



___.___.2023

Kaavoitussopimus koskien 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, kaavoittamista osana koko Savolan alueen asemakaavoitusta (kaupunginosissa 2 Keskusta ja 4 Talvisalo)

SOPIJAPUOLET

Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 2
57130 Savonlinna
jäljempänä tässä *"Kaupunki"*
Y-tunnus 0166906-4

Suur-Savon Osuuspankki
Porrassalmenkatu 19
50100 Mikkeli
Y-tunnus 2356839-5

Savolan Kiinteistöosakeyhtiö
co/TSP Tieto Oy
Olavinkatu 53
57100 Savonlinna
Y-tunnus 1054343-9

Osuuskauppa Suur-Savo
Maaherrankatu 13
50101 Mikkeli
Y-tunnus 0207220-0

Savonlinnan Sokerileipomo Oy
Savolankatu 4
57100 Savonlinna
Y-tunnus 0913507-5

jäljempänä tässä *"Kiinteistönomistajat"*



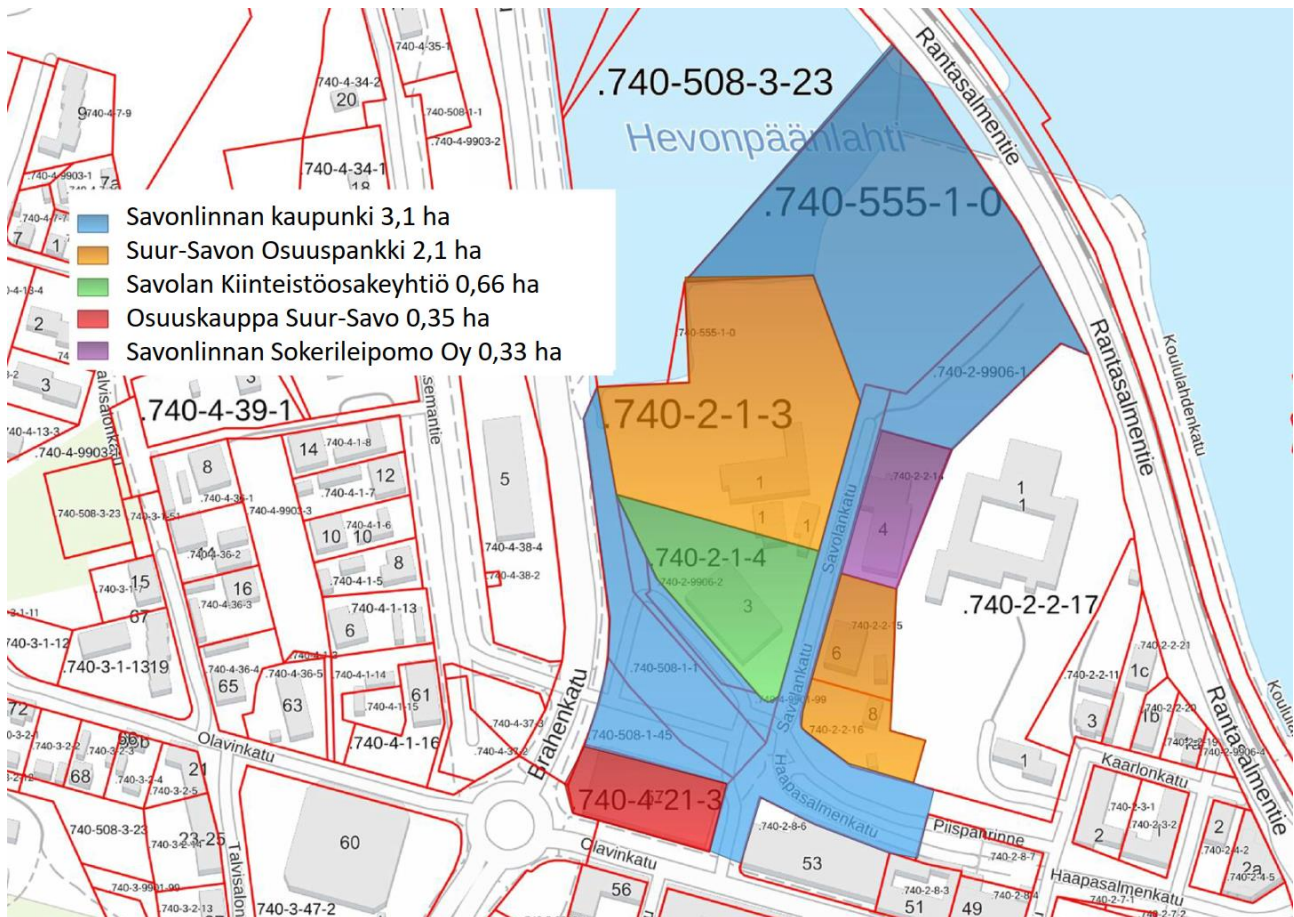
___..2023

SOPIMUSALUE

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, jäljempänä "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on noin 6,54 ha.

Kaupunki on Savolan alueen suurin maanomistaja, mutta yksittäisen kiinteistönomistajan maanomistus sopimusalueella (Suur-Savon Osuuspankki, Savolan kiinteistöosakeyhtiö, Savonlinnan Sokerileipurit, Osuuskauppa Suur-Savo, Kaupunki) ei yksinään muodosta tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, jonka pohjalta kaavamuutos voitaisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laatia.

Sopimuksessa esitetty raja on alustava. Kaavamuutosalueen raja voi kaavatyön aikana tarkentua sopimukseen osallistuvien kiinteistöjen, vesi-, liikenne- ja katualueiden osalta.



Savolan alueen kaavamuutosalue (alustava raja)



___.__.2023

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Kiinteistönomistajat sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatimisen käynnistämiseen liittyvistä ehdoista, kuten kaavoituksen kustannuksista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen.

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 ratkaisuvälta). Allekirjoitetun sopimuksen perusteella kaupunginhallitus tekee kaavamuutosprosessin käynnistämistä lopullisen päätöksen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen (Savonlinnan kaupungin hallintosääntö 3 luvun 3 §).

LÄHTÖTILANNE

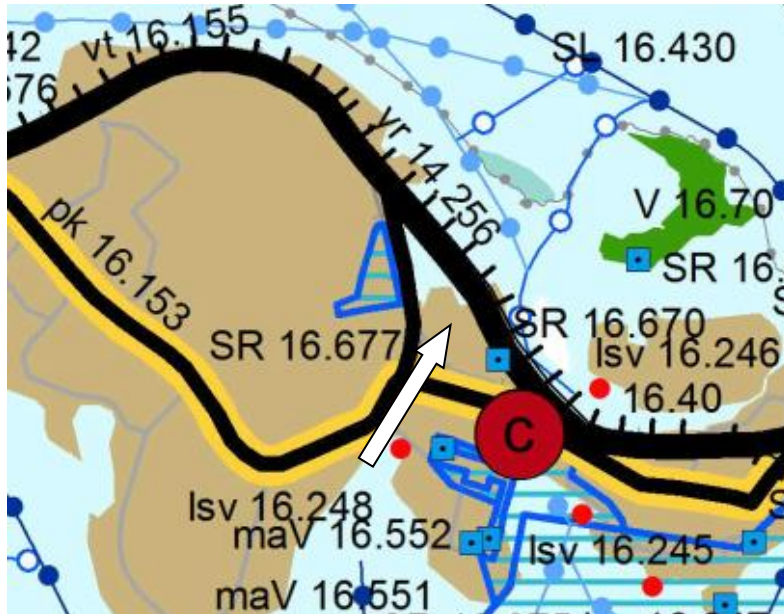
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa Sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta A. Kohdemerkinnällä on kaavassa osoitettu maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset kuten asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita sekä lisäksi virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet.

Taajaman ydinkeskustan kehittämistä on tuettu ja ohjattu c-merkinnällä. Merkinnällä määritellään keskustatoimintojen alueen yleispiirteinen sijainti. Tarkemmat rajaukset määritellään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Suunnittelumääräyksessä seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on maakuntakaavassa osoitetulla Savonlinnan keskustaajaman taajamatoimintojen alueella tilaa vaativassa kaupassa 7 000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5 000 k-m². Keskustaajaman ulkopuolella alaraja on 3 000 k-m². Ydinkeskustassa enimmäiskerrosalaa ei ole rajoitettu.

Etelä-Savon maakuntakaavan päivitystyö on käynnistetty vuonna 2021. Kaavatyön on tarkoitus edetä ehdotusvaiheeseen vuonna 2024. Ei ole näköpiirissä, että tässä esitettäisiin muutoksia Savolaa koskien.



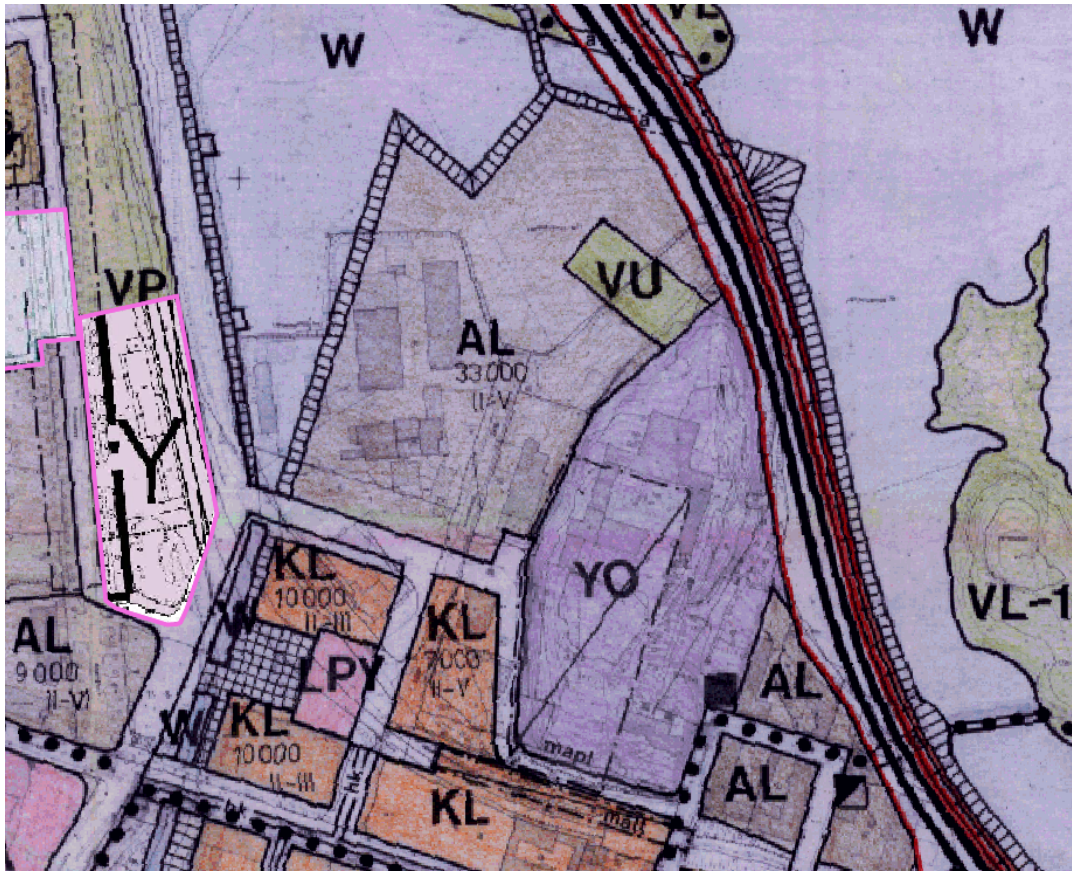
Ote maakuntakaavan yhdistelmästä (pohjakartta © Maanmittauslaitos)

Yleiskaava

Etelä-Savon ympäristökeskuksen 9.12.1997 vahvistamassa Ydinkeskustan osayleiskaavassa Sopimusalue on liikerakennusten aluetta (KL), asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL), vesialuetta (W), yleisten pysäköintilaitosten aluetta (LPY), virkistys- ja ulkoilualue (VU), katuaukio/torialuetta, hidaskatua (hk), katua ja kevyen liikenteen väylää. Yleiskaavassa on esitetty mitoitus AL- ja KL-alueiden osalta. Savolasta johtaisi Kirkkolahteen kanava. Lisäksi Haapasalmenkatu on esitetty osin katettavaksi.

Suunnittelussa on otettava huomioon voimassa olevan osayleiskaavan ohjausvaikutus ja sen toteuttamiseksi jo tehdyt toimenpiteet. Asemakaavan muutostyön yhteydessä tulee harkittavaksi, tuleeko osayleiskaavaa tarkistaa sen mahdollistamien käyttötarkoitusten osalta tai tuleeko kaavaprosessin yhteydessä tehdä yleiskaavallisia tarkasteluja laajemmin.

Vireillä olevassa strategisessa yleiskaavaprosessissa on ajatuksena alueen osoittaminen keskustatoiminnoille, mikä mahdollistaisi Savolaan monipuolisesti mm. kaupallisia-, työpaikka-, matkailupalveluiden- ja puistoalueita sekä asumista. Yleiskaavamuutos tarjoaisi enemmän mahdollisuuksia alueen jatkosuunnittelulle ja kehittämiselle.



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 1997

Asemakaavat

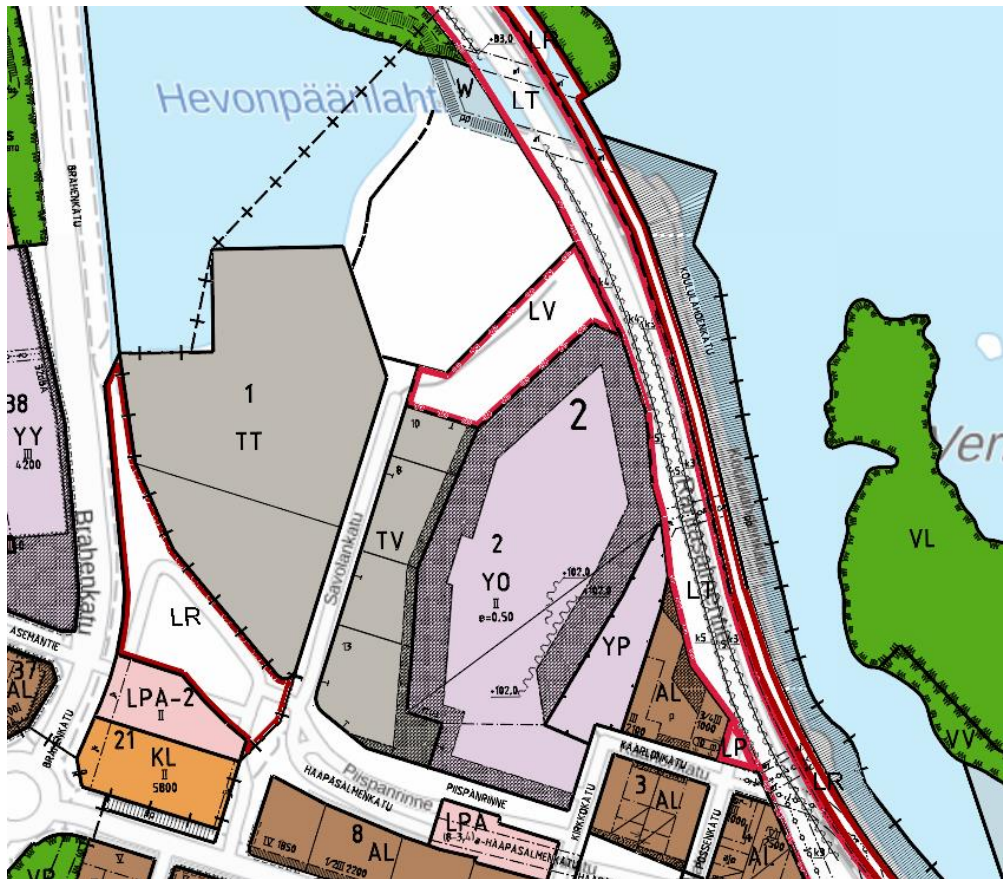
Savolassa ovat voimassa asemakaavat AK 46, 162, 328, 367, 719 ja 731.

- Hevonpäänlahden vesialueella ei ole asemakaavaa. Koskien kiinteistöä 740-555-1-0.
- Asemakaavassa 46 (v. 1947) alue on rautatiealuetta (LR). Koskien kiinteistöä 740-2-9901-99.
- Asemakaavassa 162 (v. 1961) alue on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (T_T), varastorakennusten ja laitosten tonttialuetta (T_V), rautatiealuetta (L_R), venevalkamaa (L_V) sekä katualuetta Savolankatu ja Piispanrinne sekä vesialuetta. Rakennusoikeutta ei ole kaavassa määritelty, joten se on rakennusjärjestyksen mukainen 5 % rantavyöhykkeellä ja 10 % rantavyöhykkeen ulkopuolella (rantavyöhyke on 150 metriä). Koskien kiinteistöjä 740-2-1-4, 740-2-9901-99, 740-4-9901-99, 740-2-2-16, 740-2-2-14 ja 740-2-9906-1.
- Asemakaavassa 328 (v. 1977) alue on rautatiealuetta L_R ja liikerakennusten korttelialuetta A_L, tehokkuus e=1,2, II-kerrokseen. Koskien kiinteistöjä 740-508-1-1, 740-4-9901-99, 740-2-9906-2 ja 740-2-9901-99.



___..2023

- Asemakaavassa 367 (v. 1980) alue on Piispanrinteen katualuetta. Koskien kiinteistöä 740-2-9901-99.
- Asemakaavassa 719 (v. 2007) alue on autopaikkojen korttelialuetta LPA ja Haapasalmenkatua. Koskien kiinteistöä 740-2-9901-99.
- Asemakaavassa 731 (v. 2010) alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL), 5800 k-m², II-kerrokseen sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-2), mikä on varattu korttelin KL pysäköintiin, myöskin II-kerrokseen. Alueen sisäiselle jalankululle on varattu Brahenkadun vierestä alue (jk). Asemakaava koskee kiinteistöjä 740-4-21-3, 740-508-1-45 ja 740-508-1-1.
- Valtatien 14 asemakaavaa AK 623 ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista Kaupungin täyttöalueen pohjoisosasta muuttua, koskien kiinteistöä 740-555-1-0.



Ote ajantasakaavasta



___.___.2023

KIINTEISTÖNOMISTAJIEN ESITTÄMÄT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Kiinteistönomistajien kanssa on käyty läpi 8.11.2022 ja 10.11.2022 kaavoitussopimuksen luonnos. Kiinteistönomistajat esittävät tavoitteinaan, että:

- Osuuspankki Suur-Savon tavoitteet:
 - o Asemakaavoitus hoidetaan vuorovaikutteisesti kaupungin kanssa ja maanomistajia kuullaan kaavatyön eri vaiheissa.
 - o Asemakaavassa pyritään tavoiteaikatauluun, missä kaavatyö olisi valmis vuoden 2023 aikana.
 - o Käyttötarkoitukset asemakaavassa osoitetaan mahdollisimman väljinä ja sallivina. Ensisijainen käyttötarkoitus osoitetaan kaupalliseen toimintaan. Asumista tai esimerkiksi palveluasumista voitaisiin myös sallia sopiviin sijainteihin.
 - o Ensisijaisesti pysäköinti järjestetään maantasopysäköintinä, toissijaisesti rakenteellisena pysäköintinä.
 - o Liittymä Savolaan Brahenkadulta osoitetaan asemakaavassa nykyiseen sijaintiin. Liittymä nähdään tärkeänä alueen toiminnan kannalta.
- Osuuskauppa Suur-Savo näkee tärkeänä Sokoksen toiminnan varmistamisen ja riittävät pysäköintialueet sekä läpiajoliikenteen poistumisen pysäköintialueelta Brahenkadun uuden liittymän myötä.
- Savonlinnan Sokerileipomo Oy haluaa toimia jatkossakin alueella sekä turvata toimintaedellytykset.
- Savolan Kiinteistöosakeyhtiö pitää sopimusta ongelmallisena lain kannalta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Kiinteistönomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kaupungin toimivaltaista toimielintä kaavoitussopimuksen tai kaavamuutoksen hyväksyjänä.

KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Savolan kaavamuutos on Kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa.

- Kaupungin tavoitteena on, että Sopimusalueen asemakaavaa muutettaisiin keskustatoimintojen alueeksi, mikä mahdollistaisi Savolaan monipuolisesti mm. kaupallisia alueita, työpaikka-, matkailupalveluiden- ja puistoalueita sekä asumista.
- Rakentamisen mitoitus ja toimintojen sekä viher-, liikenne- ja pysäköintialueiden sijoittuminen ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Liikennealueiden toteutus edellyttää teknisen lautakunnan hyväksymiä katusuunnitelmia ja valtuuston päätöksiä rahoituksesta.

Kaupunki toteaa kaavamuutoksen tavoitteista lisäksi seuraavaa:

- Savolan sisäiset liikenneyhteydet mitoitetaan aluevarausten osalta alustavasti asemakaavoituksen yhteydessä.



___.___.2023

- Keskustahakuinen erikoistavarakauppa tulee ensisijaisesti sijoittaa ydinkeskustaan ja tilaa vaativa kauppa pääosin keskustan ulkopuolelle.
- Kaavatyön yhteydessä huomioidaan kevyen liikenteen reittien jatkuvuus, veneilypalvelut ja rannan virkistyskäyttömahdollisuudet
- Asemakaavatyön yhteydessä pilaantuneiden maiden kunnostamisesta annetaan tarvittavat määräykset.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Mikäli asemakaavamuutosta koskeva työ jatkuu kaavaehdotusvaiheeseen, Kaupunki ja Kiinteistönomistajat neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN, LAATIMINEN JA KUSTANNUKSET

Kaupunki selvittää asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli Kaupunki toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, tekee kaupunginhallitus tämän sopimuksen pohjalta päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä, Kaupunki valmistelee kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn sekä vastaa kaavan hallinnollisesta käsittelystä.

Kiinteistönomistajat luovuttavat maksutta Kaupungille hallussaan olevat sopimusaluetta koskevat kaavamuutoksen laadintaan vaikuttavat selvitykset. Kaupunki vastaa asemakaavaa varten tarvittavien selvitysten kustannuksista. Kiinteistönomistajat vastaavat omalta osaltaan pilaantuneiden maiden selvittämisestä Sopimusalueelta sekä mahdollisesta pilaantuneiden maiden kunnostamisesta. Mikäli pilaantuneita maita ei ole selvitetty, tulee kaupunki osoittamaan asianmukaiset kaavamerkinnot saa-alueista asemakaavassa. Kaupunki ei myöskään vastaa maaperätutkimuksista tai rakennettavuusselvityksistä Kiinteistönomistajien alueilta. Kaavaa varten tarvittavien selvitysten tarpeellisuuden ja toteuttajan valinnan ratkaisee Kaupunki.

Asemakaavamuutoksella ei aseteta Sopimusaluetta toimenpidekieltoon.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kiinteistönomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun Kiinteistönomistaja ja Kaupunki ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja Kaupunkia sitovaksi, kun sopimus on hyväksytty teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallitus on tehnyt lainvoimaisen päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Sopimus päättyy, kun Sopimusaluetta koskeva kaavamuutos on saanut lainvoiman. Mikäli kaavan valmistelu ei johda kaavan hyväksymiseen tai voimaantumoon, voivat sopijaosapuolet neuvottelussa yhteisesti todeta sopimuksen päättyväksi.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kiinteistönomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.



____.____.2023

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

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

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Hyväksymme tämän kaavoitussopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Savonlinnassa _____.____.2023, Kiinteistönomistaja:

Suur-Savon Osuuspankki
Jari Himanen

Savolan Kiinteistöosakeyhtiö
Jouko Kaipainen

Osuuskauppa Suur-Savo
Ari Miettinen

Savonlinnan Sokerileipomo Oy
Marko Silvennoinen

Savonlinnassa _____.____. 2023, Savonlinnan kaupunki

Päivi Behm
kaavoituspäällikkö