *"Saimaan luonto- ja museokeskus"* Riihisaaren maakuntamuseon yhteyteen.

Savonlinnan Illumination -hankkeessa on toteutettu elämysvalaistusta erilaisiin tapahtumiin sekä pysyvää valaistusta on rakennettu reitille Kauppatorilta Kirkkolahteen. Kohdevalaistus on aiemmin toteutettu Törninyörän ja Tallisaariin sekä uusittu Olavinkadun jouluvalot Matkustajasatamaan saakka. Valaistuksen lisäksi on ollut tarkoitus kehittää keskustan opastusta ja reittikarttoja sekä vähitellen uudistaa vierasvenesatamia sekä Kauppatorin ympäristöä.

Savonlinna tavoittelee yhteistyössä Saimaan kuntien kanssa kulttuuripääkaupunkistatusta vuodelle 2026. Saimaa ilmiö-hankevalmistelu on käynnissä vuoden 2021 aikana, jonka jälkeen tehdään valinta Savonlinnan, Tampereen ja Oulun seutujen kulttuuripääkaupunkihakemusten välillä.

Kaavoituspalvelujen lisäksi keskustan kehittämishankkeissa toimijoina ovat kaupungin kunnallisteknisten palvelut, elinkeinopalvelut ja muut kaupungin toimialat sekä mm. Hankekehitys Oy, Savonlinnan Seudun Matkailu Oy, Sakke ry sekä muut yhdistykset ja järjestöt.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm

TONTTITARJONTA

Savonlinnassa on riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta.

Yritystonttien inventaario koko Savonlinnasta on valmistunut vuonna 2019 sekä yritystonttien hinnoittelun ulkopuolinen arviointi (hinnoittelun päivitys). Yritystontteja on tarjolla eri puolilla kaupunkia ja Savonlinnassa. Kohteet ja hinnoittelu löytävät kaupungin kotisivuilta. Itäväylän yrityspuiston täydennyskaavoitus on käynnistynyt, missä tonttitarjontaa on entuudestaan. Punkaharjun taajaman asemakaavan päivitystyö on lähes valmis ja Kerimäen taajaman asemakaavoitus on käynnistymässä, missä yritystonttien kaavamerkintöjä on mahdollisuus päivittää.

Omakotitontteja on myös hyvin tarjolla eri puolilla Savonlinnaa, yhteensä noin 200 kpl. Rantatontteja on enää jäljellä 1 kpl Savonlinnan keskustaajamassa, mikä edellyttäisi lähitulevaisuudessa investointeja katu- ja kunnallistekniikkaan, mikäli tarjontaa halutaan parantaa. Valtuusto on päättänyt Suutarniemen katuinvestoinnista alkaen vuonna 2021, missä tulee uusia rantatontteja myytäväksi. Muissa taajamissa rantatontteja on yhteensä 7 kpl. Kohteet ja hinnoittelu löytyvät kaupungin kotisivuilta.

Kerrostalotontteja on yhteensä 5 kpl, rivitalotontteja 14 kpl ja lomarakennuspaikkoja 10 kpl. Kohteet ja hinnoittelu löytyvät kaupungin kotisivuilta.

Matkailualueita on useita eri puolilla kaupunkia, mitkä ovat pääosin yksityisomistuksessa mm. Kasinonsaaret, keskustan hotellit, Tuunansaari, Kruunupuisto, Valtionhotelli, Mannila, Turtianniemi, Lomahovi, Kultakivi, Tynkkylä, Oravi. Näistä pääosassa on melko tuore kaava ja rakennusoikeutta jäljellä. Tuunansaaren (Art Cave Saimaa, Retretti) sekä kaupungin omistamien Savonniemen, Lehtiniemen ja Enanniemen kaavamuutos on valmistelussa.

Metsätiloja ei tällä hetkellä ole myynnissä. Kaupungin metsästrategia vuoteen 2040 on valmisteilla.

Kaavoitus sopimusten yhteydessä voidaan sopia maankäyttösopimuksen MRL 91 § b laadinnasta viimeistään kaavaehdotusvaiheessa. Maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, uudisalueita kaavoitettaessa tai kun rakennusoikeutta lisätään merkittävästi. Korvaus perustuu kaavamuutoksen kiinteistölle tuomaan arvonnousuun ja asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin välittömiin kustannuksiin. Maankäyttösopimuksia ei laadittu vuonna 2020.

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen

POIKKEAMISLUVAT

Poikkeamislupa MRL 171 § tarvitaan yleisimmin, jos poiketaan asemakaavasta tai sen määräyksistä sekä haettaessa käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakituiseen asumiseen tai rakennettaessa kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Vähäiset poikkeamat ratkaistaan rakennuslupaa haettaessa. Vastaavasti joskus poikkeaminen on sen verran merkittävää, että se edellyttää kaavojen muuttamista.

Poikkeamislupapäätökset MRL 171 § 1 momentti päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö. Poikkeuslupapäätöksiä oli vuonna 2020 yhteensä 21 kpl. Näistä 19 kpl koski lomarakennuksen muuttamista vakituiseen asumiseen. Yksi poikkeamislupa myönnettiin tilapäisen ravintolarakennuksen luvan jatkamiseksi määräajaksi Kauppatorille. Poikkeamislupa on ehdollinen eli raukeaa, mikäli Kauppatorin uudistaminen alkaa ennen määräajan päättymistä. Yksi poikkeamislupa myönnettiin rakentamisen jouduttamiseen Mertalan liikekaavahankkeessa.

Kielteisiä poikkeamispäätöksiä lomarakentamisesta annettiin yksi vuonna 2019, josta valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kielteinen päätös koski lomarakennuspaikan rakentamista suunnittelutarvealueelle ja osayleiskaavan AP-alueelle Kellarpellossa. Itä-Suomen hallinto-oikeus ratkaisi asian kaupungin eduksi vuonna 2020.

Kaupungin uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 16.10.2018. Rakennusjärjestystä uudistettiin siten, että vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituiseen asumiseen poikkeamisluvilla lievennettiin rannasta vaadittavien etäisyyksien ja tonttikoon suhteen. Tämä tarkoitti poikkeamislupahakemusten määrän vähäistä kasvua jo rakennetuilla lomarakennuspaikoilla.

Kaavoituspäällikkö antaa myös lausunnot vähäisistä poikkeamisista kaavan määräyksistä rakennuslupien yhteydessä sekä jätevesien käsittelyyn liittyvissä lupahakemuksissa. Haja-asutuksen jätevesien käsittelyä ranta-alueilla koskevan lain siirtymäaika päättyi lokakuussa 2019, jonka vuoksi lausuntoja kaavojen jätevesimääräyksistä poikkeamiseen pyydettiin vuonna 2019 tavanomaista enemmän. Jätevesiselvitys on tekemättä suuressa osassa kiinteistöjä, jonka vuoksi ympäristönsuojelupalvelut on lähestynyt kirjeellä ensimmäisessä vaiheessa pohjavesialueilla sijaitsevia talouksia, joiden jätevesien käsittelyjärjestelmästä ei ole tietoa. Savonlinnassa on yleiskaavoissa pääsääntöisesti ollut määräys, että jätevesien käsittelyssä noudatetaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Liitoskunnissa Kerimäellä, Punkaharjulla ja Savonrannalla määräykset on kirjoitettu yleiskaavoihin, koska vastaavia ympäristönsuojelumääräyksiä ei oltu laadittu. Näin ollen lausunnot vähäisistä poikkeamisista ovat koskeneet Savonlinnassa lähinnä rantakaava-alueita sekä liitoskunnissa yleiskaavoja. Kaavoituspäällikkö kirjoitti asian selkeyttämiseksi vuonna 2020 yleislausunnon suositukseksi vähäisen poikkeamisen ehtoihin kaavamääräyksistä. Suositus lähtee siitä, että jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa vähintään rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehtoja sekä lupaviranomaisen ohjeistusta. Suositus koskee noin 120 yleis-, ranta- ja asemakaavaa. Lausunto on suositus, sillä varsinainen jätevesien käsittelyn toimenpidelupa ratkaistaan rakennusvalvonnassa. Lausunto ei muuta kaavamerkintöjä.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, kaavasuunnittelija Satu Pannila (poikkeamisluvat)

Poikkeamisluvat haetaan lupapiste.fi – palvelun kautta.

SUUNNITTELUTARVERATKAISUT

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan MRL 16 § mukaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Suunnittelutarveratkaisuista MRL 137 § päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

Kulenkoisten alueellinen suunnittelutarveratkaisu

Kulenkoisten osayleiskaavassa (Punkaharjun kv 15.3.2010 § 14) on kaavan yleisissä määräyksissä, että *"AO-1-, AP-1-, AO-2-, AM- ja ATY-rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella. Määräys on voimassa 10 vuotta yleiskaavan hyväksymisestä."*

Tällainen määräys on voitu vuoden 2009 alussa voimaan tulleen MRL 44 §:n mukaisesti sisällyttää kaavoihin vain sellaisilla alueilla, joihin ei kohdistu merkittäviä rakennuspaineita. Silloin kun osayleiskaavaa ei ole laadittu maankäyttö- ja rakennuslain MRL 44§:n mukaisena suoraan rakennuslupaan oikeuttavana, olisi rakennushankkeeseen ryhtyvä joutunut hakemaan suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä, jollei em. määräystä olisi annettu. Toisaalta MRL 44 §:n mukainen kaavamääräys tarkoittaa jatkossa, että vuodesta 2021 rakennusluvut jouduttaisiin em. rakennuspaikoille Kulenkoisten osayleiskaavan alueella myöntämään suunnittelutarveratkaisun kautta.

Osayleiskaavan alueelle ei tällä hetkellä kohdistu merkittävää rakentamispainetta, eikä varsinainen yleis- tai asemakaavamuutos ole siksi ajankohtainen. Osayleiskaavan sisältö ei ole 10-vuoden aikana sillä tavalla vanhentunut, että sitä ei voitaisi jatkossakin käyttää rakennuslupien myöntämisen pohjana em. kaavamerkintöjen alueille. Ratkaisuksi esitetäänkin MRL 137 a § mukaista alueellista suunnittelutarveratkaisua, joka voidaan myöntää enintään 10-vuodeksi.

Kulenkoisten alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on helpottaa alueella voimassa olevan osayleiskaavan vielä rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamista ja sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia.

Päätösehdotus ei koske jo rakennettuja rakennuspaikkoja, joissa edetään tavanomaisen rakennuslupaprosessin kautta. Päätös on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2020.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm

Suunnittelutarveratkaisut haetaan lupapiste.fi – palvelun kautta.

MAISEMATYÖLUVAT

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) asemakaava-alueella sekä yleiskaava-alueella, jos kaavassa on näin määrätty lukuun ottamatta maa- ja metsätalousaluetta sekä ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa on niin määrätty. Ennen 1.5.2017 voimaan tulleissa kaavoissa sovelletaan silloin voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslain 128 §. Tämän jälkeen voimaan tulleissa kaavoissa uutta MRL 128 §. Yksittäisten tonttipuiden osalta toimenpiteen vähäisyyden ja maisematyöluvun tarpeellisuuden päättää kaupunginpuutarhuri.

Maisematyöluvista päättää kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö. Maisematyöluvia myönnettiin vuonna 2020 yhteensä 12 kpl, joista pääosa oli tavanomaisia maa- ja metsätalousalueen lupia. Yksittäisten asemakaava-alueen esim. vaarapuiden kaatamisesta tai puuston vähäisestä harventamisesta päättää kaupunginpuutarhuri.

Ajankohtaista:

Harakkasalon, Talvisalon ja Miekkoniemen taajamametsien hakemisesta Metso-ohjelmaan on tehty kaupunginhallituksen päätös 18.2.2019 § 79. Etelä-Savon ELY-keskus on inventoinut kohteet ja todennut ne kelpoiksi METSO- metsiensuojeluohjelmaan. Pinta-alaltaan kohteet ovat Talvisalo 17,8 ha, Miekkoniemi 15,0 ha ja Harakkasalo 7,0 ha. Tavoitteena on Talvisalossa ja Miekkoniemellä ulkoilu- ja virkistyskäytön jatkuminen merkityillä reiteillä. Hakemuksen käsittely on vielä ELY:llä kesken.

Kaupungin metsästrategian vuoteen 2040 (valmisteilla) mukaan kaupunki hakee toimielinten hyväksymille luontoalueille pääsyä Metso-metsiensuojeluohjelmaan tai vastaavaan, mikäli niistä maksetaan kaupungille riittävä korvaus.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, metsätalousinsinööri Tuomas Huttunen

Maisematyöluvut haetaan lupapiste.fi – palvelun kautta.

LISÄTIETOJA

Tekninen toimiala / maankäyttöpalvelut / kaavoituspalvelut

Käyntiosoite kaupungintalon pääsisäänkäynti, ajanvarauksella

Postiosoite Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Puhelinvaihe 015 527 4000, palvelupiste 044 417 4053

Asiakaspalaute [kaavoitus\(at\)savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

Sähköposti [etunimi.sukunimi\(at\)savonlinna.fi](mailto:etunimi.sukunimi@savonlinna.fi)

Kotisivu www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus

Yhteystiedot

Behm Päivi, kaavoituspäällikkö 044 417 4655

Heikkinen Pasi, asemakaava-arkkitehti 044 417 4666

Pannila Satu, kaavasunnittelija 044 417 4660

Turunen Tanja, kaavavalmistelijä 044 417 4662

Kaavavalmistelijä N.N.

Asiakaspalvelussa yhteydenotto sähköpostitse tai puhelimitse sekä ajanvaraus on toivottavaa.

Asiakaspalvelu voi olla kiinni yleisinä loma-aikoina, eikä henkilökuntaa muiden työtehtävien puitteissa välttämättä ole paikalla toimistolla. Kaavaneuvontaan ja asiakaspyyntöjen selvittämiseen voi kulua myös merkittävästi aikaa tai tietopyynnöt voivat vaatia lisäselvityksiä myös muilta viranomaisilta, jolloin tieto ei ole aina suoraan saatavissa asiakaskäyntien yhteydessä.

LUONNOS 26.9.2013

RUNKOSOPIMUS SAVOLAN ALUEEN KEHITTÄMISESTÄ

1. Osapuolet

Savonlinnan kaupunki, ("Kaupunki"),

Savolan Kiinteistöosaakeyhtiö, ("Skoy")

Suur-Savon Osuuspankki, ("Pankki")

jäljempänä kaikki yhdessä Osapuolet ja kukin erikseen Osapuoli.

2. Sopimusalueet ja kaavoituksen lähtötilanne

Osapuolet omistavat Savolan alueella seuraavat kiinteistöt, joista jäljempänä tässä sopimuksessa käytetään nimitystä "Sopimusalue".

2.1. Savolan kiinteistöosaakeyhtiö ("Skoy")

Savolan kiinteistöosaakeyhtiön omistama alue käsittää liitekarttaan merkityn tontin 740-2-1-4. Tontin pinta-ala on 6567 m².

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Yleiskaava

Etelä-Savon ympäristökeskuksen 9.12.1997 vahvistamassa Ydin-keskustan osayleiskaavassa sopimusalue on pääosin liike- ja toimistorakennusten aluetta (KL) sekä lisäksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL), yleisten pysäköintilaitosten aluetta (LPY) ja katualuetta.

Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa asemakaava (AK 162), joka on vahvistettu 30.6.1961 ja joka on tullut voimaan 14.11.1961. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT).

2.2. Suur-Savon osuuspankki ("Pankki")

Suur-Savon Osuuspankin omistama alue käsittää liitekarttaan merkityt tontit 740-2-2-15, 740-2-2-16, ja 740-2-1-3. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 20.900 m².

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta (A)

Yleiskaava

Etelä-Savon ympäristökeskuksen 9.12.1997 vahvistamassa Ydinkeskustan osayleiskaavassa tontti 740-2-1-3 on pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL) ja lisäksi vesi- aluetta. Tontit 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 pääosin liikerakennusten aluetta (KL) ja lisäksi katualuetta.

Asemakaava

Tonteilla 740-2-1-3, 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 on voimassa asemakaava (AK 162), joka on vahvistettu 30.6.1961 ja joka on tullut voimaan 14.11.1961. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 740-2-1-3 on teollisuusrakennusten ja -laitosten kortteli- aluetta (TT) ja tontit 740-2-2-15 ja 740-2-2-16 ovat varastorakennusten ja -laitosten tonttialuetta (TV).

2.3. Savonlinnan kaupunki ("Kaupunki")

Kaupungin omistama alue käsittää liitekarttaan punaisella merkityn alueen. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 31 300 m².

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A)

Yleiskaava

Etelä-Savon ympäristökeskuksen 9.12.1997 vahvistamassa Ydinkeskustan osayleiskaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL), liikerakennusten aluetta (KL), yleisten pysäköintilaitosten aluetta (LPY), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä torialuetta, katualuetta ja vesialuetta (W).

Asemakaava

Kaupungin omistamalla alueella on voimassa useita asemakaavoja. Asemakaavoissa kaupungin omistama alue on katualuetta, pysäköintialuetta, satama-alue ja vesialuetta.

Sopimusalue on rajattu liitteenä no 1 olevaan karttaan.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten välillä Savolan alueen kehittämiseen liittyvästä yhteistyöstä.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on yhteistyössä jäljempänä tässä runkosopimuksessa sovituin toimenpitein kehittää sopimusaluetta niin, että Savonlinnan kaupungin strategian mukainen kaupunkikeskustan vahvistaminen ja sen mukainen alueen liike- ja asuinrakentaminen voitaisiin toteuttaa.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena edelleen on, että kaikki Osapuolet hyötyvät sopimusalueen kehittämisestä koituvasta kiinteistöjen arvon noususta.

Kaupunki, Skoy, Pankki sopivat tällä sopimuksella osapuolten omistamien sopimuksen kohteena olevien alueiden kehittämissuunnittelun aloittamisesta ja sopimusalueen kehittämisen keskeisistä periaatteista.

Osapuolten tarkoituksena on, että Sopimusalueen käyttö suunnitellaan yhdellä kertaa kokonaisuutena.

Osapuolet ovat yksimielisiä siitä, että tällä sopimuksella ei voida rajoittaa kaavoitukseen liittyvää vuorovaikutusta eikä sopia myöhemmin valmistettavan kaavoituksen sisällöistä vaan kaavoitus ja siitä tiedottaminen toteutetaan kunnan toimivaltaan kuuluvien hallinnollisten menettelytapojen sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä noudattaen.

Tästä sopimuksesta tiedotetaan kaavoitusprosessin yhteydessä.

Kaupungilla on käynnistettävän kaavoitusprosessin yhteydessä tämän sopimuksen ehtojen estämättä oikeus ulottaa kaavoitus-toimenpiteet Sopimusaluetta laajemmalle alueelle.

4. Tavoitteet

Kaupungin strategian mukaista on kehittää liikerakentamista kaupunkikeskustassa ja vahvistaa kaupunkikeskustaa. Pääperiaate erikoiskaupan sijoittamisessa on, että keskustahakuinen erikoistavarakauppa sijoittuu pääosin ydinkeskustaan ja tilaa vaativa kauppa pääosin keskustan ulkopuolelle. Olavinkadun toiminnallinen ja ympäristöllinen uudistaminen on välttämätöntä.

Kaupungin tavoitteena on, että Savolan alueelle, kiinteästi Olavinkatuun liittyen toteutuu nykyaikainen kauppakeskus, johon sijoituu 1-2 hypermarkettia ja erikoistavarakaupan myyntipinta-alaa.

Kauppakeskuksen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Savonlinnan kaupan rakenne, erikoiskaupan myyntipinta-alan määrä ja myyntipinta-alan lisätarve.

Lisäksi tavoitteena on toteuttaa luontevat jalankulkuyhteydet Olavinkadulta Savolan kauppakeskukseen.

Kauppakeskuksen pysäköinti tulee toteuttaa pääosin rakenteellisenä. Savolan pohjoisosaan sijoitetaan keskusta-asumista kerrostaloihin.

Pankin tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavaa muutetaan käyttötarkoituksen osalta siten, että kaava mahdollistaa liike-, toimisto-, sekä asuinrakennusten rakentaminen tonteille.

Skoy:n tavoitteena on

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Osapuolten esittämät tavoitteet eivät sido kaavan hyväksymisestä päättäviä viranomaisia.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on löytää kiinteistökehittäjä tai muita toimijoita, joiden avulla Savolaan kaavoitettavalle alueelle luodaan toiminnallinen ja liiketaloudellinen konsepti, joka mahdollistaa loppukäyttäjien sitoutumisen hankkeeseen. Tavoitteena, että toimintakonsepti toteuttaisi Savonlinnan keskustan osayleiskaavan tavoitteet.

Suunnittelussa Savolan alue on tarkoitus liittää muuhun ydinkeskustaan. Brahenkadun valmistumisen jälkeen keskustaan tuleva liikenne kulkee Savolan vierestä, joten sinne on luontevaa pyrkiä toteuttamaan näyttävä kauppaa, palveluja ja asumista palveleva kokonaisuus.

Entistä monipuolisempi kaupallinen tarjonta lisää Savonlinnan houkuttavuutta niin lähiseutujen asukkaiden, loma-asukkaiden kuin matkailijoidenkin näkökulmasta. Suunnittelulla tähdätään siihen, että kaupunkikeskustan alueella pystytään tarjoamaan erilaisia kaupallisia palveluja niin kattavasti, että savonlinnalaisten ja lähiseudun asukkaiden asiointitarve oman kaupungin ulkopuolella vähenee. Samalla palveluja pyritään keskittämään niin, että keskustan alueen palvelut ovat keskustassa asuvien kaupunkilaisten saavutettavissa myös autoa käyttämättä.

5. Asemakaavan laatiminen

Kaupunginvaltuusto on tehnyt 3.3.2008 päätöksen asemakaavan muuttamisesta Sopimusalueelle ja kaavan laatiminen käynnistyy välittömästi.

Asemakaavan laatimiskustannuksista vastaa kaupunki.

Koska Osapuolten yhteisenä tavoitteena on, että aluetta koskeva asemakaavamuutos vahvistuu mahdollisimman nopeasti, Osapuolista Skoy, Pankki sekä Jouko Kaipainen Skoy:n puolesta päätösvaltaa käyttävänä henkilönä yksityisesti, sitoutuvat kukin erikseen olemaan hakematta muutosta sellaiseen Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätökseen, jolla kaavamuutos on vahvistettu, mikäli kaavamuutos vastaa tässä sopimuksessa selostettuja Osapuolten yhteisiä tavoitteita.

PL 20 § mukaisesta muutoksenhakuoikeudesta luopuminen kaavoituksen ehtona.

6. Maanomistajien yhteistyö

Asemakaavan valmistelusta ja käsittelystä vastaa Savonlinnan kaupungin tekninen toimiala, tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus. Kaavan hyväksyy Savonlinnan kaupunginvaltuusto.

Osapuolten tavoitteena on, että sopimusalueen kehittämistä koskeva ideointivaihe valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Lisäksi Skoy ja Pankki yhdessä Kaupungin kanssa seuraavat kaavoituksen edistymistä, osallistuvat Savolan markkinointiin ja vastaavat alueen kilpailuttamisesta kohdan 7 mukaisesti.

7. Kilpailutus

Osapuolet sitoutuvat yhdessä kilpailuttamaan kiinteistökehittäjän hankinnan Savolan alueelle.

Kilpailutusta järjestettäessä tarjousten edullisimmuusjärjestykseen asettamista koskeva kriteerit laaditaan yhdessä siten, että ne otavat huomioon Osapuolten tässä sopimuksessa sopimusalueen kehittämiselle asettamat tavoitteet.

Valintakriteerit on kuitenkin laadittava siten, että tehdyt tarjoukset voidaan asettaa niiden asettaa yksiselitteisesti edullisimmuusjärjestykseen.

Pääpainopiste kilpailutuksessa on ehdokkaiden tarjoamissa kiinteistöjen hankintahinnoissa per rakennusoikeuskerrosneliömetrin. Muita huomioon otettavia seikkoja voivat olla mm. tarjouksessa esitetyt

- aluetta koskevat pysäköintiratkaisut,
- ratkaisut alueen kytkemiseksi jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen,
-
-
-

Kilpailutuksen käytännön järjestämisestä vastaa Savonlinnan kaupungin hankintatoimi. Hankintatoimi suorittaa myös jätettyjen tarjousten alustavan vertailun ja niiden edullisimmuusjärjestykseen asettamisen.

Kiinteistökehittäjän valinnasta Osapuolet päättävät yhteisesti.

8. Maankäyttösopimukset ja esisopimukset

Kaupungin kanssa tehtävät maankäyttösopimukset

Kaupungin ja Pankin sekä Kaupungin ja Skoy:n välillä allekirjoitetaan asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja ennen kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustoon viemistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset maankäyttösopimukset.

Kaupunki tulee perimään maankäyttösopimuksella muilta Osapuolilta kunnallistekniikan ja julkisen yhdyskunta- ja palvelurakenteen kustannusten korvaamiseksi sopimusmaksun. Maksun suuruus on kaavoitettavan asuinkorttelin osalta 50 prosenttia ja liikekorttelin osalta 35 prosenttia laskennallista arvonnoususta (= kaavamutosehdotuksen mukainen kiinteistön arvo - lähtötilanteen mukainen kiinteistön arvo eli "nykyarvo").

Kehittäjän kanssa tehtävät esisopimukset

Luovutusvelvollisuus
kaavoituksen ehtona.
Ei vapaata nautintaa.

Osapuolet sitoutuvat kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotuksen nähtävillä oloaika on päättynyt, laatimaan ja allekirjoittamaan kaavaehdotuksen mukaisiin asuin- ja liikekortteleihin kuuluvia omistamiaan maa-alueita koskevat kiinteistökaupan esisopimukset tämän sopimuksen liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

9. Sopimusta koskevien alueiden nykyarvo, arvonnousu sekä asuin- ja liikekorttelien myyntihintojen jakaminen osapuolten kesken

Nykyarvon määrittäminen

Sopimusalueen nykyarvo tämän sopimuksen allekirjoitusajankohdaksi lasketaan maanomistajakohtaisesti siten, että

- nykyisen asemakaavan sallima enimmäisrakennusoikeuden määrä (k-m²) TT- ja TV-kortteleissa kerrotaan rakennusoikeuden arvolla 84 €/k-m²

- TT- ja TV-alueiden ulkopuolisten alueiden pinta-ala (m²) kerrotaan neliöhinnalla 2,00 euroa/m²
- lisäksi kaupungin omistaman alueen arvoon lisätään täyttöalueen täyttökustannuksina 1.000.000 euroa.

Arvonnousun määrittäminen

Arvonnousu lasketaan erikseen liikekeskuskorttelin ja asuinrakentamiseen tarkoitettujen kortteleiden osalta.

Kaavoitettavaa asuin- ja/tai liikekorttelin aluetta käsitellään uuden asemakaavan mukaisen kiinteistön arvon laskennassa yhtenä kokonaisuutena siten, että ko. korttelin osalta kaavan sallimien rakennusoikeuksien arvot lasketaan yhteen. Kunkin Osapuolen omistajan alueen arvo ko. korttelissa saadaan siten, että korttelin kokonaisrakennusoikeuden arvo jaetaan pinta-alaperusteisesti kaavoitetun alueen maanomistusten suhteessa Osapuolten kesken. Arvon nousut lasketaan maanomistajakohtaisesti uuden kaavan rakennusoikeuden arvon ja nykyisen rakennusoikeuden arvon erotuksena.

Asuin- ja liikekorttelin myynhinnan jakaminen Osapuolten kesken

Myytävän asuin- ja/tai liikekorttelin aluetta käsitellään uuden kaavan mukaisen myyntihinnan laskennassa yhtenä kokonaisuutena siten, että ko. korttelin kaavaan sisältyvät rakennusoikeuksien arvot lasketaan yhteen. Kunkin Osapuolen tuossa korttelissa omistaman alueen arvo eli myyntihinta saadaan siten, että kokonaisrakennusoikeuden arvo jaetaan pinta-alaperusteisesti korttelin alueen maanomistusten suhteessa Osapuolten kesken.

Osapuolet sitoutuvat tekemään ja allekirjoittamaan ko. kortteleita koskevat luovutusesisopimukset yhtenäisillä ja yhtäläisillä kerosalaneliöhinnoilla.

10. Kustannukset

Osapuolet vastaavat kukin tähän mennessä teettämänsä suunnittelun ja selvitysten osalta syntyneistä kustannuksista.

Kaupunki vastaa kaavoituksesta syntyvistä kaavan laatimis- ja viiranomaiskustannuksista.

Osapuolet vastaavat kukin omistamallaan alueella olevien rakennusten purkukustannuksista.

Osapuolet vastaavat kukin omistamansa alueen PIMAselvityksistä aiheutuneista kuluista sekä mahdollisista maaperän puhdistuskuluista.

Presumoitavissa oleva diluutio ehtona kaavoitukselle.

Osuuspankin vastuiden siirto SKOY:lle ehtona kaavoitukselle. Välitön arvo pankille 100.000+ euroa.

Näitä seikkoja koskevat ehdot on em. periaatteita noudattaen otettava maa-alueita koskeviin luovutusasiakirjoihin ja niiden esisopimuksiin.

11. Sopimusalueen luovuttaminen

Luovutuskompetenssin ekstinktio ehtona kaavoitukselle.

Mikäli joku osapuolista aikoo luovuttaa sopimusalueella omistamansa kiinteistön osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassaoloaikana, Osapuolen on hankittava luovutukseen etukäteen muiden Osapuolten suostumus.

Mikäli luovutuksensaaja sitoutuu allekirjoituksellaan tämän sopimuksen ehtoihin siinä laajuudessa kuin luovuttaja oli niihin sidottu, toiset Osapuolet eivät saa evätä suostumustaan luovutukseen ilman luovutuksensaajasta johtuvaa perusteltua syytä. Tällaisena syyinä pidetään esim. sitä, ettei luovutuksensaaja kykenisi todennäköisesti täyttämään tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan muita Osapuolia kohtaan.

12. Sopimussakko

Tuntuva sopimussakko perusoikeuksien käyttämisestä myös Suur-Savon osuuspankille ehtona kaavoitukselle.

Osapuoli, joka rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on velvollinen suorittamaan muille sopimuksen Osapuolille kummallekin erikseen sopimussakkona viisisataatuhatta (500.000) euroa kutakin sopimusrikkomusta kohti.

Jos sopimusrikkomuksen johdosta loukatulle Osapuolelle aiheutuva vahinko on suurempi kuin edellä sovittu sopimussakon määrä, on sopimusrikkomukseen syyllistynyt Osapuoli lisäksi velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon sopimussakon määrää ylittäviltä osin.

Sopimuksella ei edes saa yhtään mitään.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei sopimusrikkomuksena pidetä sitä, että sopimusaluetta koskeva asemakaava ei sisällöllisesti vastaa niitä tavoitteita, joita Osapuolet ovat sille tässä sopimuksessa asettaneet.

13. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan ja Osapuolia sitovaksi heti sen jälkeen, kun kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Ellei päätös ole lainvoimainen XX.XX.2014 mennessä, sopimus raukeaa ilman oikeusvaikutuksia.

Sopimus on voimassa 30.6.2017 saakka.

Kuitenkin, jos alueen tässä sopimuksessa tarkoitettua kiinteistökehittäjää ei ole valittu kahdeksan (8) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, raukeaa tämä sopimus ilman oikeusvaikutuksia.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei ole päästy yhteisymmärrykseen, käsitellään erimielisyydet välimiesmenettelystä annetussa laissa säädettyssä järjestyksessä yksijäsenisessä välimiesoikeudessa. Välimiehen määrää minkä tahansa Osapuolen hakemuksesta Keskuskauppakamarin välityslautakunta. Välimiesoikeus kokoontuu Savonlinnassa.

Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Savonlinnassa kuun päivänä 2013

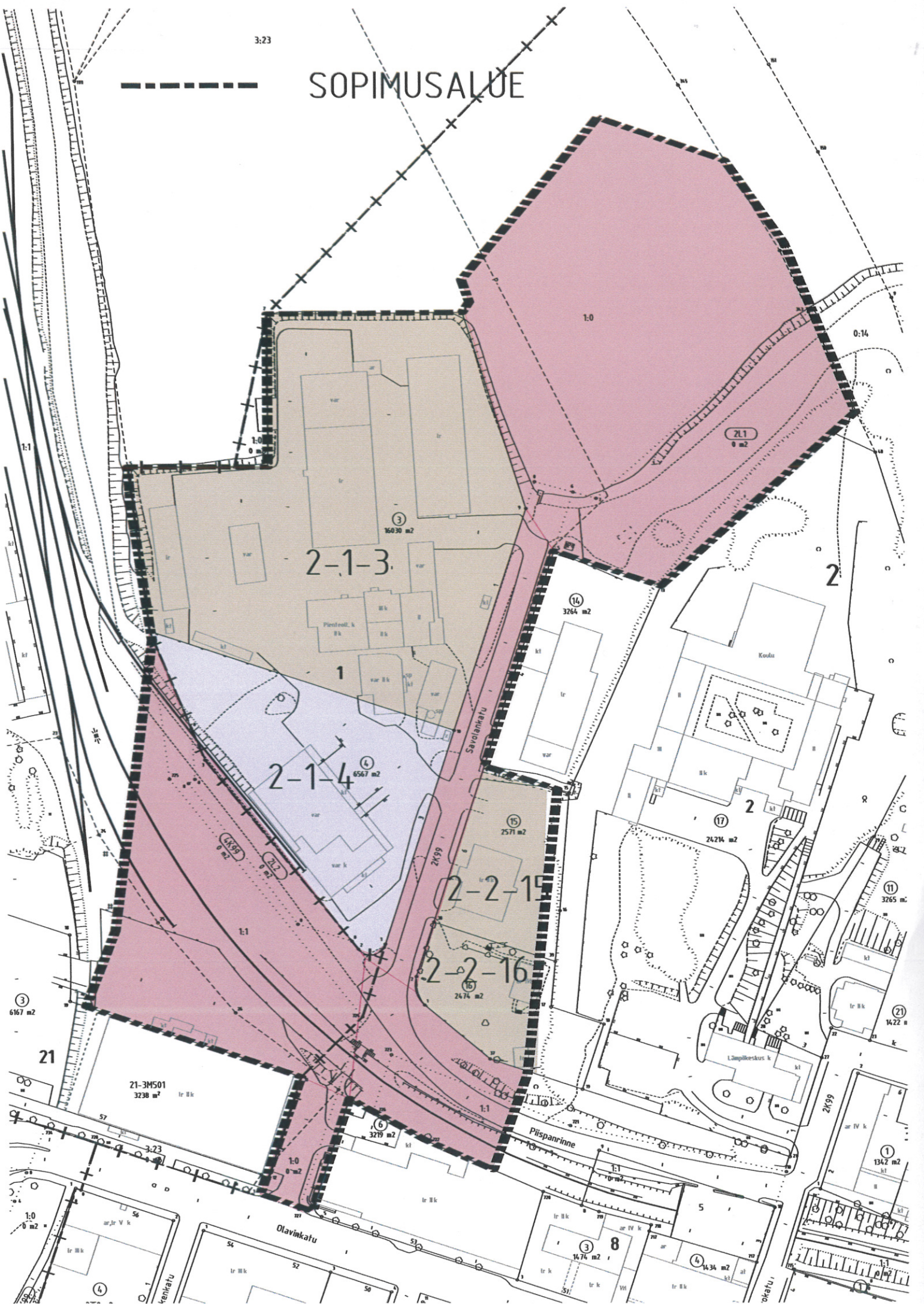
SAVONLINNAN KAUPUNKI

SAVOLAN KIIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ

SUUR-SAVON OSUUSPANKKI

3:23

SOPIMUSALUE



AAtsto Moisander & Vainio Oy
Olavinkatu 31
57130 SAVONLINNA

Savonlinnan kaupunki
Palvelupiste
Olavinkatu 27
57130 SAVONLINNA

LASKU

Päiväys: 21.11.2013 SIVU 1/2
Laskunumero: 212/592
Viitenumero: 21200 05925
Tilauksenne: J Laine
Viitteenne: Savola
Merkki: J Kaipainen
Maksuehdot: 14 päivää netto
Viiv.korko: Korkolain mukaan
Huom.aika: 8 päivää

TOIMENPIDE/PÄIVÄYS	YKS	MÄÄRÄ	A-HINTA	VEROTON	VEROLLINEN	ALV
28.8.2013						
Asiakirja-aineistoon pereh- tyminen, asian arviointi ja neuv/kj:n huone	H	2.50	190.00	475.00	589.00	24%
Laadittu muistio	H	1.50	190.00	285.00	353.40	24%
2.9.2013						
Neuvottelu/Laine, Parkkinen ym	H	0.50	190.00	95.00	117.80	24%
6.9.2013						
Neuvottelu/Laine ymt	H	1.00	190.00	190.00	235.60	24%
19.9.2013						
Sopimusluonnoksen läpikäynti ja kommentit papaveria varten	H	2.50	190.00	475.00	589.00	24%
20.9.2013						
Neuvottelu/Laine, Tikkanen ja Rasimus	H	1.00	190.00	190.00	235.60	24%
26.9.2013						
Sopimusluonnoksen täydentämi- nen ja luonnos kiinteistökaupan esisopimuksesta	H	4.00	190.00	760.00	942.40	24%
JATKUU SEURAAVALLA SIVULLA...				2470.00	3062.80	

AAstto Moisander & Vainio Oy
Olavinkatu 31
57130 SAVONLINNA

LASKU

Päiväys: 21.11.2013 SIVU 2/2
Laskunumero: 212/592
Viitenumero: 21200 05925
Tilauksenne: J Laine
Viitteenne: Savola
Merkki: J Kaipainen
Maksuehdot: 14 päivää netto
Viiv.korko: Korkolain mukaan
Huom.aika: 8 päivää

152638

Savonlinnan kaupunki
Palvelupiste
Olavinkatu 27
57130 SAVONLINNA

Palkkiot yhteensä	2470.00	3062.80
YHTEENSÄ EUR	2470.00	3062.80
ALV 24%	592.80	
VEROLLINEN YHTEENSÄ EUR	3062.80	

AAstto Moisander & Vainio Oy
Olavinkatu 31
57130 SAVONLINNA

FI24 1137 3000 1136 11
FI39 5651 1320 0310 23

NDEAFIHH
OKOYFIHH

kotipaikka
SAVONLINNA
Y-tunnus 0426991-2
PUH 015-578 70
FAX 015-578 710

IBAN	FI24 1137 3000 1136 11 FI39 5651 1320 0310 23	BIC	NDEAFIHH OKOYFIHH
Saajan tilinumero Mottagarens kontonummer			
Saaja Mottagare	AAstto Moisander & Vainio Oy 57130 SAVONLINNA		
Maksajan nimi ja osoite Betaltarens nam och adress	Savonlinnan kaupunki Palvelupiste Olavinkatu 27 57130 SAVONLINNA		
Alle- kirjoitus Underskrift		Viitanro Ref.nr	21200 05925
Tilitä nro Fr konto nr		Eräpäivä Fört.dag	05.12.2013
		Euro	3 062.80

Maksu välitetään saajalle maksajenverkkoyhteyden mukaisesti ja vah-
maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella.
Betaltningen förmedlas till mottagarens enskilda vidkaren för betalnings-
förmedling och endast till det kontonummer som betalaren angett.



PANKKI BANKEN

Tekninen lautakunta	§ 256	02.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 372	08.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 426	02.09.2013
Tekninen lautakunta	§ 201	16.06.2014

Savolan pohjoisosan asuntoalue, kaavoitussopimuksen hyväksyminen

581/51.512/2013

TL § 256 Selostus: Savolan pohjoisosan asuntoalueen kaavoitus on käynnistynyt kaupungin omistamalla alueella kaavoitusohjelman mukaisesti.

Kaupungin omistama noin 1,5 hehtaarin alue sijoittuu Piispanmäen länsipuolelle ja on osittain vesialuetta, jonka täyttäminen on käynnissä. Alueen kaavoittaminen mahdollistaa maankäytön kehittämisen ja asumisen lisäämisen aivan keskustan ytimessä kävelyetäisyyden päässä keskustan palveluista.

Brahenkadun rakentamisen myötä rakennetaan myös katuliittymä Savolaan. Liittymä sijoittuu siten, että katu linjautuu vanhan sahara-kennuksen pohjoispuolelle. Tuleva katu muodostaa myös luontevan rajan pohjoisen rantaan sijoittuvan asuntoalueen ja tulevan liikekeskuksen välille. Liikekeskuksen suunnittelun yhteydessä voidaan tarvittaessa sijoittaa asumista myös kadun eteläpuolelle.

Kaupungin maaomistuksen lisäksi Savolan pohjoisosassa Suur-Savon Osuuspankki omistaa noin 1,2 hehtaarin alueen (osa tontista 740-2-1-3).

Suur-Savon Osuuspankin kanssa on neuvoteltu asuntoalueen kaavoituksen ulottamisesta käsittämään koko Savolan pohjoisosa, jolloin suunniteltu asuntoalue saataisiin kerralla asemakaavoitettua.

Kaavoituspäällikkö on valmistellut kaavoitussopimuksen, joka on esityslistaliitteenä A. Suur-Savon Osuuspankin puolelta sopimus on allekirjoitettu.

Savolan eteläosaan suunnitellun liikekeskuksen osalta on myös valmisteltu kaavoitussopimukset ja lähetty kiinteistön omistajille. Liikekeskuksen osalta neuvottelut jatkuvat elokuussa.

Valmistelu: kaavoituspäällikkö Risto Aalto, 044 417 4659

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy esityslistaliitteenä A olevan Suur-Savon Osuuspankin ja Savonlinnan kaupungin välisen Savolan pohjoisosa koskevan kaavoitussopimuksen.

Tekninen lautakunta	§ 256	02.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 372	08.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 426	02.09.2013
Tekninen lautakunta	§ 201	16.06.2014

Käsittely: Varapuheenjohtaja Olli Sironen poistui kokoushuoneesta, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon.

Matti Lundenius Seppo Kososen kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi lisätietojen saamiseksi.

Puheenjohtaja totesi keskustelun asiasta päättyneeksi. Koska keskustelun kuluessa oli tehty teknisen johtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, oli asiasta äänestettävä.

Äänestysesityksen tultua hyväksytyksi annettiin suoritettussa kättenostoäänestyksessä teknisen johtajan esityksen puolesta 8 jaa-ääntä (Matti Mäkelä, Riitta Finer-Huttunen, Leena Korhonen, Esko Mielikäinen, Kauko Rauhansalo, Merja Kiesiläinen, Ritva Suomalainen ja Kari Laukkanen) sekä Lundeniuksen esityksen puolesta 2-ei ääntä (Matti Lundenius ja Seppo Kosonen).

Päätös: Puheenjohtaja totesi teknisen lautakunnan hyväksyneen teknisen johtajan esityksen äänin 8-2 yhden jäsenen ollessa jäävi.

Matti Lundenius ja Seppo Kosonen ilmoittivat eriävän mielipiteensä tehdyn päätöksen johdosta.

Toimenpiteet: Kaupunginhallitus

KH § 372 Selostus: Pöytäkirjaliite A, kaavoitussopimus.

(Valmistelu: kaavoituspäällikkö Risto Aalto, 044 417 4659)

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus hyväksyy pöytäkirjaliitteenä A olevan Suur-Savon Osuuspankin ja Savonlinnan kaupungin välisen Savolan pohjois-osaa koskevan kaavoitussopimuksen.

Käsittely: Asemakaava-arkkitehti Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunginjohtaja muutti esitystään kokouksessa ja esitti, että asia jätetään pöydälle.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle.

Tiedoksi: Tekninen lautakunta

KH § 426 Selostus: Pöytäkirjaliite A, kaavoitussopimus.

Tekninen lautakunta	§ 256	02.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 372	08.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 426	02.09.2013
Tekninen lautakunta	§ 201	16.06.2014

Teknisen lautakunnan päätöksen 2.7.2013 § 256 mukaisesti.
(Valmistelu: kaavoituspäällikkö Risto Aalto, puh. 044-4174659).

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus hyväksyy pöytäkirjaliitteenä A olevan Suur- Savon Osuuspankin ja Savonlinnan kaupungin välisen Savolan Pohjoisosaa koskevan kaavoitussopimuksen.

Käsittely:

Kaupunginjohtaja muutti esityksensä seuraavaksi:
Asia palautetaan teknisen lautakunnan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen kokonaistoteutuksesta neuvotellaan ensin.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun esityksen.

Tiedoksi:

Tekninen lautakunta

TL § 201

Selostus:

Savolan pohjoisosaan kaupungin vesialueelle tehtävä vesistötäyttö on valmistumassa. Täyttökustannukset ovat noin miljoona euroa.

Jotta vesistötäyttöä pystytään hyödyntämään ja turvataan lähivuosisien kerrostalotonttitarjonta, Savolan pohjoisosan asuntoalueen kaavoituksen eteneminen on tarkoituksenmukaista.

Kaavoituspäällikkö on valmistellut kaavoitussopimuksen Suur-Savon Osuuspankin omistaman, Savolan pohjoisosaan sijoittuvan alueen kaavoittamisesta. Sopimus on pöytäkirjaliitteenä A. Suur-Savon Osuuspankin puolelta sopimus on allekirjoitettu.

Kaupunginvaltuuston 28.1.2013 hyväksymän hallintosäännön 6 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää kaavoitussopimusten tekemisestä.

Valmistelu: kaavoituspäällikkö Risto Aalto, 044 417 4659

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä pöytäkirjaliitteenä A olevan Suur-Savon Osuuspankin ja Savonlinnan kaupungin välisen Savolan pohjoisosaa koskevan kaavoitussopimuksen.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi:

Suur-Savon Osuuspankki

SAVONLINNAN KAUPUNKI

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Tekninen lautakunta	§ 256	02.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 372	08.07.2013
Kaupunginhallitus	§ 426	02.09.2013
Tekninen lautakunta	§ 201	16.06.2014

Toimenpiteet: Kaavoituspalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa 4.2.2016


Merja Ikonen
toimistosihteeri

KAAVOITUSSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Suur-Savon Osuuspankki
Ari Muttilainen
Porrassalmenkatu 19
50100 MIKKELI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kiinteistönomistaja"

1. SOPIMUSALUE

Suur-Savon Osuuspankin sopimusalue käsittää liitekarttaan sinisellä rajatun alueen; osan tontista 740-2-1-3. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 12 000 m².

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Kiinteistönomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatimisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

3. LÄHTÖTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta (A)

3.2 Yleiskaava

Etelä-Savon ympäristökeskuksen 9.12.1997 vahvistamassa Ydinkeskustan osayleiskaavassa tontti 740-2-1-3 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL).

3.3 Asemakaava

Tonteilla 740-2-1-3 on voimassa asemakaava (AK 162), joka on vahvistettu 30.6.1961 ja joka on tullut voimaan 14.11.1961. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 740-2-1-3 on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT).

4. KIINTEISTÖNOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAJALLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kiinteistönomistaja esittää, että sopimusalueen asemakaavaa muutetaan käyttötarkoituksen osalta siten, että kaava mahdollistaa asuinrakennusten rakentamisen tehokkuudella 0,8 - 1,2 pankin omistamille tonteille.

Tavoitteena on löytää kiinteistökehittäjiä tai muita toimijoita, joiden avulla Savolaan kaavoitettavalle alueelle luodaan toiminnallinen ja liiketaloudellinen konsepti, joka mahdollistaa loppukäyttäjien sitoutumisen hankkeeseen. Savolan alue liittyy kiinteästi keskustaan. Brahenkadun valmistumisen jälkeen keskustaan tuleva liikenne kulkee Savolan vierestä, joten sinne on luontevaa toteuttaa kaupan lisäksi myös asumista. Turha autoilu keskustan ulkopuolelle vähenee, kun kauppakeskuksen palvelut ovat jalankulkuyhteyden päässä keskustassa asuvilta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Kiinteistönomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

5. KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAJALLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kaupungin strategian mukaista on kehittää liikerakentamista kaupunkikeskustassa ja vahvistaa kaupunkikeskustaa. Pääperiaate erikoiskaupan sijoittamisessa on, että keskustahakuinen erikoistavarakauppa sijoittuu pääosin ydinkeskustaan ja tilaa vaativa kauppa pääosin keskustan ulkopuolelle. Olavinkadun toiminnallinen ja ympäristöllinen uudistaminen on välttämätöntä.

Kaupungin tavoitteena on, että Savolan alueelle, kiinteästi Olavinkatuun liittyen, toteutuu nykyaikainen kauppakeskus, johon sijoittuu 1-2 hypermarkettia ja erikoistavarakaupan myyntipinta-alaa. Savolan pohjoisosassa on luonteva kerrostaloihin sijoittuvan keskusta-asumisen sijoitusalue.

Kaupungin puolelta ei ole estettä esitetyn kaavamuutoksen käynnistämiseksi

6. ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN JA KUSTANNUKSET

Kaupunki selvittää asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli kaupunki toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, Kaupunki valmistelee kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn ja vastaa kaavan hallinnollisesta käsittelystä.

Kiinteistönomistaja sitoutuu maksamaan kaupungille asemakaavan valmistelun Kaupungille aiheuttamien kustannuksien korvauksena 4000 €. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn kustannukset. Maksu peritään, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavamuutoksen. Mikäli kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös mahdollisten valitusten johdosta kumotaan, palautetaan maksusta 50 %.

Kiinteistönomistaja vastaa kaavamuutoksen valmistelun mahdollisesti edellyttämistä maaperän pilaantumis-, luonto- tms. selvityksistä ja mahdollisista maaperän puhdistamis- yms. toimenpiteistä. Selvitysten laatimisesta neuvotellaan maanomistajan kanssa tarvittaessa erikseen.

Asemakaavaluonnoksen nähtävänä olon jälkeen Kaupungin ja Kiinteistön-
omistajan kesken järjestettävässä neuvottelussa arvioidaan kaavatyon jatka-
misedellytyksiä.

7. SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Mikäli asemakaavatyö jatkuu, Kaupunki ja Kiinteistönomistaja neuvottelevat
asemakaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain
mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttami-
sesta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Kiinteistönomistajaa sitovaksi
sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen
hyväksymistä koskeva päätös (kaupunginhallitus) on saanut lainvoiman.

Sopimus päättyy, kun sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lain-
voiman. Mikäli asemakaavan valmistelu ei johda asemakaavan hyväksymi-
seen tai voimaantumiseen, voivat sopijaosapuolet neuvottelussa yhteisesti todeta
sopimuksen päättyväksi.

9. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kiinteistönomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolman-
nelle ilman Kaupungin suostumusta.

10. SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Kiinteistönomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kol-
mannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Kiinteistönomistaja vastaa
edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, rat-
kaistaan Savonlinnan käräjäoikeudessa.

Mikkelissä 19.6.2013

Suur-Savon Osuuspankki



Kari Manninen
toimitusjohtaja



Risto Rouhiainen
hallintojohtaja

Savonlinnassa ____ . ____ .2013

Savonlinnan kaupunki

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Risto Aalto
kaavoituspäällikkö





SAVONLINNAN KAUPUNKI

Tekninen toimiala
Hallintopalvelut

LAINVOIMAISUUSTODISTUS

Tästä päätöksestä, tekninen lautakunta 16.6.2014 § 201, ei määräaikaan mennessä ole tehty oikaisuvaatimusta tekniselle lautakunnalle, eikä päätöstä ole siirretty ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.

Todistaa viran puolesta

Savonlinnassa 4.2.2016

Merja Ikonen
toimistos sihteeri



SAVONLINNAN KAUPUNGIN TEKNISEN JOHTAJAN KUULEMINEN

Aika: 21.11.2017 klo.15.10-15.35
Paikka: Kaupunginjohtaja työhuone
Läsnä: Kari Tikkanen, tekninen johtaja
Janne Laine, kaupunginjohtaja
Aki Rasimus, kaupunginlakimies
Susanna Laine, henkilöstöpäällikkö

1. Kaupunginjohtaja Janne Laine on kutsunut teknisen johtajan kuulemistilaisuuteen. Todettiin, että laaditaan tilaisuudesta kuulemismuistio.
2. Kuuleminen koskee Jouko Kaipaisen kaupunginjohtaja Janne Laineelle, kaupunginlakimies Aki Rasimukselle, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Hanna Kososelle ja Jyri Hurmerannalle (ympäristöministeriö) 3.11.2017 lähettämää sähköpostia koskien teknisen johtajan toimintaa.
3. Saadun sähköpostin johdosta kaupunginjohtaja on pyytänyt tekniseltä johtajalta kirjallista selvitystä sähköpostilla, josta saatu sähköposti on muistion liitteenä.
4. Tekninen johtaja totesi, että hän täydentää aiemmin antamaa kirjallista selvitystä seuraavasti:
 - Savolan maankäyttö on toimialajohtajan virkaan kuuluva työtehtävä muiden joukossa. Savolan maankäytön neuvotteluissa olen noudattanut työnantajan ohjeistusta sekä Kuntaliiton maankäytön opasta sekä maankäyttö- ja rakennuslakia. Maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti kaavoituksen aiheuttamien arvonnousujen ja kaavan toteuttamiskustannusten jaossa. Jouko Kaipaisen väitteet häneen kohdistuvasta henkilökohtaisesta ajojahdistista eivät pidä paikkaansa. Hänellä on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin muillakin maanomistajilla. Esimerkkinä em. periaatteilla toteutetuista hankkeista ovat Nojanmaa ja Kirkkolampi, joiden ratkaisut ovat syntyneet neuvottelemalla ja toimielinten päätöksillä.
 - Kaupungin tarjous vapaaehtoisesta kaupasta tai kaavoitussopimuksesta ovat edelleen voimassa, minkä lisäksi hän voi myydä omistamansa kiinteistöt haluamalleen ostajalle milloin tahansa.
5. Todettiin saadut kirjallinen sekä suullinen selvitykset.
6. Viedään asia kaupunginhallituksen 27.11.2017 kokoukseen käsiteltäväksi.


Susanna Laine
henkilöstöpäällikkö


Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Rasimus Aki

Lähetäjä: Laine Susanna
Lähetetty: 22. marraskuuta 2017 10:38
Vastaanottaja: Rasimus Aki
Aihe: VL: VS: Kari Tikkasen kommentit 31.10.2017

Lähetäjä: Tikkanen Kari
Lähetetty: 22. marraskuuta 2017 8:12
Vastaanottaja: Laine Susanna <Susanna.Laine@savonlinna.fi>
Aihe: VL: VS: Kari Tikkasen kommentit 31.10.2017

Tässä näitä kommentteja.

terveisin

Kari

Tikkanen Kari <Kari.Tikkanen@savonlinna.fi> kirjoitti 6.11.2017 kello 15.22:

Alla kommenttini Kaipaisen väitteisiin punaisella tekstillä.
Hän on tulkinnut puheita omalla tavallaan.

Koko homma kulminoituu MRL:n 91 a §:ään, jota SKOY ei tunnu ymmärtävän.

Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu **merkittävää hyötyä**, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta **on pyrittävä sopimaan** maanomistajan kanssa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämässä on maanomistajia kohdeltava **yhdenvertaisesti**.

Tulkitsen Kaipaisen kirjeen olevan kiukuttelua sitä vastaan, ettei asia ratkeakaan hänen haluamallaan tavalla nopeasti eikä lain mukaan voikaan ratketa.

Hän tiedosti hyvin puhelun aikana sen tosiseikan, että tontin uusikin omistaja joutuu tekemään kaupungin kanssa kaavoitus sopimuksen tai osallistumaan muutoin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Hän mainitsi, että näiden velvoitteiden voimassaollessa hän ei saakaan tontista maksimihintaa.

Kehotin häntä useaan otteeseen myymään tonttinsa kenelle tahansa investorille korkeimpaan mahdolliseen hintaan, jolloin kaupunki aloittaa neuvottelut uuden omistajan kanssa. Tämä kauppa ei edellytä kaupungin suostumusta vaan hän voi toteuttaa sen vaikka heti.

Kaipainen mainitsi, että ilman kaavaa ei saa hyvää hintaa. Ei saakaan ja kaavaa ei saa ilman kaavoitussopimusta ja myöhemmin tehtävää maankäyttösopimusta eli siinä se perusoikeusloikkaus, johon syyllistyin.

Toisena vaihtoehtona esitin kehittämiskorvausvaihtoehtoa, jossa kaupunki kaavoittaa, mitä kaavoittaa ja korvaukset määrätään myöhemmin. Suomessa ei ole tätä käytetty yleisesti, koska se on vähintään yhtä hankala kuin lunastuskin. Kaavahan tulisi piirrettyä suunnilleen Kaipaisen pelkäämällä tavalla eli hänelle jäisi se pienempi tontinosa.

t.

Kari

ATTN YmpM: ad. YM4/541/2014

Hei!

Soitin ti 31.10.2017 tekninen johtaja Kari Tikkaselle.

Tikkanen ilmoitti olevansa välinpitämätön, jos Savolan kehittäminen lykkääntyy 10+ vuodelle. Tikkanen ilmoitti odottelevansa *kuolemaani*, jota Tikkanen piti käteväenä ja käyttökelpoisena ratkaisuna Savolan kysymyksiin. Kontekstissaan toivomus oli, että niin kävisi ennemmin mahdollisimman pian kuin myöhemmin. Loputtomilla uusilla prosesseilla ja hivutustoimilla on selvästi tarkoitus väsyttää julkisen vallan strategisen edun turvin allekirjoittanut *kuoliaaksi*. Tikkasen ilmeinen tarkoitus on päästä *kuolemani* jälkeen oikeudettomasti käsiksi omaisuuteeni oletuksella, että oikeudenomistajani eivät ole yhtä puolustuskykyisiä tai -tahtoisia perusoikeuksiensa suhteen kaupungin korruptiivista toimintaa vastaan.

Sanoin hänelle, että kaupungin on varauduttava siihenkin, että Savola kysymyksen ratkaisu voi kestää jopa yli 10 vuotta eikä se voi olla kaupungin kehityksen este. Eli ts. kaupunki tutkii myös muita kaavoitusvaihtoehtoja. Sanoin hänelle myös, että voi olla että asiaan ei saada ratkaisua meidän elinaikanamme. En muista varmasti mainitsinko Kotkassa esiin tulleen maanomistuskriisin, joka ratkesi vanhanisännän kuoltua perikunnan kanssa tehtyyn kauppaan. Minulla ei ole tarkoitusta päästä kenenkään omaisuuteen käsiksi eikä kaupungillakaan, koska olemme hänelle koko ajan tarjonneet kiinteistön myyntiä kaupungille, kaavoitussopimusta tai mahdollisuutta myydä ulkopuoliselle.

Kyseessä ei ollut mikään metafora taikka allegoria. Ei edes sarkasmi tms. vaan Kari Tikkanen toivoi oikeasti minun *kuolevan* Savolan solmun ratkaisemiseksi. Jokaisella miehellähän on rajansa, joskin allekirjoittaneen kyvyt ja kestävyys on tullut ilmeisenä yllätyksenä ainakin Savonlinnan kaupungille, (Savonlinnan) Suur-Savon osuuspankille ja Kesko Oyj:lle. Tiedossamme on myös useista lähteistä kuultuna, että vuosien varrella Tikkanen on oikein kehuskellut luottamuselimille kuinka *"aika tekee töitä kaupungin hyväksi"*. Tarkoitus *tappaa* allekirjoittanut hitaasti on väsyttämällä siten hyvinkin konkreettinen. Julkista valtaa käyttävää Savonlinnan kaupunkia edustavan tekninen johtaja Tikkasen menettely on nimenomaisesti kielletty hyvän hallinnon periaatteissa ja kyseessä on lukuisten perus- ja ihmisoikeussäädösten tahallinen ja välitön rikkominen asiasta muistutettunakin.

En toivo kenenkään kuolemaa enkä sitä ole hänelle sanonut. Asia on helposti tarkastettavissa Joukon nauhoituksista. Aika työskentelee kaupungin hyväksi siinä mielessä, että voi käydä ilmi, ettei Savolaan koskaan tule kauppakeskusta. Se tulee johonkin muualle tai aika ajaa kauppakeskusratkaisujen ohi kaupan murroksessa. Jos kaupunki hyväksyy osallistumisensa rakenteellisen pysäköinnin kustannuksiin esim. alennettuna maankäyttömaksuna, voisi kauppakeskus toteutua nippa nappa ilman SKOY:n tonttiakin.

Tikkasen mukaan **perusoikeudet** (mm. Euroopan ihmisoikeussopimus ja Euroopan unionin peruskirjaan liitetty perusoikeuskirja) **eivät ole saapuneet Savonlinnaan eikä niitä noudateta Savonlinnassa**. Savolan nautinnanrajoitteethan ovat olleet voimassa eri muodoissa yli 50 vuotta. Käynnissä on varsin selvä perusoikeusloukkaus.

Kykyni eivät riittäneet ottamaan kantaa Kaipaisen esittämiin pykäliin vaan kerroin kaupungin neuvottelevan Savolasta MRL:n ja Kuntalain pohjalta.

Tikkanen vaati myös erittäin huomattavaa taloudellista sitoumusta ja käytännössä jo uutta lakiin perustumatonta perusoikeusloukkaustakin ehtona pakottavan lain mukaisten virkavelvollisuuksiensa noudattamisesta ja nyt käynnissä olevien perusoikeusloukkauksen lopettamisesta. Tästä on TekLan päätös § 203/17 Tikkasen valmistelusta ja esittelystä. TekLan eduksi on tosin sanottava, että päätöksen selostusosan premisseissä oli oikeudellisesti erittäin merkittävä teknisen johtajan vastoin parempaa tietoa tekemä virhe, joka on jo lähtökohtaisesti ollut vilpillinen. Toimialajohtajan ilmoituksen johdosta asiaa tullaan seuraamaan entistä tarkemmin paitsi TekLan ja KH:n myös virkamieskunnan toimien osalta.

Esitin hänelle samaa kaavoitus sopimusta jonka OP on allekirjoittanut Savolassa. ”Huomattavat taloudelliset vaatimukset” ovat samoja, jotka kelpasivat Lujatalolle Kirkkolahdessa. vrt MRL 91 a §.

Tilanne on vakava. Tikkasen lausunto on määritelmän mukainen kouluesimerkki vakavasta virkavirheestä. Tästä ei voi jatkaa millään huomautuksella ja anteeksipyyntöillä. Asian hautaaminen ei tule kysymykseen ja se on annettava väärinkäytösten siviilioikeudellisia perusteita riittävästi tuntevan ulkopuolisen tahon selvitettäväksi.

Olen pakotettu toteamaan, että Kari Tikkanen on hallintolain 28.1 § 7 k. mukaisella tavalla katsottava henkilökohtaiseksi vihemiehekseni sekä omissa, että lähipiirini asioissa. Allekirjoittaneella ei ole tarvetta taikka velvollisuutta neuvotella korppikotkan kanssa, joka kaartelee yläpuolellani odottamassa kuolemaani. Savonlinnan kaupunki huomioinee asian jatkossa kaikissa yhteyksissä.

Tikkanen uhosi paljon muutakin. Niihin palataan myöhemmin.

Ihan varmasti.

Toimenpiteet

Pyydämme Savonlinnan kaupunkia nimeämään esteettömän yhteyshenkilön, jonka kanssa voin itse ja edustamieni yhtiöiden asioissa olla yhteydessä tekniseen toimialaan juoksevista työasioissa.

En ole tähän asti hoitanut yhtään SKOY:n tai muun Kaipaisen yhtiön juoksevaa asiaa kaupungissa, joten en ymmärrä tätä lausetta. Meillä on toimistohenkilöstä vastaanottamassa asiakirjatilauksia ym. ja Kaipainen asioi suoraan esim. rakennuspäällikön tai Akin kanssa jo muutenkin.

Pyydämme selvityksen kaupunginjohtajalta Kari Tikkasen toiminnasta tässä asiassa, minkä jälkeen asia on siirrettävä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kysymys on siitä onko Kari Tikkasen hallintokielenkäyttö hallintolain mukaista ja onko asiassa syyllistytty rikoksiin. Mikään sormen heristys ei nyt riitä. Nyt olemme varsin lähellä **eventualistahallista henkirikoksen yritystä**.

Vaadimme, että kaupunginhallitus ryhtyy viivytyksettä toimiin asian johdosta. Kysymys on enemmänkin siitä, että hyväksyykö kaupunginhallitus edellä Tikkasen toiminnan konkludenttisesti ottaen samalla henkilökohtaisen vastuun tilanteesta. Kaupunginhallituksen sormen heristys tullaan tulkitsemaan Tikkasen toiminnan hiljaiseksi hyväksymiseksi ja Tikkasen kommentit kaupungin virallisiksi näkökannoiksi.

Uusi lunastusprosessi

Tikkanen ilmoitti myös, että SKOY:n omistama tontti pilkotaan tulevassa asemakaavassa niin pieniksi osiksi, että se voidaan lunastaa MRL 100 § perusteella. Huomioiden alueelle suunniteltu yksi iso kauppa, Citymarket, menettely taitaa olla hieman keinotekoinen.

Koska kaupunki on virallisesti ilmoittanut, että kaavoitusta ei ole vielä edes aloitettu, ja toimialajohtaja, jonka alaisuudessa kaavoitusyksikkö toimii, ilmoitti jo nyt etukäteen puhelimesta, että Savolan **uusi kaava laaditaan MRL 100 § silmällä pitäen** siten, että kiinteistö 740-2-1-4 pilkotaan pieniin osiin, kyseessä saattaa olla (törkeä) virka-aseman väärinkäyttö samalla hetkellä, kun valtuuston nuija kolahtaa pöytään. On pidettävä mielessä, että nyt puhutaan 10.000 m² Citymarketin tontista, jonka kuvat ovat todellisuudessa jo valmiina.

Lunastuslupaa ei voi myöntää tällaisessa tilanteessa MRL:n tai muunkaan lain perusteella puuttumattomuusperiaatteen johdosta. Asiasta on hyvä tallentaa tieto myös YmpM:öön vastaisen varalle, ad. YM4/541/2014.

Kartasta voi selvästi huomata, että jos kauppakeskuskaava (tontti) alkaa Olvinkadulta jatkuen Sokoksen pohjoisseinästä aina Kaipaisen tontin pohjoisrajaan, niin hänellä on tontista pienempi osuus omistuksessaan. Siitä seuraa välittömästi kaupungille tontinosalunastusmahdollisuus eikä se vaadi Ympäristöministeriön lupaakaan.

Väärinkäytökset

Tikkasen kommentit vahvistavat epäilyjämme siitä, että koko lunastuslupahakemus 4.9.2014 oli pelkkä virkarikoksen täytäntöönpanotoimi, josta itse asiassa päätettiin **Savonlinnan osuuspankin hallituksessa 19.12.2006 § 226**. Asia on vaikeuksitta todennettavissa esittämällä silloisille osuuspankin hallituksen jäsenille yksi ainoa kysymys: "*Mihin ajattelitte sijoittaa 10.000 m² Citymarketin Savolassa, jos kiinteistö 740-2-1-4 ei ole käytettävissä?*" ja vertaamalla vastausta osuuspankin ja Keskon tekoihin asiassa. Voimme aloittaa esim. silloisesta kaupunginhallituksen jäsenestä Olli Sirosesta ja jatkaa kaupungin ent. rakennuspäällikkö Heikki Mäkäläisen kanssa, jotka olivat tekemässä tuota päätöstä pankin hallituksessa.

Luonnollisesti sama koskee myös Kesko Oyj:n edustajia, kuten entisiä ja nykyistä aluejohtajaa, jolta Kari Tikkanen tilautti erikoisen sähköpostin 8.4.2014 lunastuslupahakemuksesta päättäneelle TekLalle, mikä satoi Kesko Oyj:n kiinteällä tavalla osalliseksi koko lunastuslupahakemuksesta YM4/541/2014. Sama kysymys kartan ääressä voidaan esittää kaikille "pakkolunastushaukoille" Savonlinnan kaupungilla kaupunginjohtaja

Laineesta ja tekninen johtaja Tikkasesta ent. kaupunginhallituksen puheenjohtaja Parkkiseen. Keskon ja osuuspankin 100 % täydellinen passiivisuus Savolassa samaan aikaan ei jätä järkevää epäilystä korruptiivisesta julkisen vallan myymisestä kyseisille ulkopuolisille korporeatioille, joiden kaappaama agentti Savonlinnan kaupunki tällä hetkellä on.

(Savonlinnan) Suur-Savon osuuspankki ja Kesko Oyj ovat täysin tietoisia sekaantumisestaan korruptiiviseen kartelliin lukuisia perus- ja ihmisoikeuksia polkien. Molemmat organisaatiot briljeeraavat yhteiskuntavastuun airueena, vaikka samaan aikaan molemmat ovat jatkaneet Savonlinnan kaupungin kumppanina varsin raskaissa väärin käytöksissä vuodesta toiseen ilman minkään asteista katumusta. Pankissa ja Keskossa miehet ja jopa organisaatio ovat vaihtuneet välillä 100 %:sti, mutta korruptiivinen kartelli jatkuu perus- ja ihmisoikeuksista piittaamatta.

Pieni karttajarjoitus tarkan kaavakartan ja pinta-aloja mittaavan ohjelmiston kanssa paljastaa vaikeuksitta ulkopuolisillekin Savonlinnan kaupungin, Suur-Savon osuuspankin ja Kesko Oyj:n tarkoitusperien todelliset perusteet erityisesti, jos otetaan paikalliset olot huomioon. Tikkasen kommentti vahvistaa epäilyjämme siitä, että Savola on jo kaavoitettu ja lopputulos tarkkaan määritetty kiinteistönomistajia kuulematta. Menettely on ollut mm. MRL 1 § ja 6 § vastainen. Tekninen johtaja Tikkasen kommentti kytkee hänetkin tiiviisti mukaan korruptiiviseen julkisen vallan luovuttamiseen korporeatioille.

Syytökset ovat niin vakavia, että kaupunginhallituksella on asiassa toimintavelvoite. Laiminlyönti on katsottava väärinkäytösten konkludenttiseksi hyväksymiseksi.

Jouko Kaipainen

omasta ja SKOY:n puolesta

Juha Kukkonen
Savonlinna
Matti Lundenius
Savonlinna

14.12.2015

Savonlinnan kaupunki
14 12 2015
202 62 621 2014

Savonlinnan kaupunki
Kaupunginhallitus
Kirjaamo

Selvityspyyntö kaupungin hallinnon ja kaupunginhallituksen toiminnasta Savonlinnan kaupungin Kirkkolahdessa omistaman kiinteistön vuokrantarkistusasiassa

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta, valvoo kunnan etua sekä huolehtii kunnan sisäisestä valvonnasta. Kuntalain 69 §:n mukaan kunnan luottamushenkilön tulee edistää kunnan ja sen asukkaiden etua sekä toimia luottamustehtävässään arvokkaasti tehtävän edellyttämällä tavalla. Kuntalain 85 §:n mukaan luottamushenkilö hoitaa tointaan virkavastuulla ja häneen sovelletaan rikoslain (39/1889) virkarikoksia koskevia säännöksiä. Jos luottamushenkilön voidaan todennäköisin perustein epäillä syyllistyneen toimessaan virkarikokseen tai muuten menetelleen siinä velvollisuuksiensa vastaisesti, kunnanhallituksen on vaadittava asianomaiselta selitys sekä tarvittaessa ilmoitettava asiasta valtuustolle.

Edellä mainittuihin säädöksiin perustuen kaupunginhallituksen jäsen Juha Kukkonen ja varajäsen Matti Lundenius pyytävät selvitystä Savonlinnan kaupungin hallinnon ja kaupunginhallituksen toiminnasta Savonlinnan kaupungin Kirkkolahdessa omistaman kiinteistön vuokrantarkistusasiassa (tekninen lautakunta 27.10.2015 §344, kaupunginhallitus 23.11.2015 § 548 ja 24.11.2015 §554).

Kaupunginhallituksen jäsen Juha Kukkonen esitti kaupunginhallituksen kokouksessa 9.11.2015 §529, että kaupunginhallitus käyttäisi otto-oikeutta Savonlinnan kaupungin Kirkkolahdessa omistaman kiinteistön vuokrantarkistusasiassa. Juha Kukkonen esitti, että teknisen lautakunnan vuokrantarkistuksen euromäärä on alimitoitettu kiinteistön arvoon nähden. Lautakunnassa päätetty vuokra (22 500 €/vuosi) on arviolta vain kymmenes- tai viidesosa siitä, mikä vuokran oikean määrän pitäisi olla. (kaupunginhallitus on päättänyt 20.8.2014 § 369 ja tekninen lautakunta 27.1.2015 § 29, että vuokratason olisi oltava 5 % kiinteistön pääoma-arvosta) Kaupunginjohtaja muutti esitystään, ja esitti, että kaupunginhallitus käyttää asiassa otto-oikeutta. Kaupunginhallitus päätti käyttää otto-oikeutta.

Asia nousi uudelleen esille seuraavassa kaupunginhallituksen kokouksessa (23.11.2015). Kaupunginjohtaja ilmoitti ajankohtaisten asioiden §548 käsittelyn yhteydessä, että teknisen johtajan mukaan Citymarketin pysäköintialueen vuosivuokra ei voida korottaa, koska se nostaisi omaisuusarvoja kaupungissa ja johtaisi vireillä olevassa Savolan lunastuslupaprosessissa lunastushinnan nousuun. Seuraavana päivänä 24.11.2015 jatkuneessa kaupunginhallituksen kokouksessa (§554) kaupunginjohtaja totesi saman asian kuitenkin ilman viittausta teknisen johtajan lausumaan.

Asia tuli kolmannen kerran esille kaupunginhallituksen kokouksessa 2.12.2015 §558 siten, että kaupunginhallituksen varajäsen Matti Lundenius teki talousarviokäsittelyssä seuraavan muutosesityksen: Esitän, että kaupungin omistamien kiinteistöjen vuokrien hintataso tarkistetaan ja nostetaan markkinatasolle niissä kohteissa, joissa vuokra on alimitoitettu kiinteistön arvoon nähden. Esimerkkinä esitän, että parhaillaan käsittelyssä olevan kaupungin omistuksessa olevan Kirkkolahden niin sanotun Citymarketin pysäköintipaikan vuokra korotetaan nykyisestä noin 20 000 euron vuosivuokrasta 100 000 euroon. Korotus on huomattava nykyiseen vuokraan nähden, mutta nykyinen vuokra onkin kiinteistön arvoon nähden alimitoitettu.

Koska muutosesityksen perusteluosassa viitattiin teknisen johtajan kaupunginjohtajalle mainitsemaan Citymarketin pysäköintipaikan tonttivuokran korottamattomuusperusteluun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja ilmoitti ettei ottaisi muutosesitystä käsittelyyn, jos perusteluosaa ei poisteta talousarvion muutosesityksestä. Vuokran korottamattomuusperustelu ei ollut Matti Lundeniuksen mukaan hyväksyttävä, sillä kaupunki menettäisi ja on jo menettänyt tällä perusteella vuosien saatossa alimitoitettun vuokran vuoksi huomattavat vuokratuotot. Matti Lundeniuksen esitystä ei kirjattu pöytäkirjaan.

Kaupunginhallituksen jäsen Juha Kukkonen ja varajäsen Matti Lundenius vaativat luottamushenkilön oikeusturvan nimissä, että edellä mainittuihin kuntalain säädöksiin viitaten kaupunginhallitus selvittää ja pyytää asianomaisilta selvitystä, onko lainmukaista ja kuntalaisten yhdenvertaisuuden mukaista perustella tonttinvuokran korottamattomuutta yllä esitetyllä tavalla. Kukkonen ja Lundenius haluavat saada selvyden, voiko tällaisen toiminnan hyväksyminen johtaa siihen, että kaupunginhallituksen jäsen joutuisi mahdollisesti virka-aseman väärinkäytöstä virkavastuuseen.

Vaadimme, että asian oikeudellinen puoli otetaan käsiteltäväksi seuraavassa kaupunginhallituksen kokouksessa 21.12.2015 asian merkityksellisyyden takia. Tällöin kaupunginhallituksen on vaadittava kaupungin johdolta täydellinen selvitys tapahtumista kaupunginhallituksen vuoden 2016 ensimmäiseen kokoukseen mennessä.



Juha Kukkonen
kaupunginhallituksen jäsen



Matti Lundenius
kaupunginhallituksen varajäsen



COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME
EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS

COURT (PLENARY)

CASE OF SPORRONG AND LÖNNROTH v. SWEDEN

(Application no. 7151/75; 7152/75)

JUDGMENT

STRASBOURG

23 September 1982

In the case of Sporrong and Lönnroth,

The European Court of Human Rights, taking its decision in plenary session in application of Rule 48 of the Rules of Court and composed of the following judges:

Mr. G. WIARDA, *President*,
Mr. M. ZEKIA,
Mr. J. CREMONA,
Mr. THÓR VILHJÁLMSSON,
Mr. W. GANSHOF VAN DER MEERSCH,
Mrs. D. BINDSCHEDLER-ROBERT,
Mr. G. LAGERGREN,
Mr. L. LIESCH,
Mr. F. GÖLCÜKLÜ,
Mr. F. MATSCHER,
Mr. J. PINHEIRO FARINHA,
Mr. E. GARCÍA DE ENTERRÍA,
Mr. L.-E. PETTITI,
Mr. B. WALSH,
Sir Vincent EVANS,
Mr. R. MACDONALD,
Mr. C. RUSSO,
Mr. R. BERNHARDT,
Mr. J. GERSING,

and also Mr. M.-A. EISSEN, *Registrar*, and Mr. H. PETZOLD, *Deputy Registrar*,

Having deliberated in private on 24 and 25 February and then on 28 and 29 June 1982,

Delivers the following judgment, which was adopted on the last-mentioned date:

PROCEDURE

1. The case of Sporrong and Lönnroth was referred to the Court by the Government of the Kingdom of Sweden ("the Government") and the European Commission of Human Rights ("the Commission").

The case originated in two applications (nos. 7151/75 and 7152/75) against Sweden lodged with the Commission in 1975 under Article 25 (art. 25) of the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms ("the Convention") by the Estate of the late Mr. E. Sporrong and by Mrs. I. M. Lönnroth, both of Swedish nationality. The Commission ordered the joinder of the applications on 12 October 1977.

2. The Government's application and the Commission's request were filed with the registry of the Court within the period of three months laid down by Articles 32 par. 1 and 47 (art. 32-1, art. 47) - the former on 10 March and the latter on 16 March 1981. The Government sought a ruling from the Court on the interpretation and application of Article 13 (art. 13) in relation to the facts of the case. The purpose of the Commission's request, which referred to Articles 44 and 48 (art. 44, art. 48) and to the declaration made by the Kingdom of Sweden recognising the compulsory jurisdiction of the Court (Article 46) (art. 46), was to obtain a decision as to whether or not there had been a breach by the respondent State of its obligations under Articles 6 par. 1, 13, 14, 17 and 18 (art. 6-1, art. 13, art. 14, art. 17, art. 18) of the Convention and Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1).

3. The Chamber of seven judges to be constituted included, as *ex officio* members, Mr. G. Lagergren, the elected judge of Swedish nationality (Article 43 of the Convention) (art. 43), and Mr. G. Wiarda, the President of the Court (Rule 21 par. 3 (b) of the Rules of Court). On 25 April 1981, the President drew by lot, in the presence of the Registrar, the names of the five other members, namely Mr. R. Ryssdal, Mr. D. Evrigenis, Mr. F. Matscher, Mr. L.-E. Pettiti and Mr. M. Sørensen (Article 43 in fine of the Convention and Rule 21 par. 4) (art. 43).

4. Mr. Wiarda assumed the office of President of the Chamber (Rule 21 par. 5). He ascertained, through the Registrar, the views of the Agent of the Government and the Delegates of the Commission regarding the procedure to be followed. On 8 May, he decided that the Agent should have until 8 August 1981 to file a memorial and that the Delegates should be entitled to file a memorial in reply within two months from the date of the transmission of the Government's memorial to them by the Registrar.

The Government's memorial was received at the registry on 31 July. On 15 September, the secretary to the Commission advised the Registrar that the Delegates would reply thereto at the hearings and asked for an extension of their time-limit until 31 October in order to allow them to file with the Registrar certain observations by the applicants. The President granted this request on 21 September.

5. As a result of Mr. Sørensen's resignation and Mr. Wiarda's inability to attend, Mr. Pinheiro Farinha and Mr. García de Enterría, who were then the first and second substitute judges, were called upon to sit as members of the Chamber (Rule 22 par. 1) and Mr. Ryssdal assumed the office of President (Rule 21 par. 5). On 24 September, the Chamber decided under Rule 48 to relinquish jurisdiction forthwith in favour of the plenary Court, on the ground that the case raised "serious questions affecting the interpretation of the Convention, in particular under Articles 6 and 13 (art. 6, art. 13)".

6. The observations of the applicant's representative, transmitted to the registry by the Deputy Secretary to the Commission, were received on 28 October 1981.

7. After consulting, through the Registrar, the Agent of the Government and the Delegates of the Commission, the President of the Court directed on 15 January 1982 that the oral proceedings should open on 23 February.

On 18 February, he instructed the Registrar to obtain a document from the Commission; this was filed on 3 March.

8. The hearings were held in public at the Human Rights Building, Strasbourg, on 23 February. The Court had held a preparatory meeting on the previous day.

There appeared before the Court:

- for the Government

Mr H. DANELIUS, Ambassador,
Director of Legal and Consular Affairs, Ministry of
Foreign Affairs, *Agent*,

Mr. L. BECKMAN, Head of Division,
Ministry of Justice,

Mr. G. REGNER, Legal Adviser,
Ministry of Justice, *Counsel*;

- for the Commission

Mr. J. FROWEIN,
Mr. T. OPSAHL, *Delegates*,

Mr. M. HERNMARCK and Mr. H. TULLBERG,
the applicants' lawyers before the Commission, assisting
the Delegates (Rule 29 par. 1, second sentence, of the
Rules of Court).

The Court heard addresses by Mr. Frowein, Mr. Opsahl and Mr. Hernmarck for the Commission and by Mr. Danelius for the Government, as well as their replies to questions put by it and two of its members.

AS TO THE FACTS

I. THE CIRCUMSTANCES OF THE CASE

9. The two applications relate to the effects of long-term expropriation permits and prohibitions on construction on the Estate of the late Mr. Sporrong and on Mrs. Lönnroth, in their capacity as property owners.

A. The sporrong estate

10. The Sporrong Estate, which has legal personality, is composed of Mrs. M. Sporrong, Mr. C.-O. Sporrong and Mrs. B. Atmer, the joint heirs of the late Mr. E. Sporrong; they reside in or near Stockholm. They own a property, situated in the Lower Norrmalm district in central Stockholm and

known as "Riddaren No. 8", on which stands a building dating from the 1860's. In the 1975 tax year the rateable value of the property was 600,000 Swedish crowns.

1. The expropriation permit

11. On 31 July 1956, acting pursuant to Article 44 of the Building Act 1947 (byggnadslagen - "the 1947 Act"), the Government granted the Stockholm City Council a zonal expropriation permit (expropriationstillstånd) covering 164 properties, including that owned by the Sporrong Estate. The City intended to build, over one of the main shopping streets in the centre of the capital, a viaduct leading to a major relief road. One of the viaduct's supports was to stand on the "Riddaren" site, the remainder of which was to be turned into a car park.

Under the Expropriation Act 1917 (expropriationslagen - "the 1917 Act"), the Government set at five years the time-limit within which the expropriation might be effected; before the end of that period the City Council had to summon the owners to appear before the Real Estate Court (fastighetdomstolen) for the fixing of compensation, failing which the permit would lapse.

12. In July 1961, at the request of the City, the Government extended this time-limit to 31 July 1964. Their decision affected 138 properties, including "Riddaren No. 8". At that time, the properties in question were not the subject of any city plan (stadsplan).

13. On 2 April 1964, the Government granted the City Council a further extension of the expropriation permit; this extension was applicable to 120 of the 164 properties originally concerned, including "Riddaren No. 8", and was valid until 31 July 1969. The City had prepared for Lower Norrmalm a general development plan, known as "City 62", which gave priority to street-widening for the benefit of private traffic and pedestrians.

Subsequently, "City 67", a revised general development plan for Lower Norrmalm and Östermalm (another district in the city centre), stressed the need to improve public transport by means of a better network of roads. Some of the sites involved were to be used for street-widening, but any final decision had to await a decision as to the utilisation of the orders. It was estimated that the revised plan, which was of the same type as "City 62", should be implemented before 1985.

14. In July 1969, the City Council requested a third extension of the expropriation permit as regards certain properties, including "Riddaren No. 8", pointing out that the reasons for expropriation given in the "City 62" and "City 67" plans were still valid. On 14 May 1971, the Government set 31 July 1979, that is to say ten years from the date of the request, as the time-limit for the institution of the judicial proceedings for the fixing of compensation.

In May 1975, the City Council put forward revised plans according to which the use of "Riddaren No. 8" was not to be modified and the existing building was not to be altered.

On 3 May 1979, the Government cancelled the expropriation permit at the Council's request (see paragraph 29 below).

15. The Sporrong Estate has never attempted to sell its property.

2. The prohibition on construction

16. On 11 June 1954, the Stockholm County Administrative Board (länsstyrelsen) had imposed a prohibition on construction (byggnadsförbud) on "Riddaren No. 8", on the ground that the proposed viaduct and relief road would affect the use of the property. The prohibition was subsequently extended by the Board to 1 July 1979.

17. In 1970, the Sporrong Estate obtained an exemption from the prohibition in order to widen the front door of the building. It never applied for any other exemptions.

18. The expropriation permit and the prohibition on construction affecting "Riddaren No. 8" were in force for total periods of twenty-three and twenty-five years respectively.

B. Mrs. Lönnroth

19. Mrs. I. M. Lönnroth lives in Stockholm, where she owns three-quarters of a property situated at "Barnhuset No. 6", in the Lower Norrmalm district; it is occupied by the two buildings erected in 1887-1888, one of which faces the street and the other the rear. In the 1975 tax year the rateable value of the applicant's share of the property was 862,500 Swedish crowns.

1. The expropriation permit

20. On 24 September 1971, the Government authorised the Stockholm City Council to expropriate 115 properties, including "Barnhuset No. 6", and set 31 December 1979, that is to say ten years from the date of the Council request, as the time-limit for the institution of the judicial proceedings for the fixing of compensation. They justified their decision by reference to the "City 67" plan which envisaged that a multi-storey car park would be erected on the site of the applicant's property.

21. However, work in this district was postponed and new plans were prepared for consideration. Believing her property to be in urgent need of repair, Mrs. Lönnroth requested the Government to withdraw the expropriation permit. The City Council replied that the existing plans did not allow any derogation to be made, and on 20 February 1975 the

Government refused the request on the ground that the permit could not be revoked without the express consent of the City Council.

On 3 May 1979, the Government cancelled the permit at the Council's request (see paragraph 29 below).

22. Mrs. Lönnroth's financial situation obliged her to try to sell her property. She made seven attempts to do so between 1970 and 1975, but the prospective buyers withdrew after they had consulted the city authorities. In addition, she sometimes had difficulty in finding tenants.

2. The prohibition on construction

23. On 29 February 1968, the Stockholm County Administrative Board decided to impose a prohibition on construction on "Barnhuset No. 6", on the ground that the site was to be turned into a car park. The prohibition was subsequently extended by the Board to 1 July 1980.

24. In 1970, Mrs. Lönnroth was granted an exemption in order to make alterations to the third floor of her premises; she never sought any other exemptions.

She failed to obtain a loan when, in the early 1970's, one of the property's major mortgagees demanded that the façade be renovated.

25. To sum up, Mrs. Lönnroth's property was subject to an expropriation permit and a prohibition on construction for eight and twelve years respectively.

C. The town-planning policy of the city of Stockholm

26. For several decades, spectacular changes have been taking place in the centre of Stockholm, comparable to those which have occurred in many cities which were reconstructed after being destroyed or severely damaged during the second world war.

27. Lower Norrmalm is a district where most of the capital's important administrative and commercial activities used to be concentrated. Around 1945, the view was taken that the district should be restructured so that those activities could be carried on satisfactorily. For instance, a proper network of roads was needed.

Furthermore, most of the buildings were decrepit and in a poor state of repair. A large-scale redevelopment scheme was necessary in order to provide suitable premises for offices and shops as well as to create a healthy and hygienic working environment. Zonal expropriation, introduced by an Act of 1953 which amended, inter alia, Article 44 of the 1947 Act, became the key instrument for implementing the City Council's plans. In less than ten years more than one hundred buildings were demolished. Some of the vacant sites thereby created were used to make new roads and others were integrated into larger and more functional complexes.

28. During the 1970's, town-planning policy in Stockholm evolved considerably. Far from being in favour of opening access roads to the centre, the city authorities were now trying to reduce the number of cars in the capital. This new policy was reflected in the "City 77" plan, which was adopted on 19 June 1978. It makes provision for urban renovation based above all on gradual rebuilding that takes account of the present urban fabric and it envisages the preservation and restoration of most of the existing buildings.

29. On 3 May 1979, the Government, granting a request submitted by the City Council in October 1978, cancelled, as regards about seventy properties including those of the applicants, the expropriation permits issued in 1956 and 1971. This was because it was by then considered unlikely that the City would need to acquire these properties in order to implement its new town-planning scheme.

30. Notwithstanding the difficulties occasioned by the existence of zonal expropriation permits, it has proved possible to sell sixty-six properties in Stockholm affected by such permits.

II. THE RELEVANT DOMESTIC LAW

A. Town-planning law

31. The 1947 Act is the main legal instrument of town-planning policy in Sweden. For this purpose, it provides for the drawing up of master plans and city plans.

32. A master plan (generalplan) will be drawn up by the municipality concerned in so far as this may be required in order to establish a framework for more detailed plans. Its adoption is a matter for the municipal council (kommunfullmäktige), which may refer the plan to the County Administrative Board - before 1 January 1973, to the Government - for approval (Article 10).

33. City plans are prepared for those urban areas in which this is deemed necessary (Article 24). A city plan is more detailed than a master plan: it will indicate the purposes for which the various areas may be utilised - housing, roads, squares, parks, etc. - and may also include more specific provisions on their use (Article 25). After adoption by the municipal council, it must be approved by the County Administrative Board. In the course of this procedure, property owners have various opportunities to submit their views to several agencies and they may, in the last resort, challenge the decision adopting the plan.

34. In some cases master plans and city plans will be submitted to the Government for a decision.

35. In conjunction with - or independently of - these plans, the Swedish authorities may resort to expropriations and to prohibitions on construction, measures between which there is not necessarily any legal connection.

1. Expropriations

36. As regards expropriation, the law applicable in the present case was mainly that contained in the 1917 Act, which was replaced with effect from 1 January 1973 by the Expropriation Act 1972 ("the 1972 Act"). Some additional matters were dealt with in the 1947 Act.

37. It is for the Government to decide whether expropriation should be authorised. Their decision takes the form of an expropriation permit and is based on the various conditions laid down in the Act. Issue of the permit does not automatically lead to an expropriation; it simply entitles a given public authority (or, in exceptional cases, a private individual or a company) to effect the expropriation if necessary. It leaves intact the owner's right to sell, let or mortgage his property, and is subject to a time-limit within which the expropriating authority must initiate judicial proceedings for the fixing of compensation, failing which the permit will lapse. The 1917 Act was silent as to the length of this time-limit and as to the extension of the validity of permits.

The official statement of reasons accompanying the Bill in which the 1972 Act originated drew attention to the disadvantages which expropriation permits occasion for property owners - uncertainly, restriction of the possibility of disposing of their property, difficulty in deciding whether to incur expenditure -, disadvantages which become more serious with the passage of time.

For this reason Article 6 par. 1 of Chapter 3 of the 1972 Act provides (translation from the Swedish):

"Expropriation permits shall set a time-limit for service of a summons to appear for the purposes of judicial proceedings. The time-limit may be extended if there are special reasons. Requests for extension shall be submitted before the time-limit expires. If the owner establishes that the fact that the question of expropriation remains pending has occasioned significantly more serious prejudice, the time-limit may, at his request, be reduced. No decision to reduce the time-limit can be taken until one year has elapsed since the issue of the expropriation permit."

The expropriation is not completed until compensation has been fixed and paid. The Real Estate Court has jurisdiction in the matter; its decisions may be challenged in the Court of Appeal and, in the final instance, the Supreme Court.

38. Before 1 July 1953, expropriation related only to individual properties; each request for an expropriation permit described in detail the use to which the expropriating authority intended to put the premises concerned.

The present applications involve another kind of expropriation, known as zonal expropriation. The relevant provision was introduced in 1953, by means of an amendment to Article 44 of the 1947 Act, and was repealed in 1971 with effect from 1 January 1972. It was as follows (translation from the Swedish):

"If it is deemed necessary, for the purposes of public transport or town planning, to carry out a complete redevelopment of a densely-populated district and if such redevelopment can be effected only by means of rebuilding the entire district, the King may - where the redevelopment measures involve the adoption or modification of a city plan for the district concerned - grant the municipality the right to buy up the land needed for the redevelopment and also any land which is situated in the same district or in the immediate vicinity and whose value is likely to increase considerably as a result of the implementation of the plan ..."

Between 1 January and 31 December 1972, provisions corresponding to this Article 44 were incorporated in the 1917 Act; they now appear in the 1972 Act (Chapter 2, Article 1).

Zonal expropriations were thus designed as an instrument for major town-planning schemes. The permits which they entail may be issued as soon as a new city plan is under consideration, that is to say even before detailed arrangements for its implementation have been worked out.

39. Under Article 11 of the transitional provisions of the 1972 Act, requests for expropriation permits submitted before this new Act came into force continue to be subject to the old Act.

40. Like the 1917 Act, the 1972 Act does not provide for any possibility of compensation for prejudice resulting from the length of the validity of, or failure to utilise, an expropriation permit. It does, however, contain one exception (Chapter, 5, Article 16): compensation is payable for prejudice occasioned by the issue of an expropriation permit if the authority or person to whom it was granted has instituted, but subsequently abandoned, proceedings for the fixing of compensation.

2. Prohibitions on construction I

41. The 1947 Act prohibits any new construction that is not in conformity with the city plan (Article 34). It permits, even before, and until, such a plan has been adopted by the municipal authorities and approved by the regional authorities, the prohibition as an interim measure of any construction work (Article 35 combined with Articles 14 and 15 of the 1947 Act). Article 15 of the Act provides as follows (translation from the Swedish):

"If a question is raised concerning a request for the adoption of a master plan for a certain zone or for the amendment of a master plan that has already been approved, the County Administrative Board may, at the request of the municipality, prohibit all new construction (nybyggnad) in that zone. The prohibition shall remain in force until a decision in the matter has been taken by the municipal council, but not for more than one year. Where necessary, the County Administrative Board may, at the request of

the municipality, extend the validity of the prohibition on construction by a maximum of two years at a time.

Exemptions from the prohibition on construction referred to in the preceding paragraph may be granted by the County Administrative Board or, in accordance with rules laid down by the Government, by the building Board (byggnadsnämnd)."

The same principle applies where the authorities contemplate adopting a new city plan or amending an existing one (Article 35 of the 1947 Act). The principle concerns only new constructions, but Article 158 of the 1947 Act states that the provisions on new constructions shall extend "to such alterations to existing premises as may be classified as new construction under rules laid down by the Government". A rule to this effect appears in Article 75 of the 1959 Building Ordinance (byggnadsstadgan), which reads as follows (translation from the Swedish):

"The expression 'new construction' shall mean:

- (a) the erection of entirely new premises;
- (b) the horizontal or vertical extension of existing premises;
- (c) any rebuilding of the exterior or interior of premises or any alteration thereto which, on account of its scale, may be equated to rebuilding;
- (d) the complete or partial conversion of premises for a use substantially different from their previous one;
- (e) such alteration to premises as results in their no longer being in conformity with the adopted master plan, city plan or building plan (byggnadsplan) or the regulations on building activities in zones situated outside the areas covered by city plans or building plans: and
- (f) any other alteration to premises which, in their present state, are not in conformity with the above-mentioned plans or regulations, except in the case of residential premises comprising not more than two dwellings or of outbuildings belonging to such premises.

However, for the purposes of the present Article, the expression "new construction" shall not include the installation of central heating, water closets or other sanitary amenities in premises which, even if such installation has not been authorised, are expected to remain in their present state for a considerable length of time."

42. In his report of 1967, the Parliamentary Ombudsman (Justitieombudsmannen) referred to the consequences of long-term prohibitions on construction and envisaged certain solutions (translation from the Swedish):

"As far as can be ascertained from the facts, the property owners in the Borås and Östersund cases cannot have expected to reap any advantages from the town-planning scheme. This means that the scheme could not provide them with any compensation for the prejudicial effects that were clearly occasioned by the long-term prohibitions. If in such cases one does not institute some means of protecting property owners against the prejudicial effect of long-term prohibitions, then - in order to render the implementation of town-planning schemes less expensive for municipalities - one or more property owners will themselves have to bear the prejudicial effects of a

prohibition which has been imposed mainly in the interests of the community to settle questions of town planning within a reasonable time. Such a system is irreconcilable with the position that should obtain in a State governed by the rule of law.

What arrangements should be made to protect a property owner against the prejudicial effects of temporary prohibitions on construction that remain in force for a lengthy period can hardly be stated without a thorough study of the problem. However, one possibility would be to set a maximum time-limit for the validity of temporary prohibitions. Nevertheless, such a solution could hardly be regarded as compatible with current requirements, for difficulties over determining what form future development should take mean that long delays cannot always be avoided. A preferable method would be to introduce a right for the property owner to seek compensation from the municipality for any loss he may establish or to require that it purchase the land once the prohibition has been in force for more than a certain period.

There should, however, be a condition that the prohibition has been in force for quite a long time and has occasioned significant prejudicial effects that cannot be compensated by the advantages which the owners could be expected to gain through the town-planning scheme.

In view of the foregoing, my opinion is that there should be a study of the question of introducing protection for private landowners against the prejudicial effects of unreasonably long temporary prohibitions on construction." (Justitieombudsmannens ämbetsberättelse 1967, pp. 478-479).

B. Remedies against the public authorities

1. Appeals against municipal councils' decisions

43. At the time when the applicants referred the matter to the Commission, the Municipal Act 1953 and, in the case of the capital, the City of Stockholm Act 1957 provided for and regulated a right of appeal (kommunalbesvär) against decisions by municipalities. These Acts enabled any local resident - with certain exceptions - to challenge a municipal council's decisions before the County Administrative Board.

Such an appeal could be based on the following grounds only: failure to observe the statutory procedures, infringement of the law, ultra vires conduct, violation of the appellant's own rights or application of powers for an improper purpose. The appeal had to reach the County Administrative Board within three weeks of the date on which approval of the minutes of the decision had been announced on the municipal notice-board; the place where the minutes might be consulted was also indicated on the notice-board.

Unless otherwise provided, the County Administrative Board's decision could, within three weeks from its notification to the appellant, be the subject of an appeal to the Supreme Administrative Court (regeringsrätten).

Almost identical provisions now appear in Chapter 7 of the Municipal Act 1977 (kommunallagen). They were slightly amended in 1980, with effect from 1 January 1981, in that the appeal now has to be made to the

Administrative Court of Appeal (kammarrätten) and not to the County Administrative Board.

44. The above-mentioned rules apply to a municipal council's decision to request the Government to issue or extend an expropriation permit. On the other hand, they do not apply to a decision to request the County Administrative Board to issue or extend a prohibition on construction: such a decision is, in fact, not open to any appeal to an administrative court.

2. Remedies against acts of the administration

(a) Administrative appeals

45. In Sweden, administrative functions devolve largely on administrative authorities whose decision-making machinery is independent of the Government: such authorities do not come under any Ministry, and neither the Government nor the various Ministries may give them orders or instructions on how they should apply the law in this or that case.

46. It is often possible, however, to appeal to the Government against administrative authorities' decisions.

Thus, a decision by the County Administrative Board to issue or extend a prohibition on construction may be challenged by means of an appeal to the Government (Article 150 par. 2 of the 1947 Act).

(b) Judicial appeals

47. Generally speaking, the Swedish administration is not subject to supervision by the ordinary courts. Those courts hear appeals against the State only in contractual matters, on questions of extra contractual liability and, under some statutes, in respect of administrative decisions.

48. Judicial review of the administration's acts is, therefore, primarily a matter for administrative courts. These courts, which had their origin within the administration itself, comprise three levels: the County Administrative Court (länsrätterna); the Administrative Courts of Appeal; and the Supreme Administrative Court, which was set up in 1909 on the pattern of certain foreign institutions, such as the French Conseil d'État, but differs therefrom in certain fundamental respects. These courts are composed of independent judges appointed for life and, as a rule, they enjoy wide powers which enable them not only to set aside administrative acts but also to modify or replace them. In practice, it is very common for the lawfulness of such acts to be challenged.

There is, however, an important exception to this principle, in that no appeal may be made against decisions of the Government.

3. Appeals against acts of the Government

49. Certain administrative cases - those with the most important political or financial implications - are reserved for decision by the Government as

the first and last instance. Expropriation permits fall within this category (see paragraph 37 above).

Although the Public Administration Act 1971 (förvaltningslagen) is not formally applicable to proceedings before the Government, they must be conducted in compliance with a number of principles: the right of the person concerned to have access to all the documents in the case; an obligation on the authority to inform him of any document added to the file and to give him an opportunity of stating his opinion thereon; the right of the person concerned to express his views orally if he so wishes.

Before the Government take a decision on a request for an expropriation permit, the request will be submitted to the County Administrative Board which will prepare the file. The Board must, notably, give the property owner an opportunity to present his views on the request; it will also hear such public authorities as may have an interest in the matter. After collecting the necessary data, the Board will transmit them to the Government which will then be in a position to arrive at their decision.

50. Cases examined by the Government give rise to decisions which, as a rule, are not open to appeal. However, in special cases it is possible to lodge an extraordinary appeal, of limited scope, known as an application for re-opening of the proceedings (resningsansökan). Prior to 1 January 1975 such applications - which may also relate to a decision taken by the Government in an appellate capacity - were made to the Supreme Court. Since that date they are made to the Supreme Administrative Court (Chapter 11, Article 11, of the Constitution). The grounds for re-opening proceedings are to be found - although the provision is not formally binding on the Supreme Administrative Court - in Chapter 58, Article 1, of the Code of Judicial Procedure (rättegångsbalken), which reads (translation from the Swedish):

"Once a judgment in a civil case has acquired the authority of *res judicata*, the re-opening of the proceedings in the interests of any of the parties may be ordered:

1. if a member or an official of the court has been guilty of a criminal offence or of misconduct in connection with the litigation or if an offence in connection with the litigation has been committed by a lawyer or legal representative, and if such offence or misconduct can be assumed to have affected the outcome of the case;

2. if a document submitted in evidence was forged or if a party examined on oath, a witness, an expert or an interpreter made false statements, and if such document or statements can be assumed to have affected the outcome of the case;

3. if there have come to light facts or evidence which, had they been put before the court previously, would probably have led to a different outcome; or

4. if the application of the law underlying the judgment is manifestly inconsistent with the law itself.

Re-opening of the proceedings on the ground referred to in paragraph 3 above may not be ordered unless the party concerned establishes that in all probability he was unable to put the facts or evidence before the first instance or a superior court or that he had some other valid reason for not doing so."

If, in a case like the present one, the Supreme Administrative Court accepts that the proceedings should be re-opened, it may either re-examine the whole case itself or refer it back to the Government.

The very numerous decisions taken by the Government each year in fact give rise to very few applications for re-opening of the proceedings.

C. Liability of public authorities

51. In the past, State and municipal bodies incurred no liability in respect of decisions which they took in the exercise of public authority, and no compensation could therefore be awarded for damage resulting from such decisions, although there were some doubts about the scope of this immunity. Swedish law on this subject was derived from case-law, specific statutes and unwritten principles.

52. The same law still applies on many points, but on 1 July 1972 the Civil Liability Act (*skadeståndslagen*) entered into force. This Act consolidates and develops a branch of the law governing compensation for damage in extra-contractual matters. It provides that the State and the municipalities are not civilly liable for damage caused by their acts. It does, however, make one radical change: the acts of the public authorities may now give rise to an entitlement to compensation in the event of fault or negligence (Chapter 3, Article 2).

However, the legislature imposed an important restriction on this new principle, in that, save where the decisions in question have been set aside or modified, an action for damages "may not lie" in respect of decisions taken by Parliament, the Government, the Supreme Court, the Supreme Administrative Court and the National Social Security Court (Chapter 3, Article 7). According to authoritative commentaries, the court must, of its own motion, declare the action inadmissible in such case.

PROCEEDINGS BEFORE THE COMMISSION

53. The applicants referred the matter to the Commission on 15 August 1975. They complained of unjustifiable interference with their right to peaceful enjoyment of their possessions, as guaranteed by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1). They also alleged a violation of Article 6 par. 1 (art. 6-1) of the Convention on the ground that the questions of expropriation and compensation had not been determined within a reasonable time by the Swedish courts, as well as a breach of Article 13 (art. 13) on the ground that they had had no effective remedy before a national authority against the infringements of their rights, which resulted from the expropriation permits

and the prohibitions on construction. Lastly, they alleged a violation of Article 14 (art. 14) and relied on Articles 17 and 18 (art. 17, art. 18).

54. The Commission joined the two applications on 12 October 1977 in accordance with Rule 29 of its Rules of Procedure, and declared them admissible on 5 March 1979.

55. In its report of 8 October 1980 (Article 31 of the Convention) (art. 31), the Commission expressed the opinion that there had been a violation of Article 13 (art. 13) of the Convention (ten votes to two, with four abstentions). On the other hand, it concluded that there had been no breach of Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) (ten votes to three), of Article 6 par. 1 (art. 6-1) (eleven votes to five) or of Articles 14, 17 and 18 (art. 14, art. 17, art. 18) (unanimously) of the Convention.

The report contains three separate opinions.

AS TO THE LAW

I. THE ALLEGED VIOLATION OF ARTICLE 1 OF PROTOCOL No. 1 (P1-1)

56. The applicants complained of the length of the period during which the expropriation permits, accompanied by prohibitions on construction, affecting their properties had been in force. It amounted, in their view, to an unlawful infringement of their right to the peaceful enjoyment of their possessions, as guaranteed by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1), which reads as follows:

"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties."

57. In its *Marckx* judgment of 13 June 1979, the Court described as follows the object of this Article (P1-1):

"By recognising that everyone has the right to the peaceful enjoyment of his possessions, Article 1 (P1-1) is in substance guaranteeing the right of property. This is the clear impression left by the words 'possessions' and 'use of property' (in French: 'biens', 'propriété', 'usage des biens'); the 'travaux préparatoires', for their part, confirm this unequivocally: the drafters continually spoke of "'right of property' or 'right to property' to describe the subject-matter of the successive drafts which were the forerunners of the present Article 1 (P1-1)." (Series A no. 31, p. 27, par. 63)

It has to be determined whether the applicants can complain of an interference with this right and, if so, whether the interference was justified.

1. The existence of an interference with the applicants' right of property

58. The applicants did not dispute that the expropriation permits and prohibitions on construction in question were lawful in themselves. On the other hand, they complained of the length of the time-limits granted to the City of Stockholm for the institution of the judicial proceedings for the fixing of compensation for expropriation (five years, extended for three, then for five and finally for ten years, in the case of the Sporrong Estate; ten years in the case of Mrs. Lönnroth; see paragraphs 11-14 and 20 above). They also complained of the fact that the expropriation permits and the prohibitions on construction had been maintained in force for a lengthy period (twenty-three and eight years for the permits; twenty-five and twelve years for the prohibitions; see paragraphs 18 and 25 above). They pointed to the adverse effects on their right of property allegedly occasioned by these measures when they were combined in such a way. They contended that they had lost the possibility of selling their properties at normal market prices. They added that they would have run too great a risk had they incurred expenditure on their properties and that if all the same they had had work carried out after obtaining a building permit, they would have been obliged to undertake not to claim - in the event of expropriation - any indemnity for the resultant capital appreciation. They also alleged that they would have encountered difficulties in obtaining mortgages had they sought them. Finally, they recalled that any "new construction" on their own land was prohibited.

Though not claiming that they had been formally and definitively deprived of their possessions, the Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth alleged that the permits and prohibitions at issue subjected the enjoyment and power to dispose of their properties to limitations that were excessive and did not give rise to any compensation. Their right of property had accordingly, so they contended, been deprived of its substance whilst the measures in question were in force.

59. The Government accepted that market forces might render it more difficult to sell or let a property that was subject to an expropriation permit and that the longer the permit remained in force the more serious this problem would become. They also recognised that prohibitions on construction restricted the normal exercise of the right of property. However, they asserted that such permits and prohibitions were an intrinsic feature of town planning and did not impair the right of owners to "the peaceful enjoyment of (their) possessions", within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1).

60. The Court is unable to accept this argument.

Although the expropriation permits left intact in law the owners' right to use and dispose of their possessions, they nevertheless in practice significantly reduced the possibility of its exercise. They also affected the very substance of ownership in that they recognised before the event that any expropriation would be lawful and authorised the City of Stockholm to expropriate whenever it found it expedient to do so. The applicants' right of property thus became precarious and defeasible.

The prohibitions on construction, for their part, undoubtedly restricted the applicants' right to use their possessions.

The Court also considers that the permits and prohibitions should in principle be examined together, except to the extent that analysis of the case may require a distinction to be drawn between them. This is because, even though there was not necessarily a legal connection between the measures (see paragraph 35 above) and even though they had different periods of validity, they were complementary and had the single objective of facilitating the development of the city in accordance with the successive plans prepared for this purpose.

There was therefore an interference with the applicants' right of property and, as the Commission rightly pointed out, the consequences of that interference were undoubtedly rendered more serious by the combined use, over a long period of time, of expropriation permits and prohibitions on construction.

2. The justification for the interference with the applicants' right of property

61. It remains to be ascertained whether or not the interference found by the Court violated Article 1 (P1-1).

That Article (P1-1) comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that the States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.

The Court must determine, before considering whether the first rule was complied with, whether the last two are applicable.

(a) The applicability of the second sentence of the first paragraph

62. It should be recalled first of all that the Swedish authorities did not proceed to an expropriation of the applicants' properties. The applicants were therefore not formally "deprived of their possessions" at any time: they were entitled to use, sell, devise, donate or mortgage their properties.

63. In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the Court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of (see, *mutatis mutandis*, the Van Droogenbroeck judgment of 24 June 1982, Series A no. 50, p. 20, par. 38). Since the Convention is intended to guarantee rights that are "practical and effective" (see the Airey judgment of 9 October 1979, Series A no. 32, p. 12, par. 24), it has to be ascertained whether that situation amounted to a *de facto* expropriation, as was argued by the applicants.

In the Court's opinion, all the effects complained of (see paragraph 58 above) stemmed from the reduction of the possibility of disposing of the properties concerned. Those effects were occasioned by limitations imposed on the right of property, which right had become precarious, and from the consequences of those limitations on the value of the premises. However, although the right in question lost some of its substance, it did not disappear. The effects of the measures involved are not such that they can be assimilated to a deprivation of possessions. The Court observes in this connection that the applicants could continue to utilise their possessions and that, although it became more difficult to sell properties in Stockholm affected by expropriation permits and prohibitions on construction, the possibility of selling subsisted; according to information supplied by the Government, several dozen sales were carried out (see paragraph 30 above).

There was therefore no room for the application of the second sentence of the first paragraph in the present case.

(b) The applicability of the second paragraph

64. The prohibitions on construction clearly amounted to a control of "the use of [the applicants'] property", within the meaning of the second paragraph.

65. On the other hand, the expropriation permits were not intended to limit or control such use. Since they were an initial step in a procedure leading to deprivation of possessions, they did not fall within the ambit of the second paragraph. They must be examined under the first sentence of the first paragraph.

(c) Compliance with the first sentence of the first paragraph as regards the expropriation permits

66. The applicants' complaints concerned in the first place the length of the time-limits granted to the City of Stockholm, which they regarded as contrary to both Swedish law and the Convention.

67. The 1917 Act did not contain any provisions either on the length of the time-limit during which the expropriating authority had to institute judicial proceedings for the fixing of compensation for expropriation, or on the extension of the validity of permits.

According to the Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth, it had been the established practice since the entry into force of the Act for the normal time-limit for service of a summons to appear before the Real Estate Court to be one year. Since the time-limits in the present case were as long as five and ten years respectively, it was alleged that there was no legal basis for the original permits; the same was said to apply to the three extensions of the permit affecting the property of the Sporrong Estate.

The respondent State replied that the issue and the extension of the permits were in conformity with Swedish law: it argued that since the Government were entitled to fix the period of validity of the original permit, they were also empowered, in the absence of any provision to the contrary, to extend it.

68. The Court does not consider that it has to resolve this difference of opinion over the interpretation of Swedish law. Even if the permits complained of were not contrary to that law, their conformity therewith would not establish that they were compatible with the right guaranteed by Article 1 (P1-1).

69. The fact that the permits fell within the ambit neither of the second sentence of the first paragraph nor of the second paragraph does not mean that the interference with the said right violated the rule contained in the first sentence of the first paragraph.

For the purposes of the latter provision, the Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, *mutatis mutandis*, the judgment of 23 July 1968 in the "Belgian Linguistic" case, Series A no. 6, p. 32, par. 5). The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1 (P1-1).

The Agent of the Government recognised the need for such a balance. At the hearing on the morning of 23 February 1982, he pointed out that, under the Expropriation Act, an expropriation permit must not be issued if the public purpose in question can be achieved in a different way; when this is being assessed, full weight must be given both to the interests of the individual and to the public interest.

The Court has not overlooked this concern on the part of the legislature. Moreover, it finds it natural that, in an area as complex and difficult as that of the development of large cities, the Contracting States should enjoy a wide margin of appreciation in order to implement their town-planning policy. Nevertheless, the Court cannot fail to exercise its power of review and must determine whether the requisite balance was maintained in a manner consonant with the applicants' right to "the peaceful enjoyment of [their] possessions", within the meaning of the first sentence of Article 1 (P1-1).

70. A feature of the law in force at the relevant time was its inflexibility. With the exception of the total withdrawal of the expropriation permits, which required the agreement of the municipality, the law provided no means by which the situation of the property owners involved could be modified at a later date. The Court notes in this connection that the permits granted to the City of Stockholm were granted for five years in the case of the Sporrong Estate - with an extension for three, then for five and finally for ten years - and for ten years in the case of Mrs. Lönnroth. In the events that happened, they remained in force for twenty-three years and eight years respectively. During the whole of this period, the applicants were left in complete uncertainty as to the fate of their properties and were not entitled to have any difficulties which they might have encountered taken into account by the Swedish Government. The Commission's report furnishes an example of such difficulties. Mrs. Lönnroth had requested the Government to withdraw the expropriation permit. The City Council replied that the existing plans did not authorise any derogation; the Government, for their part, refused the request on the ground that they could not revoke the permit without the Council's express consent (see paragraph 21 above).

The Courts has not overlooked the interest of the City of Stockholm in having the option of expropriating properties in order to implement its plans. However, it does not see why the Swedish legislation should have excluded the possibility of re-assessing, at reasonable intervals during the lengthy periods for which each of the permits was granted and maintained in force, the interests of the City and the interests of the owners. In the instant case, the absence of such a possibility was all the less satisfactory in that the town-planning schemes underlying the expropriation permits and, at the same time, the intended use prescribed for the applicants' properties were modified on several occasions.

71. As is shown by the official statement of reasons accompanying the Bill in which the 1972 Act originated, the Swedish Government conceded that "in certain respects, the existing system is a source of disadvantages for the property owner":

"Naturally, the mere issue of an expropriation permit often places him in a state of uncertainty. In practice, his opportunities for disposing of his property by selling it, assigning the use thereof or having premises erected thereon are considerably restricted. He may also have difficulty in deciding whether to incur expenditure on upkeep or modernisation. The disadvantages resulting from an expropriation permit are, of course, increased if the judicial proceedings are not set in motion for a long time." (Kungl. Maj:ts proposition nr. 109, 1972, p. 227)

The 1972 Act takes partial account of these problems. Admittedly, it does not provide for compensation to be granted to property owners who may have been prejudiced by reason of the length of the validity of the permit; however, it does enable them to obtain a reduction of the time-limit for service of the summons to appear before the Real Estate Court if they

establish that the fact that the question of expropriation remains pending has caused significantly more serious prejudice (see paragraph 37 above). Since the Act was not applicable in the present case (see paragraph 39 above), it could not have been of assistance to the applicants in overcoming any difficulties which they might have encountered.

72. The Court also finds that the existence throughout this period of prohibitions on construction accentuated even further the prejudicial effects of the length of the validity of the permits. Full enjoyment of the applicants' right of property was impeded for a total period of twenty-five years in the case of the Sporrong Estate and of twelve years in the case of Mrs. Lönnroth. In this connection, the Court notes that in 1967 the Parliamentary Ombudsman considered that the adverse effects on property owners that could result from extended prohibitions were irreconcilable with the position that should obtain in a State governed by the rule of law (see paragraph 42 above).

73. Being combined in this way, the two series of measures created a situation which upset the fair balance which should be struck between the protection of the right of property and the requirements of the general interest: the Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth bore an individual and excessive burden which could have been rendered legitimate only if they had had the possibility of seeking a reduction of the time-limits or of claiming compensation. Yet at the relevant time Swedish law excluded these possibilities and it still excludes the second of them.

In the Court's view, it is not appropriate at this stage to determine whether the applicants were in fact prejudiced (see, *mutatis mutandis*, the above-mentioned Marckx judgment, Series A no. 31, p. 13, par. 27): it was in their legal situation itself that the requisite balance was no longer to be found.

74. The permits in question, whose consequences were aggravated by the prohibitions on construction, therefore violated Article 1 (P1-1), as regards both applicants.

(d) Compliance with Article 1 (P1-1) as regards the prohibitions on construction

75. In view of the foregoing, the Court does not consider it necessary to determine whether the prohibitions on construction, taken alone, also infringed Article 1 (P1-1).

II. THE ALLEGED VIOLATION OF ARTICLES 17 AND 18, OF THE CONVENTION, TAKEN TOGETHER WITH ARTICLE 1 OF PROTOCOL No. 1 (art. 17+P1-1, art. 18+P1-1).

76. The applicants also relied on Articles 17 and 18 (art. 17, art. 18) of the Convention. They claimed that the exercise of their right to the peaceful

enjoyment of their possessions was subjected to "restrictions that were more far-reaching than those contemplated" by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and had a "purpose" that is not mentioned in that Article.

The Commission concluded unanimously that there had been no violation.

Having found that there was a breach of Article 1 of Protocol No 1. (P1-1), the Court does not consider it necessary also to examine the case under Articles 17 and 18 (art. 17, art. 18) of the Convention.

III. THE ALLEGED VIOLATION OF ARTICLE 14 OF THE CONVENTION, TAKEN TOGETHER WITH ARTICLE 1 OF PROTOCOL No. 1 (art. 14+P1-1)

77. The applicants invoked Article 14 of the Convention, taken together with Article 1 of Protocol No. 1 (art. 14+P1-1), and maintained that they had been victims of discrimination as compared with two categories of owners, namely those whose properties were not expropriated of owners, namely those whose properties were expropriated in an manner consistent with Swedish law and the Convention.

The Court does not accept this argument, which is not supported by any evidence in the material before it.

IV. THE ALLEGED VIOLATION OF ARTICLE 6 PAR. 1 (art. 6-1) OF THE CONVENTION

78. According to the applicants, their complaints concerning the expropriation permits affecting their properties were not, and could not have been, heard by the Swedish courts; in this respect they alleged a violation of Article 6 par. 1 (art. 6-1) of the Convention which reads as follows:

"In the determination of his civil rights and obligations or of any criminal charge against him, everyone is entitled to a fair and public hearing within a reasonable time by an independent and impartial tribunal established by law ..."

A. The applicability of Article 6 par. 1 (art. 6-1)

79. The applicants' right of property is without doubt a "civil right" and there was in fact no dispute on this point. It remains to be ascertained whether that right was the subject of a "contestation" (dispute) between the applicants and the Swedish authorities.

80. The Commission, whilst recognising that expropriation proceedings concerned a civil right, took the view that the expropriation permits issued under the 1917 Act did not amount to a determination of civil rights and obligations of the owners. It concluded that the administrative proceedings whereby the permits affecting the applicants' properties were issued and

subsequently extended did not fall within the ambit of Article 6 par. 1 (art. 6-1).

The Court is unable to share this view. In its *Le Compte, Van Leuven and De Meyere* judgment of 23 June 1981, it pointed out that Article 6 par. 1 (art. 6-1) "is not applicable solely to proceedings which are already in progress: it may also be relied on by anyone who considers that an interference with the exercise of one of his (civil) rights is unlawful and complains that he has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 par. 1 (art. 6-1)" (Series A no. 43, p. 20, par. 44, with a reference to the *Golder* judgment of 21 February 1975, Series A no. 18). It is of little consequence that the contestation (dispute) concerned an administrative measure taken by the competent body in the exercise of public authority (see, *mutatis mutandis*, the *Ringeisen* judgment of 16 July 1971, Series A no. 13, p. 39, par. 94, and the *König* judgment of 28 June 1978, Series A no. 27, p. 32, par. 94).

In the present case, the applicants emphasised that they had not had the possibility of applying to a tribunal having jurisdiction to examine the situation created by the issue or extension of the expropriation permits.

81. As regards the actual lawfulness of such issue or extension, the *Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth* cited the practice whereby the time-limit for service of a summons to appear before the Real Estate Court was normally one year (see paragraph 67 above); they maintained that the long time-limits granted in their cases were not in accordance with Swedish law. The Government, for their part, disputed this interpretation. The Court recalls that it does not consider that it has to resolve this difference of opinion (see paragraph 68 above). However, the existence and the serious nature of that difference demonstrate that an issue did arise under Article 6 par. 1 (art. 6-1). Given that the applicants regarded as unlawful the adoption or extension of measures which affected their right of property and had been in force for periods of the kind encountered in their cases, they were entitled to have this question of domestic law determined by a tribunal.

82. The applicants also complained of the fact that they were unable to take legal proceedings to seek redress for the loss occasioned both by the expropriation permits and by the prohibitions on construction. The Court, having just found that there was a contestation (dispute), does not deem it necessary to examine this argument.

83. To sum up, the expropriation permits affecting the applicants' properties related to a "civil" right and, as regards their period of validity, gave rise to a "contestation" (dispute), within the meaning of Article 6 par. 1 (art. 6-1).

B. Compliance with Article 6 par. 1 (art. 6-1)

84. The Court has to establish Swedish law conferred on the applicants the "right to a court", one aspect of which is the right to access, that is the right to institute proceedings before a court having competence in civil matters (see the above-mentioned Golder judgment, Series A no. 18, p. 18, par. 36). It therefore has to be ascertained whether the Sporrong Estate and Mrs Lönnroth could have instituted legal proceedings to challenge the lawfulness of the decisions of the City Council and of the Government concerning the issue or extension of the long-term expropriation permits.

1. Review of the lawfulness of the City Council's decisions

85. The Government stated it would have been open to the applicants to challenge the lawfulness of the decisions of the City of Stockholm to request the Government to issue or extend the said permits.

It is true that, in so far as those decisions had come to the applicants' knowledge - despite the absence, according to them, of any individual notification -, they could have referred the matter to the County Administrative Board and then, if necessary, to the Supreme Administrative Court (see paragraph 43 above). However, the requests were only preparatory steps which, in themselves, did not at that stage interfere with a civil right. Furthermore, their lawfulness did not necessarily depend on the same criteria as the lawfulness of the final decisions taken by the Government in this respect.

2. Review of the lawfulness of the Government's decisions

86. The Government's decisions on the issue and extension of the permits are not open to appeal before the administrative courts.

Admittedly, owners can challenge the lawfulness of such decisions by requesting the Supreme Administrative Court to re-open the proceedings. However, they must in practice rely on grounds identical or similar to those set out in Chapter 58, Article 1, of the Code of Judicial Procedure (see paragraph 50 above). Furthermore, this is an extraordinary remedy - as the Government admitted - and is exercised but rarely. When considering the admissibility of such an application, the Supreme Administrative Court does not examine the merits of the case; at that stage, it therefore does not undertake a full review of measures affecting a civil right (see, mutatis mutandis, the above-mentioned Le Compte, Van Leuven and De Meyere judgment, Series A no. 43, pp. 23, 24 and 26, par. 51, 54 and 60). It is only where the Supreme Administrative Court has declared the application admissible that such a review can be effected, either by that court itself or, if it has referred the case back to a court or authority previously dealing with the matter, by the latter court or authority. In short, the said remedy did not meet the requirements of Article 6 par. 1 (art. 6-1).

87. To sum up, the case (in French: cause) of the Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth could not be heard by a tribunal competent to determine all the aspects of the matter. As regards both applicants, there has therefore been a violation of Article 6 par. 1 (art. 6-1).

V. THE ALLEGED VIOLATION OF ARTICLE 13 (art. 13) OF THE CONVENTION

88. The applicants maintained that they were deprived of any effective remedy before a national "authority" in respect of the violations of which they complained; they relied on Article 13 (art. 13) which provides:

"Everyone whose rights and freedoms as set forth in this Convention are violated shall have an effective remedy before a national authority notwithstanding that the violation has been committed by persons acting in an official capacity."

In its report, the Commission expressed the opinion that there had been a breach of this Article (art. 13). The Government contested this opinion, especially in their memorial of 31 July 1981, which was exclusively devoted to this issue.

Having regard to its decision on Article 6 par. 1 (art. 6-1), the Court considers that it is not necessary to examine the case under Article 13 (art. 13); this is because its requirements are less strict than, and are here absorbed by, those of Article 6 par. 1 (art. 6-1) (see the above-mentioned Airey judgment, Series A no. 32, p. 18, par. 35, and, mutatis mutandis, the De Wilde, Ooms and Versyp judgment of 18 June 1971, Series A no. 12, pl. 46, par. 95, and the above-mentioned Golder judgment Series A no. 18, pp. 15-16, par. 33).

VI. THE APPLICATION OF ARTICLE 50 (art. 50) OF THE CONVENTION

89. At the hearings of 23 February 1982, the applicants' counsel stated that should the Court find a violation, his clients would seek under Article 50 (art. 50) just satisfaction for pecuniary loss and for legal and related expenses. He considered that their claims would to a large extent depend on the tenor of the judgment to be given and therefore suggested that examination of this issue be adjourned.

The Government confined themselves to indicating that they reserved their position on the application of Article 50 (art. 50).

Accordingly, although it was raised under Rule 47 bis of the Rules of Court, this question is not ready for decision. The Court is therefore obliged to reserve it and fix the further procedure, taking due account of the possibility of an agreement between the respondent State and the applicants.

FOR THESE REASONS, THE COURT

1. Holds by ten votes to nine that there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1), as regards both applicants;
2. Holds unanimously that it is not necessary also to examine the case under articles 17 and 18 of the Convention, taken together with Article 1 of Protocol No. 1 (art. 17+P1-1, art. 18+P1-1);
3. Holds unanimously that there has not been a violation of Article 14 of the Convention, taken together with Article 1 of Protocol No. 1 (art. 14+P1-1);
4. Holds by twelve votes to seven that there has been a violation of Article 6 par. 1 (art. 6-1) of the Convention, as regards both applicants;
5. Holds unanimously that it is not necessary also to examine the case under Article 13 (art. 13) of the Convention;
6. Holds unanimously that the question of the application of Article 50 (art. 50) is not ready for decision;
accordingly,
 - (a) reserves the whole of the said question;
 - (b) invites the Commission to submit to the Court, within two months from the delivery of the present judgment, the Commission's written observations on the said question and, in particular, to notify the Court of any friendly settlement at which the Government and the applicants may have arrived;
 - (c) reserves the further procedure and delegates to the President of the Court power to fix the same if need be.

Done in English and in French, the French text being authentic, at the Human Rights Building, Strasbourg, this twenty-third day of September, one thousand nine hundred and eighty-two.

Gérard WIARDA
President

Marc-André EISSEN
Registrar

The separate opinions of the following judges are annexed to the present judgment in accordance with Article 51 par. 2 (art. 51-2) of the Convention and Rule 50 par. 2 of the Rules of Court:

- joint dissenting opinion of Mr. Zekia, Mr. Cremona, Mr. Thór Vilhjálmsson, Mr. Lagergren, Sir Vincent Evans, Mr. Macdonald, Mr. Bernhardt and Mr. Gersing with regard to Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1);

- concurring opinion of Mr. Cremona with regard to Article 6 par. 1 (art. 6-1) of the Convention;

- dissenting opinion of Mr. Thór Vilhjálmsson with regard to Article 6 par. 1 (art. 6-1) of the Convention;

- dissenting opinion of Mr. Lagergren concerning Article 6 par. 1 (art. 6-1) of the Convention;

- joint dissenting opinion of Mr. Pinheiro Farinha, Sir Vincent Evans, Mr. Macdonald, Mr. Bernhardt and Mr. Gersing with regard to Article 6 par. 1 (art. 6-1) of the Convention;

- partly dissenting opinion of Mr. Walsh.

G.W.
M.-A. E.

**JOINT DISSENTING OPINION OF JUDGES ZEKIA,
CREMONA, THÓR VILHJÁLMSSON, LAGERGREN, SIR
VINCENT EVANS, MACDONALD, BERNHARDT AND
GERSING WITH REGARD TO ARTICLE 1 OF PROTOCOL
No. 1 (P1-1)**

1. We regret that we do not agree with the conclusion reached by the majority of the Court that there was a violation of Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) to the Convention or with the manner in which they interpret and apply that Article (P1-1) in their judgment.

2. The judgment reaches the conclusion that Article 1 of the Protocol (P1-1) has been violated in a way which does not, in our view, correspond to the underlying intention and the real meaning of that provision.

The majority first find that there was an interference with the applicants' exercise of the right of property within the meaning of the first sentence of Article 1 of the Protocol (P1-1). We agree that the combined effect of the expropriation permits and prohibitions on construction was to intrude on the owners' right "to the peaceful enjoyment of their possessions" ("droit au respect de ses biens").

The judgment then goes on to find that there was no room for the application of the second sentence of the first paragraph in the present case. On this too we agree.

However, the majority also exclude the application of the second paragraph of the Article (P1-1) (see paragraph 65 of the judgment). Their reason for doing so is, in our opinion, hardly convincing. It is simply that the expropriation permits were not intended to limit or control the use of the applicants' property but were an initial step in a procedure leading to deprivation of possessions. This ignores the fact, which appears to be acknowledged elsewhere in the judgment that the expropriation permits have to be considered in combination with the prohibitions on construction. As is rightly observed in paragraph 60 of the judgment, "this is because, even though there was not necessarily a legal connection between the measures ... and even though they had different periods of validity, they were complementary and had the single objective of facilitating the development of the city in accordance with the successive plans prepared for this purpose".

Having eliminated the second sentence of the first paragraph as well as the second paragraph, the majority of the Court feel free, in applying only the first sentence of the Article (P1-1), to "determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights" (paragraph 69 of the judgment). We express no view on this

interpretation of the first sentence of Article 1 (P1-1), since our conclusions rest on the application of the second paragraph.

3. Our understanding of the way in which Article 1 (P1-1) should be interpreted and applied in the present case is different.

The first sentence of the Article (P1-1) contains a guarantee of private property. It is a provision in general terms protecting individuals and also private legal entities against interference with peaceful enjoyment of their possessions. However, modern States are obliged, in the interest of the community, to regulate the use of private property in many respects. There are always social needs and responsibilities relevant to its ownership and use. The ensuing provisions of Article 1 (P1-1) recognise these needs and responsibilities and the corresponding rights of the States. The very essence of city planning is to control the use of property, including private property, in the general interest.

It is obvious that, for the second paragraph to apply restrictions on the use of private possessions must leave the owner at least a certain degree of freedom, otherwise the restrictions amount to deprivation; in this case no "use" is left. But it cannot be decisive against the applicability of the second paragraph that the final outcome of the measures taken may be the expropriation of the properties concerned. Where the use of the properties is still possible although restricted, this provision remains applicable, even if the intention behind the measures is the eventual deprivation of ownership. This is confirmed in the present case by the fact that deprivation in reality never took place. The use of the property by the owner was never terminated by State action. It was temporarily restricted in view of possible expropriations in the future.

In our opinion, therefore, the second paragraph is applicable in regard to the measures complained of in the present case.

The next question is whether the measures complained of were justified under the terms of the second paragraph. This paragraph is in very emphatic terms. It states that the preceding provisions of Article 1 (P1-1) "shall not ... in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest". In paragraph 64 of its judgment of 13 June 1979 in the *Marckx* case (Series A no. 31, p. 28) the Court said that "This paragraph thus sets the Contracting States up as sole judges of the 'necessity' for such a law". The "general interest" which gave rise to the Swedish laws relevant in the present case is evident. Legislation to facilitate town planning, particularly in big cities like Stockholm, is normal in States Party to the Convention, including provisions to enable the authorities to control the use and development of properties and for expropriation for redevelopment and other purposes in the general interest.

But of course it is the measures taken by the Swedish authorities in the enforcement of the relevant laws which are in issue in the present case. The words "shall not ... in any way impair the right of a State" were clearly intended to leave to States a wide margin of appreciation. Nevertheless, the Court must satisfy itself not only as to the lawfulness of the measures in question under Swedish law but also that they were not inconsistent with the legitimate aim of controlling the use of property in the general interest.

We share the view of the Commission that there is no good reason to doubt that the measures taken in the present case were lawful (see paragraphs 106 to 109 of the Commission's report).

The applicants claim that there was no general interest to justify the duration of the measures. We do not find that their duration exceeded the periods which could reasonably be deemed by the authorities of the States to be in the general interest.

Modern town planning requires, especially in big urban areas, most difficult considerations and evaluations, and its implementation often needs considerable time. It can also hardly be denied that planning and preparations for further urban development can change in accordance with changing convictions and expectations in the community. This is illustrated in the present case by the changes in the plans for the city of Stockholm. In the course of the years the idea of broad traffic lanes through central parts of the city gave way to new ideas for pedestrian areas, reliance on public transportation, and the preservation and rehabilitation of existing buildings. Similar developments can be found in many other States and cities.

It is true that the expropriation permits and building restrictions were maintained in force for a number of years and, in the case of the Sporrong Estate, for more than two decades, which is a long time. But, on the other hand, the Swedish Government have advanced understandable reasons for this. It is also relevant to take into account the legal and factual position of the owners during the period of the restrictions. They remained in ownership and retained the use of the properties in their existing state. They had the right to dispose of their properties, and other owners in a similar situation did so. It was possible for them to apply for permission to reconstruct and improve their properties, at least within the limits inherent in all town planning: both the Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth in fact applied in 1970 for permission to make alterations and obtained it. Besides, it should be borne in mind that owners of property in a modern society are affected by many other factors than formal decisions of the kind here in question. Indeed, as soon as the authorities make known their intentions regarding the future use of land and properties within their area, the owners may suffer adverse effects such as the applicants complained of in the present case.

Taking all these aspects together, we cannot conclude that the measures adopted by the Swedish authorities, particularly as regards their duration, went beyond the legitimate aim permitted by the terms of the second paragraph of Article 1 (P1-1), even if their adverse effects for the owners can hardly be denied.

4. For these reasons we are of the opinion that Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) was not violated in the present case.

**CONCURRING OPINION OF JUDGE CREMONA WITH
REGARD TO ARTICLE 6 § 1 (art. 6-1) OF THE
CONVENTION**

I have already, in a joint opinion with other brother judges, expressed my disagreement with the majority conclusion that there is in this case a violation of Article 1 of the First Protocol (P1-1). I shall now outline my reasons for finding, with the majority, a violation of Article 6 § 1 (art. 6-1) of the Convention, and I shall endeavour to do so as briefly as possible.

The Court has already had occasion to establish that Article 6 § 1 (art. 6-1) guarantees access to a court or tribunal in cases where the determination of civil rights and obligations is at issue (Golder judgment of 21 February 1975, Series A no. 18, p. 18, § 36). It has also held that that provision may "be relied on by anyone who considers that an interference with the exercise of one of his (civil) rights is unlawful and complains that he has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 § 1 (art. 6-1)" (Le Compte, Van Leuven and De Meyere judgment of 23 June 1981, Series A no. 43, p. 20, § 44).

This is in fact, as I see it, the position in the present case. Considering that (a) the applicants were disputing the legality of the taking or extension of certain measures (expropriation permits) adopted by the Swedish authorities and affecting their properties, (b) under Swedish law expropriation permits already determine the legality of the eventually ensuing expropriation, which cannot be judicially attacked later (an important point made by Mr. Frowein in his separate opinion appended to the Commission's report, p. 76*) and (c) the rights thus affected were property rights and these are certainly civil rights, I come to the conclusion that the applicants were seeking a determination of their civil rights or, in other words, that there was in fact a "contestation" relative to the applicants' civil rights. That being so, under Article 6 § 1 (art. 6-1) they should have been able to take their claim before a tribunal satisfying all the requirements of that provision, but in fact found themselves in the impossibility of doing so.

So long as a claim of the kind aforesaid is not manifestly frivolous or vexatious, any speculation as to its possible or probable outcome (if it had been possible to take it before such a tribunal) can only constitute an idle exercise which in no way alters the position as set out above. Likewise, any opinion of our own as to the lawfulness or unlawfulness of those measures is not really relevant to the present issue (i.e. that under Article 6 § 1 (art. 6-1)). The fact remains that the applicants, directly affected by those measures and disputing their lawfulness, had a right (and should therefore have also had the opportunity, which they had not) to have that lawfulness or

* Note by the Registry: Page-numbering of the stencilled version.

SPORRONG AND LÖNNROTH v. SWEDEN JUDGMENT 33
CONCURRING OPINION OF JUDGE CREMONA WITH REGARD TO ARTICLE 6 § 1 (art. 6-1)
OF THE CONVENTION
unlawfulness ascertained and established by a tribunal in terms of Article 6
§ 1 (art. 6-1).

DISSENTING OPINION OF JUDGE THÓR VILHJÁLMSSON
WITH REGARD TO ARTICLE 6 § 1 (art. 6-1) OF THE
CONVENTION

In this case I do not find that there was a violation of Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1). Neither do I find a violation of Article 6 § 1 (art. 6-1) of the Convention. As to the first of these questions, I refer to the joint dissenting opinion of myself and a number of my colleagues. To my regret I have not been able to join other colleagues on the question of Article 6 § 1 (art. 6-1). My views may be briefly stated as follows.

In paragraph 79 of its judgment the majority of the Court states that the applicants' rights which are at issue in this case are without doubt "civil rights". On this I agree. On the other hand, I cannot see that any "determination of civil rights" is at issue.

It is clear that under Swedish law the applicants could not in practice contest before the courts the expropriation permits concerning their properties. On this I refer to paragraphs 48-50 of the judgment. If this is a violation of Article 6 § 1 (art. 6-1), it would mean that the respondent State was under an obligation to grant the applicants a hearing before a court on submissions of theirs that were without basis in law because of Swedish rules of a constitutional Government. It would also mean that Article 6 § 1 (art. 6-1), which deals with the right to trial, indirectly regulated fundamental constitutional rules. I find such an interpretation impossible. Accordingly, there was no contest or disagreement which could be resolved by a Swedish court. Article 6 § 1 (art. 6-1) does not impose on the respondent State any obligation to change that situation.

For this reason I find Article 6 § 1 (art. 6-1) not applicable.

DISSENTING OPINION OF JUDGE LAGERGREN
CONCERNING ARTICLE 6 § 1 (art. 6-1) OF THE
CONVENTION

As to the application of Article 6 § 1 (art. 6-1) of the Convention in this case, in my opinion no civil right was at stake nor was there any real dispute to be determined by a national tribunal.

The majority of the Commission held (paragraph 147 of the report) that the expropriation permits did not have any legal effects on the applicants' rights as owners of their properties. The applicants retained the legal title to their properties which implied, *inter alia*, that they were entitled to sell them and to inhabit or let the buildings constructed on the sites. Nevertheless, as holders of the civil right to property, the applicants were faced with a quasi-permanent threat of expropriation. In the Commission's opinion the consequences suffered by the applicants as a result of the expropriation permits were of a mere indirect and factual nature which had no legal effects on the applicants' civil rights and obligations.

In contrast to this, Mr. Frowein in his individual opinion, joined by Mr. Trechsel, Mr. Melchior and Mr. Sampaio, came to the conclusion that Article 6 § 1 (art. 6-1) was violated since the applicants had no possibility to have the legality of the granting or extension of the expropriation permits determined by a court. Mr. Frowein stated that the granting of the permit was only the first step but it determined the legality of the expropriation under Swedish law, which could not be attacked later before the courts. That meant that it was decisive for the determination of the legality.

If the very granting of the permits had been at stake, I would be inclined to agree with the views of the minority just cited that the issuing of the permits was decisive for the property rights of the applicants and that the Swedish legislation did not afford the remedies required by paragraph 1 of Article 6 (art. 6-1).

However, as the Court has stated (paragraph 58 of the judgment), the applicants did not dispute that the expropriation permits affecting them were lawful in themselves. They complained merely of the long duration of the permits and their extension and they maintained that the long time-limits in their cases were not in accordance with the 1917 Act. Thus, the only issue on which the applicants challenged the lawfulness of the measures taken in the present case was with regard to the duration of the expropriation permits. In my opinion, the determination of the procedural or factual matter of duration does not amount to a determination of civil rights; the mere fixing of time-limits for expropriation permits is in no way decisive for such rights. This is enough to exclude the application of Article 6 § 1 (art. 6-1) without going further into the question of the existence of a "contestation" (dispute).

However, I would like to consider that latter question as well. The 1917 Act contained no provisions either on the length of the period during which the expropriating authority or person had to institute judicial proceedings for the fixing of compensation for expropriation, or on the extension of the validity of expropriation permits. The Commission stated (paragraph 107 of the report) that the initial determination of these time-limits was apparently a matter within the discretion of the Government, and that it was a natural interpretation of the said Act that the Government had also the competence to prolong their original decisions regarding such permits. Therefore, the Commission considered as lawful both the time-limits of five and ten years fixed by the Government in their decisions of 31 July 1956 and 24 September 1971, as well as the three prolongations of the expropriation permits in the case of the Sporrong Estate (see also the joint dissenting opinion of certain of my colleagues and myself with regard to Article 1 of Protocol No. 1) (P1-1).

The contentions of the applicants and the Government on this point have been stated as follows by the Court (paragraph 67 of the judgment):

"According to the Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth, it had been the established practice since the entry into force of the Act for the normal time-limit for service of a summons to appear before the Real Estate Court to be one year. Since the time-limits in the present case were as long as five and ten years respectively, it was alleged that there was no legal basis for the original permits; the same was said to apply to the three extensions of the permit affecting the property of the Sporrong Estate.

The respondent State replied that the issue and the extension of the permits were in conformity with Swedish law: it argued that since the Government were entitled to fix the period of validity of the original permit, they were also empowered, in the absence of any provision to the contrary, to extend it."

Under the heading "The applicability of Article 6 § 1 (art. 6-1)" the Court (paragraph 81 of the judgment) states "that it does not consider that it has to resolve this difference of opinion ... However, the existence and the serious nature of that difference demonstrate that an issue did arise under Article 6 § 1 (art. 6-1)". The Court then concludes that the applicants were entitled to have this question of domestic law determined by a tribunal.

I regret that I am unable to concur in this conclusion. Of course, it is a delicate task to decide whether or not a dispute is serious or "veritable" (see the *Le Compte, Van Leuven and De Meyere* judgment of 23 June 1981, Series A no. 43, p. 20, § 45), but it must in border-line cases, like this one, be faced. The arguments invoked by the Government concerning the interpretation of the 1917 Act correspond in my opinion to generally accepted norms of interpretation under Swedish law. Nor has the eminent representative of the applicants indicated any authority in support of his thesis that there was no legal basis for the original duration of the permits or for the three extensions. It is true that long-term permits - especially in Stockholm - have been strongly criticised, but no statement holding that

they would be unlawful or contrary to current Swedish legislation is known to me.

The most authentic presentation of the proposition that no maximum period for the original permits exists and that the Government, under both the 1917 and the 1972 Acts, were empowered to extend such periods, is probably to be found in the travaux préparatoires to the 1972 Act. The Commission ("expropriationsutredningen") which prepared the report forming the basis for the Bill which then became the 1972 Act stated (SOU 1969: 50 p. 141*) that under Article 5, paragraph 4, of the 1917 Act it is the Government that determine the period of time within which a summons to appear before a real estate court must be served. The Commission continued:

"Normally a one-year period is fixed. There do not however exist any elucidatory statements during the preparatory work on how these periods ought to be determined. The 1908 Committee on Expropriation (1908 års expropriationskommitté) only stated (p. 131) that the mere fact that a right to expropriate had been granted with respect to certain real estate caused an uncertainty for its owner which could always involve annoyance and also often lead to economic disadvantage. The Committee therefore was of the opinion that the right of expropriation should not hang over a property during an unlimited (emphasis added) period.

The Government has, in practice, been considered at liberty to prolong fixed time-limits. This has caused the period between the expropriation permit and the date of instituting court proceedings to be considerable in many cases, and it has not always been possible to avoid the inconveniences which the 1908 Committee pointed out."

The Commission further stated at p. 142:

"In our previous investigation (SOU 1964:32), we proposed inter alia a certain modification of Article 5, paragraph 4 of the 1917 Act, in the main purporting to be a codification (emphasis added) of the competence of the Government to prolong the period within which the question of expropriation must be brought before a court."

The Commission continued at p. 143:

"It would hardly be possible to prevent the party requesting an expropriation - even if a certain maximum period were prescribed in the law, possibly in combination with a prohibition against the Government prolonging that period in cases other than those where particularly strong reasons motivate a prolongation - from lodging a new request for expropriation at the expiration of the period fixed ... In view of these circumstances, one could hardly effectively protect the interests of the real estate owner on this point to a greater extent than is at present the case in the current legislation."

For these reasons, I do not consider that there was any arguable or real "contestation" (dispute) over "civil rights and obligations", and I am therefore of the opinion that Article 6 § 1 (art. 6-1) was not violated.

* Note by the Registry: Statens offentliga utredningar.

**JOINT DISSENTING OPINION OF JUDGES PINHEIRO
FARINHA, SIR VINCENT EVANS, MACDONALD,
BERNHARDT AND GERSING WITH REGARD TO
ARTICLE 6 § 1 (art. 6-1) OF THE CONVENTION**

We regret that we cannot share the opinion of the majority of the Court that there has been a violation of Article 6 § 1 (art. 6-1) of the Convention in the present case.

Article 6 § 1 (art. 6-1) provides, *inter alia*, that in the determination of his civil rights and obligations everyone is entitled to a fair and public hearing within a reasonable time by an independent and impartial tribunal established by law. The question is whether the applicants were entitled to have the legality of the decisions of the Swedish authorities in respect of their properties, particularly as regards the duration of the expropriation permits, determined by a tribunal meeting the requirements of this provision.

It is undeniable that the decisions of the Swedish authorities affected the applicants' rights as owners of property. Nevertheless, the question remains whether Article 6 § 1 (art. 6-1) requires that the relevant decisions could be challenged before a court.

The Court has decided that the concept of "civil rights" ("*droits de caractère civil*") in Article 6 § 1 (art. 6-1) must be given an autonomous meaning in the sense that it cannot be interpreted solely by reference to the domestic law of the respondent State, and has held that Article 6 § 1 (art. 6-1) applies where there is a "contestation" (dispute) the result of which is directly decisive of "civil rights" in a sense of private rights, but that a tenuous connection or remote consequences do not suffice (see, for instance, the judgment of 23 June 1981 in the case of *Le Compte, Van Leuven and De Meyere*, Series A no. 43, pp. 20-21, §§ 44-47).

We think that the jurisprudence developed by the Court in these respects needs further refinement. If Article 6 § 1 (art. 6-1) of the Convention were applied whenever private rights are affected by decisions taken in the public interest, this provision would contain a virtually unrestricted guarantee of judicial review of governmental and administrative acts. Such an interpretation does not, in our opinion, conform to the intention or the wording of Article 6 § 1 (art. 6-1), and it is incompatible with the legal situation in many States Party to the Convention.

The dividing line between disputes determinative of civil rights in the sense of Article 6 § 1 (art. 6-1) and those relating to acts to which this provision does not apply may sometimes be difficult to draw. We think that at least acts in the field of public or administrative law which are dominated by considerations of public interest and are determined principally by

considerations of policy are outside the intended scope of Article 6 § 1 (art. 6-1). These factors are present in the case here under consideration.

The expropriation permits were wholly governed by public law and considerations of public policy. They concerned the applicants not in their private capacity but as owners of property in a given area in the city of Stockholm. They were not directly determinative of private rights, but of the rights under public law of the city of Stockholm. Judicial review, at least of the lawfulness of the measures taken, might be desirable also in such cases, but it is not required by Article 6 § 1 (art. 6-1) of the Convention.

Similar considerations apply as regards the prohibitions on construction. These restrictions must be seen in the whole context and as part of the planning process and its inherent necessities.

For these reasons we come to the conclusion that Article 6 § 1 (art. 6-1) was not violated.

PARTLY DISSENTING OPINION OF JUDGE WALSH

I regret that I do not find myself fully in agreement with the reasoning or the conclusions of the majority of my colleagues in the judgment of the Court.

1. Article 1 of the First Protocol (P1-1) does not constitute a guarantee against all State activities which may affect the market value of property. Article 1 (P1-1) acknowledges the right to own private property and the right not to be deprived of it. It is clear from the provisions of Article 1 (P1-1) that it does not guarantee the right of private property to be an absolute one.

The provisions envisage (a) a deprivation in the public interest ("pour cause d'utilité publique") and (b) control of the use of property where such control is in "accordance with the general interest" ("conformément à l'intérêt général"). Thus it is clear that the Article (P1-1) does not accept the rights of private property as absolute. On the contrary it contemplates the private interest yielding to the public good to the extent that may prove to be necessary.

2. In the present case the applicants complain of the expropriation permits and also of the restriction on user.

So far as the expropriation permits are concerned the complaint relates to the adverse effect on market values of the intimations of future development. It is not challenged that the contemplated future development is in the public interest. But the purpose is not to deprive the applicants of any of their property rights. If a legitimate objective, namely the planning of the city of Stockholm, necessarily affects the values of some of the properties in that city which are affected by the planning that is but a natural incident of owning property in an area subject to planning. But it is very far removed from anything in the nature of confiscation. If and when the property is acquired compensation will be paid for what is being acquired. Justice does not require that compensation must be paid for profits which might have been gained if there was no development of the area. The "public interest" in the correct sense necessarily implies a just public interest. If the public interest in question is a just and legitimate interest then the necessary diminution of the private interest required to sustain that public interest cannot in itself be unjust.

3. It appears to me that the issue of the expropriation permits has been given a disproportionate importance. The reality of the situation is that once it is apparent that the future planning of the city of Stockholm will take a certain shape the sale value of any property likely to be affected by planning intentions or proposals will be influenced thereby. Therefore the issue of the permit cannot be treated as an act of expropriation or as an act equivalent to expropriation. At the most it is an intimation of possible or even probable future events. It is the possibilities, or probabilities, of such events which

influence the market - not the intimation of them. The Government permit in itself does not create any plan. In many countries local authorities often publish their development plans many years in advance of any step being taken to acquire any property even though it may be quite clear from the development plans that some property or properties will have to be acquired in whole or in part to carry out the proposed plan.

4. In the present case the complaint is based in effect upon the alleged loss of possible prospective profit available in a situation freed from the incidents of normal and legitimate town planning. Until expropriation actually takes place the applicants are free to deal with their property though admittedly in a market inhibited by the prospect of the probable future expropriation. However, this is normal in most areas of prospective planning. There is no evidence to indicate that the ultimate value of the compensation will be any smaller or less valuable relatively than the compensation which would have been payable if the expropriation had taken place soon after the issue of the permit by the Government. Any fall in value attributable to the existence of a city development plan should be the same in either event. It is an element not ordinarily affected by the effluxion of time. Unless the applicants are entitled to compensation for the very existence of a development plan they cannot claim to be victims of a breach of the first paragraph of Article 1 of the Protocol (P1-1). In my view the Article (P1-1) guarantees no such right.

5. While the restriction on user is undoubtedly linked to the proposed development it is a separate matter. It is commonplace for planning authorities to restrict the user of particular properties in the light of the requirements of a development plan. There is no guaranteed right to use property in any way the owner chooses. User may be restricted legitimately in the interests of the general good. The restrictions in the present cases are limited to the exigencies of the planning and there has been no evidence of any arbitrary restrictions. There has been no challenge to the legitimacy of the proposed development plan.

While Article 1 of the Protocol (P1-1) does not necessarily contemplate some compensation in every case of expropriation or of restriction of property rights for the "public" or "general interest" there has been no suggestion in the present cases that just compensation will not be payable in the event of expropriation.

6. In my view both paragraphs of Article 1 of the First Protocol (P1-1) are applicable to the present cases but in my opinion no breach of them has been established.

7. In my opinion there has been no breach of Article 17 and 18 (art. 17, art. 18) of the Convention.

8. I am also of opinion that there was no violation of Article 14 (art. 14). The discrimination envisaged by Article 14 (art. 14) is not confined to the

examples specified in the text of the Article (art. 14) and all forms of discrimination ejusdem generis are also prohibited.

The applicants have alleged that they were discriminated against in the sense that they fared worse than persons whose property was not affected by the proposed development. The choice of the applicants' properties was due to the requirements of the development plan and was not in any way referable to the identity of or to any characteristics of the applicants as envisaged by Article 14 (art. 14).

9. I agree with the judgment of the Court concerning Article 6 § 1 (art. 6-1) of the Convention as set out in paragraphs 78 to 87 inclusive of the Court's judgment.

10. For the reasons given by the Court I also agree that it is not necessary to examine the case under Article 13 (art. 13).

11. I also agree with the Court's decision concerning Article 50 (art. 50) as set out in paragraph 89 of the judgment.