

EHDOTUSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Savonlinnan asemakaavan muutos 1. kaupunginosan osassa korttelia 32, kiinteistötunnus 740-1-32-14 Kasinonsaarilla, Kylpylaitoksentie 8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus ja kaavakartta on pidetty nähtävillä 19.11. - 20.12.2021.

Kalevi Laamanen

Vastustan kiinteistön 740-1-32-14 Kylpylaitoksentie 8 asemakaavan muutosta kortteihin asemakaavamerkinän RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) muuttamista AK:alueeksi (asuinkerrostalojen korttelialueeksi).

Perustelut:

Nykyisen asemakaavan hyväksyminen tapahtui Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisulla 24.11.2003/2958 äänin 3-2.

Asemaavan hyväksymiseen vaikutti poliitikkojen ja virkamiesten vetoaminen ”korkeatasoisten majoituspalvelujen” puuttumiseen Savonlinnan keskustan/kylpylän lähistöltä ns. *huoneistohotellin* rakentamiseksi.

Kaavamuutosalue, kuten koko Kasinonsaaret on ns. Lahjoitusmaa aikoinaan Ruotsin kuninkaalta ja on tarkoitettu kaupunkilaisten yhteiseksi hyödyksi.

Laki maakaaren voimaantulosta 541/1995 / 15 luku, joka kohdistuu ylimuistoiseen nautintaan, on sovellettavissa Kasinonsaarten matkailukäyttöön yli satavuotisen kylpyläperinteen mukaisesti.

Haettu asemakaavan muutos alueelle on toiminut matkailijoiden majoitus- ja virkistyspalveluiden tarpeisiin 1900-luvulta lähtien.

Maanomistajan vaatimusperuste ”*Huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan*” ei ole mielestäni riittävä peruste kaavamuutokseen.

Kaavamuutos on voimassa olevan osayleiskaavan vastainen, jossa kaavamuutosalue on merkitty K-1 alueeksi eli majoitus- ja matkailurakennusten alueeksi.

Kaupungin nykyinen strateginen yleiskaava vahvistaa RM-alueen pysymisen kaavoituksessa edelleen voimassa, koska mitään olennaista sen muuttamiseksi ei ole tapahtunut.

Torsti Aspivaara:

Muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta Savonlinnan 1. kaupunginosan (keskusta) tontilla 740-1-32-14, Kylpylaitoksentie 8, Kasinonsaaret nähtävillä 19.11.-20.12.2021.

Muistutus koskee Arkkitehtitoimisto Keijo Tolpan laatimaa kaavaehdotusta, jossa Villa Caritan ja Villa Operan kiinteistöyhtiöiden omistamat matkailua palvelevan alueen lomaosaketontit muutettaisiin vakinaiseen asumiseen tarkoitetuiksi kerrostalotonteiksi.

Vakituinen asuminen lomaosaketaloissa ei millään tavalla ole tukenut, eikä nytkään tue matkailutoimintoja.

Kaavamuutoksen perustelu, että "jotkut lomaosakkeen omistajat saattaisivat muuttaa pysyvästi asumaan omistamaansa osakkeeseen, mutta vuoden 2013 jälkeen henkikirjojaan ei voi siirtää vapaa-ajanasuntoon" on vailla mitään pohjaa. Jos ei voi siirtää, niin myyköön tai vuokratkoon pois. Se on heidän riskinsä, jonka ovat sijoittaessaan ottaneet. Toki itse voivat lomaosakkeessaan asua vaikka siihen asti, kunnes Kasinonsaaren suurisuuntaiset matkailua palvelevat investointisuunnitelmat toteutuvat ja voivat saada hyötyä sitä kautta sijoituksilleen.

Tämä kaavaehdotus on jatkumoa tonttikaupalle, jolla kiinteistöyhtiöt saivat ostettua kaupungilta rakennusten alla olevat vuokramaat. Kaavalla on selvästinkin tarkoitus saada lomaosakkeiden arvo asuinkerrostalo-osakkeiden tasolle ja miksi ei paljon enemmänkin, sillä onhan loistavalla paikalla kaupungin keskustassa järven rannalla omilla venelaitureilla oleva asuinkerrostalo-osake ihan eri arvoinen kuin tavallinen lomaosake.

Edellä todetun perusteella ja siksi että alueelle sai rakentaa vain matkailua tukevia lomaosaketaloja, ei kaavaehdotusta pidä hyväksyä.

Muutos veisi myös pohjan muilta alueella voimassa olevilta matkailukaavoilta.

Muutos merkitsisi myös vähemmän kiinteistöverotuloa kaupungille.

Vastine:

Savonlinnan kaupungin kaavoituspäälliköltä saadun tiedon mukaan Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava vuoteen 2040 on etenemässä kaavaehdotusvaiheeseen vuoden 2022 aikana. Yleiskaavamuutoksessa voidaan ottaa huomioon taloyhtiöiden tarpeet yleiskaavan muuttamiseksi.

Maanomistajan tarkoituksena on muuttaa korttelin asemakaavamerkintä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinrakennusten korttelialue). Maanomistaja esittää syyksi, että huoneistojen omistajilla on ilmaantunut halukkuutta muuttaa pysyvästi Savonlinnaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus ja kerrosluku eivät muutu.

Muutos ei vaikuta muihin alueella oleviin kaavoihin.

Asemakaavassa ei muuteta alueen nykyisen asemakaavan ja yleiskaavan ehtoja muuta kuin käyttötarkoituksen osalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa osayleiskaavan muutokseen.

Määräaikaan mennessä hankkeesta ei tullut muita lausuntoja tai mielipiteitä.

Savonlinnassa 14.2.2022

Keijo Tolppa
ARKKITEHTITOIMISTO KEIJO TOLPPA