



19.9.2024

Vastaanottaja:
ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS

Lausuntopyyntö:
6.9.2024
Diaarinumero 1489/03.04.04.04.16/2024

Valituksenalainen päätös:
Savonlinnan kaupunginvaltuusto, 10.6.2024 § 42
Asemakaavan hyväksyminen; Savonniemi

Valittaja:
Asunto Oy Savonniemi

Lausunnon antaja:
Savonlinnan kaupunginhallitus

Lausunto Itä-Savon hallinto-oikeudelle valitukseen kaupunginvaltuuston päätöksestä 10.6.2024 § 42 Asemakaavan hyväksyminen; Savonniemi

ASIA

Savonlinnan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen Savonniemeen, kaupunginosaan 2 korttelin 21 sekä viereisille katu-, virkistys- ja vesialueille.

Asunto Oy Savonniemi on tehnyt hyväksymispäätöksestä valituksen.

Valituksessa vaaditaan asemakaavan muutoksen hylkäämistä kokonaisuudessaan.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt Savonlinnan kaupungilta valituksesta lausunnon.

LAUSUNTO

Valittajan mukaan kaavan toteutuessa alueen käyttö puistoalueena ei enää ole mahdollista. Lisäksi luonnontilainen ranta katoaa ja korvautuu rakennetulla. Valittajan mukaan lisääntyvä liikenne ja ranta-alueen kuormittaminen muuttavat rauhallista asuinalueita ja rajoittavat alueen virkistyskäyttöä. Valittaja on huolissaan myös parkkipaikkojen riittävydestä alueella.

Asemakaavan toteutuessa ja Savonniemen kiertävän rantaraitin valmistuessa ranta tulee olemaan käytävissä virkistysalueena nykytilannetta paremmin. Alueen itäreunalla rantavyöhyke, mukaan lukien tervalepät, on suojeltu. Rantavyöhykkeen leveys ei muutu; hotellin tontin raja sijoittuu nykyisen tenniskentän verkkoaidan kohdalle.

Uimahallin, Huvilan ja Uimahallinkadun välinen alue ei ole nykytilanteessakaan virkistyskäytössä; alue on jo suurelta osin pysäköintialuetta.

Uusi rantaraitti tulee sijoittumaan vain asemakaava-alueen lounaiskulmassa rantaviivan tuntumaan, muilta osin rantaviiva ja rantakalliot säilyvät nykyisellään.

Valituksenalainen asemakaava ei muuta rantaraitin tilannetta Asunto Oy Savonniemen kerrostalojen kohdalla. Rantaraitin rakentamista keskustan ympäri on suunniteltu vuosikymmeniä ja raittia on toteutettu vaiheittain. Savonniemessä reitistä puuttuu noin 200 metrin osuus Uimahallilta länteen. Rantaraitti on voimassa olevissa kaavoissa; ydinkeskustan yleiskaavassa (1995), asemakaavoissa AK676 (2001) ja AK756 (2013) sekä uudessa ehdotusvaiheessa olevassa yleiskaavassa. Kerrostalojen kohdalla rannan omistaa kaupunki.

Alueella on toimiva katuverkko. Läheiset ajoradat ovat leveitä ja katujen reunoilla on kevyelle liikenteelle korotetut, leveät väylänosat. Katujen välityskyky riittää merkittävästi nykyistä suuremmalle liikennemäärälle. Autopaikkavaatimusta mitoitettaessa on huomioitu kaikkien alueelle sijoittuvien toimintojen arvioitu autopaikkatarve.

Valittajan mukaan hanke turmelisi toteutuessaan palan viihtyisää ja ainutlaatuista kaupunkikuvaa. Kaavamuutos merkitsisi valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman pysyvää tuhoutumista. Lisäksi kymmenen metriä Uimahallinkadun asuinrakennuksia korkeampi hotelli sekä tapahtumateltha rannan tuntumassa eivät sovi maisemallisesti alueelle. Ne vievät näköalaa asunto-osakeyhtiön kahden kerrostalon (talot 3 ja 4) asukkailta.

Savonniemen maiseman pääperiaate tulee säilymään; rannat ovat viheralueina ja sisäosat tehokkaasti rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkikeskustaa. Haapasalmen näkymissä on jo useita suunnilleen yhtä korkeita rakennuksia. Kerrostalot ovat luonteva osa kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuriltaan onnistunut uusi kerrostalo kohentaa yleisilmettä.

Hotellin ja lähimmän asuinrakennuksen välinen etäisyys on noin 100 metriä, joten hotelli ei kohtuuttomasti peitä näkymiä asunnoista. Uimahalli sijaitsee asuinrakennusten ja hotellin välissä. Kerrostalojen suunnasta katsottuna telta jää hotelliin taakse.

Valituksessa vedotaan Etelä-Savon ELY-keskuksen lausuntoon (23.6.2022), joka koskee ensimmäistä nähtävillä ollutta, 6.5.2022 päivättyä kaavaehdotusta. Tämän jälkeen asemakaavaa muutettiin merkittävästi. 17.1.2024 päivätystä ehdotuksesta II Etelä-Savon ELY-keskus lausunnossaan (7.3.2024) johtopäätöksensä toteaa;

"ELY-keskus katsoo, että Savonlinnan kaavoituspalvelut on kokonaisuutena onnistunut yhdistämään kaava-alueen keskenään ristiriitaiset tavoitteet varsin tyydyttävästi. Savonniemen pitkäkö kaavaprosessi osoittaa, kuinka huolellinen suunnittelu, osallistaminen ja eri näkökulmien aito huomioiminen lopulta johtaa punnittuun ja perusteltuun ratkaisuun. ELY-keskuksen käsitys kuitenkin on, että Savonniemen valtakunnallisesti merkittävän ympäristön vaaliminen edellyttää vielä aiemmin tässä lausunnossa esitettyjen seikkojen huomioimista."

Asemakaavaan tehtiin vielä nähtävillä olon jälkeen Etelä-Savon ELY-keskuksen esittämiä muutoksia, mm.; itärannan puistoaluetta on levennetty ja tervaleppien säilyminen on turvattu, pysäköintialuetta on pienennetty ja pysäköintialueelle on määrätty istutettavaksi puita ja pensaita.

Kaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella on, kuten uudisrakentamisella aina on, vaikutuksia lähiympäristöön ja maisemaan. Vaikutukset voivat olla, eri osallisten kannalta katsoen, positiivisia tai negatiivisia, mutta Savonniemessä vaikutukset eivät ole ainakaan kohtuuttomia. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, eikä myöskään aiheuteta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asemakaavaa laatiessa on vaalittu rakennettua ympäristöä, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja hävitetä (MRL 54 §).

Harkintavalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

Asunto Oy Savonniemi on palautteissaan pyytänyt tarkempia kustannuserittelyjä ja vastuunjakoja kaupungin ja mahdollisen yrittäjän välillä kaavan toteuttamisessa.

Vastineissa on todettu pyydettyjen tietojen löytyvän asemakaavaselostuksesta. Selostuksessa on lueteltu hanketta koskevat sopimukset ja olennaisimmat kohdat niistä. Sopimuksia saa tarkasteltavaksi esittämällä kaupungille tietopyyntö, joka on yksilöity siten, että siitä käy ilmi, mitä asiakirjaa tai tietoa pyyntö koskee.

Asemakaava perustuu MRL 9 §:n vaatimalla tavalla kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja

selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetty suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen vaikutukset.

Laki ei edellytä selvittämään suunnitellun liiketoiminnan kannattavuutta tai esimerkiksi majoitustarjonnan tarvetta tulevaisuudessa. Luotettavan selvityksen laatiminen aina yritystoimintaa sallivaa kaavaa laadittaessa olisikin vaatimuksena kohtuuton.

Lopuksi

Kuntalain 135 §:n mukaan valtuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Savonlinnan kaupunki toteaa, että valituksenalainen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, mihin perustuen päätös asemakaavan hyväksymisestä olisi lainvastainen.

Savonlinnan kaupunki esittää, että valitus perusteettomana hylätään ja kaupunginvaltuuston päätös pysytetään kokonaisuudessaan voimassa.

Savonlinnan kaupunginhallitus