

Savolan kaavoitussopimuksen hyväksyminen ja kaavoituksen käynnistämispäätös

TL 24.01.2023 § 4

Valmistelija	kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655
Selostus	Savolasta on valmisteltu kaavoitussopimus kaavoituspalveluissa ja sopimuksesta on neuvoteltu alueen maanomistajien kanssa, <u>pöytäkirjaliite A</u>. Tekninen lautakunta päättää kaavoitussopimuksen tekemisestä tapauksissa, joissa kaavaa tai kaavamuutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan vähäisenä (14.11.2022 voimaan tulleen Savonlinnan kaupungin hallintosäännön 4 luvun 6 § /lautakunnan erityinen ratkaisuvälä). Sopimus koskee Savolan alueelta kiinteistöjä 740-2-1-3, 740-2-2-14, 740-2-2-15, 740-2-2-16, 740-2-1-4, 740-4-21-3, 740-2-9906-1, 740-2-9906-2, 740-508-1-45 sekä osaa kiinteistöistä 740-555-1-0, 740-2-9901-99, 740-4-9901-99 ja 740-508-1-1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 6,54 ha. Alueen suurin kiinteistönomistaja on kaupunki. Muita omistajia ovat Suur-Savon Osuuspankki, Savolan Kiinteistöosakeyhtiö, Osuuskauppa Suur-Savo ja Savonlinnan Sokerileipomo Oy. Kaavoitussopimuksesta on pidetty neuvottelut Savolan alueen kiinteistönomistajien kanssa 8.11.2022 ja 10.11.2022, <u>muistiot esityslistaliitteenä B ja C</u>. Kaavoitussopimus ja muistiot on laitettu tarkistettavaksi kiinteistönomistajille sähköpostilla ja pyydetty kommentit 7.12.2022 mennessä. Sopimus oli tutustuttavana ja kommentoitavana myös ennen marraskuun palaveria useamman viikon ajan sekä sopimusteksti käytiin palaverissa läpi. Kiinteistönomistajille on tarjottu mahdollisuus esittää tavoitteitaan kaavamuutokselle, ja nämä tavoitteet on kirjattu kaavoitussopimukseen. Vaikkakin kaupunki voisi käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan Savolan asemakaavoittamisen ilman muiden kiinteistönomistajien suostumusta, on kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa vuodelta 2007 nähty tärkeänä keinona kaavoitussopimuksen tarjoamisen ja samalla keskustelut yksityisten maanomistajien kanssa kaavoituksen lähtökohdista. Kaavoitussopimuksessa ensisijaisena tavoitteena on asemakaavoituksen kustannusajasta sopiminen ja asemakaavoituksen käynnistäminen. Kaupunki sitoutuu sopimuksessa laatimaan asemakaavan ja vastaamaan kaavan hallinnollisesta käsittelystä sekä vastaamaan asemakaavoituksen kustannuksista, paitsi maaperätutkimusten osalta. On huomattava, että varsinaiset kaavoitusratkaisut tehdään asemakaavan valmistelutyön aikana, ja näitä kaavaratkaisuja ei voida ennakko- kaavoitussopimuksessa sopia. Mikäli kaavatyö etenee ehdotusvaiheeseen, niin kiinteistönomistajat sitoutuvat kaavoitussopimuksessa esitetysti neuvottelemaan kaupungin kanssa tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maankäytösopimuksesta. Allekirjoitetun sopimuksen perusteella kaupunginhallituksen tulee tehdä kaavamuutosprosessin käynnistämisestä päätös sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen (Savonlinnan kaupungin hallintosääntö 3 luvun 3 §).

Savolan asemakaavoittamisesta ei ole koskaan tehty muodollista kaavoituksen käynnistämispäätöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Vuonna 2008 kaupunginvaltuuston päätöstä Savolan asemakaavoituksen käynnistämisestä ei ole tehty muodollisesti oikein, koska samassa valtuuston kokouksessa on hyväksytty kaupungin hallintosääntö, missä päätäntävalta delegoitiin valtuustolta kaupunginhallitukselle kaavoituksen käynnistämistä koskien. Valtuusto ei tämän vuoksi ole ollut päätäntävaltainen kaavoituksen käynnistämispäätöstä tehdessään.

Vaikkakin Savolan asemakaavoittaminen on ollut useina vuosina kaupungin kaavoituskatsauksissa, niin kaavoituskatsaus ei vastaa muodollista kaavoituksen käynnistämispäätöstä, sillä katsaus toimii enemmän maankäyttöpalveluiden työohjelmana ja varsinaiset päätökset kaavaprosessin eri vaiheissa tehdään hallintosäännön mukaisesti teknisessä lautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa.

Lapsivaikutusten arviointi

Kaavoituksella ei ole suoria lapsivaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaavoituksella on suoria yritysvaikutuksia keskusta-alueen elävöittämiseen.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja Päivi Behm

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy Savolan kaavoitussopimuksen, pöytäkirjaliite A, sekä valtuuttaa kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitussopimuksen kaupungin puolesta ja tarjoamaan sopimusta kiinteistönomistajien allekirjoitettavaksi. Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se tekee asemakaavamutoksen käynnistämisestä päätöksen sopimuksen allekirjoittamisvaiheen jälkeen.

Käsittely

Tekninen johtaja Kari Tikkanen poistui esteellisenä kokoushuoneesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Esteellisyyden syy: HallL 28 § 7 kohta.

Kh:n edustaja Tuukka Suomalainen poistui esteellisenä kokoushuoneesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Esteellisyyden syy: HallL 28 § 1 kohta.

Jäsen Pekka Kilpeläinen poistui esteellisenä kokoushuoneesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Esteellisyyden syy: HallL 28 § kohta 5.

Krister Tynkkynen saapui kokoukseen klo 17:00 asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Maankäyttöpalvelut
Kaupunginhallitus

Valmistelija	kaavoituspäälikkö Päivi Behm, 044 417 4655
Selostus	Teknisen lautakunnan 24.1.2023 § 4 selostus- ja päätösoosan mukaisesti. Kaavoituspäälikkö Päivi Behm selostaa asiaa kokouksessa.
Esittelijä	kaupunginjohtajan 1. sij. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Hämäläinen Markus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen.
Käsittely	Kaupunginjohtaja Janne Laine poistui esteellisenä kokouksesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Esteellisyyden syy: HallL 28 § 7 kohta, esteellisyyden tarkempi selvitys on kokousmateriaalina. Kh:n pj. Anna-Kristiina Mikkonen poistui esteellisenä kokouksesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Esteellisyyden syy: HallL 28 § 5 kohta, Suur-Savon Osuuspankin hallintoneuvoston jäsen. Kh:n I vpj edustaja Tuukka Suomalainen poistui esteellisenä kokoushuoneesta eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksen tekoon. Esteellisyyden syy: HallL 28 § 7 kohta. Puheenjohtajan tämän asian käsittelyn ajan toimi kh:n II vpj. Sanna Metsälä Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että asia siirretään käsiteltäväksi kaupunginhallituksen seuraavassa kokouksessa 6.3.2023.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.