



Kaavoitus sopimus koskien kiinteistöjä 740-2-8-4, 740-2-8-7 ja osaa kiinteistöstä 740-2-9901-99 (kaupunginosassa 2 Keskusta)

SOPIJAPUOLET

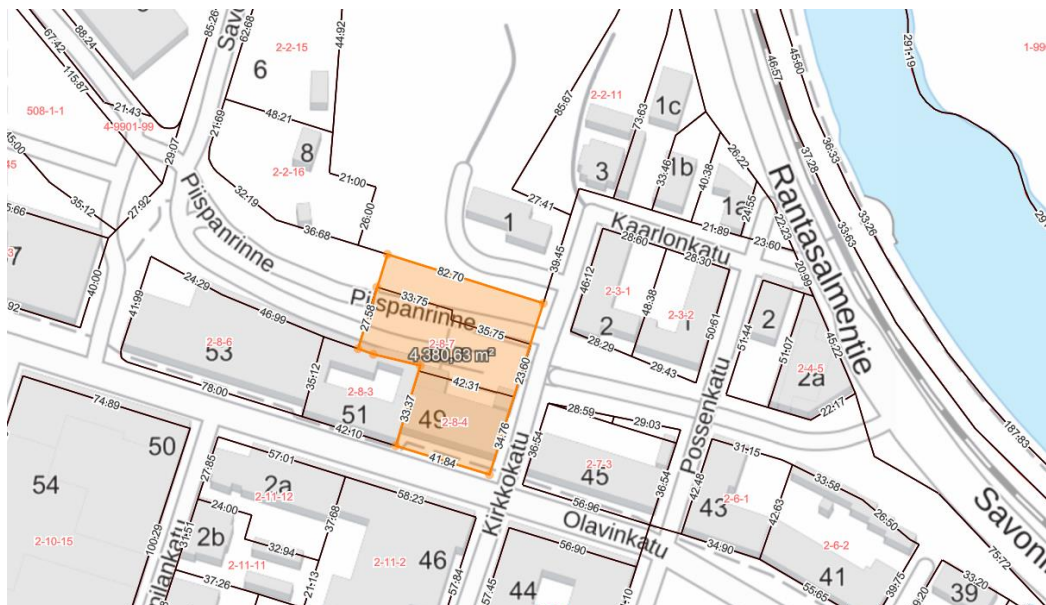
Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 2
57130 Savonlinna
Y-tunnus 0166906-4
jäljempänä tässä ”Kaupunki”

Suur-Savon Osuuspankki
Porrassalmenkatu 19
50100 Mikkeli
Y-tunnus 2356839-5
jäljempänä tässä ”Kiinteistönomistaja”

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Keskustan 2. kaupunginosan alueelta Kiinteistönomistajan kiinteistöä 740-2-8-4 sekä Kaupungin kiinteistöjä 740-2-8-7 ja osaa kiinteistöstä 740-2-9901-99, jäljempänä näistä puhutaan ”Sopimusalue”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 0,44 ha.

Sopimuksessa esitetty raja on alustava. Kaavamuutosalueen raja voi kaavatyon aikana tarkentua liikenne- ja katualueiden osalta.



Kaavamuutosalue (alustava raja)



SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Tekninen lautakunta päättää kaavoitussopimuksen tekemisestä tapauksissa, joissa kaavaa tai kaavamuutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan vähäisenä (16.12.2024 voimaan tulleen Savonlinnan kaupungin hallintosäännön 4 luvun 6 § /lautakunnan erityinen ratkaisuvälä).

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

LÄHTÖTILANNE

Maakuntakaava

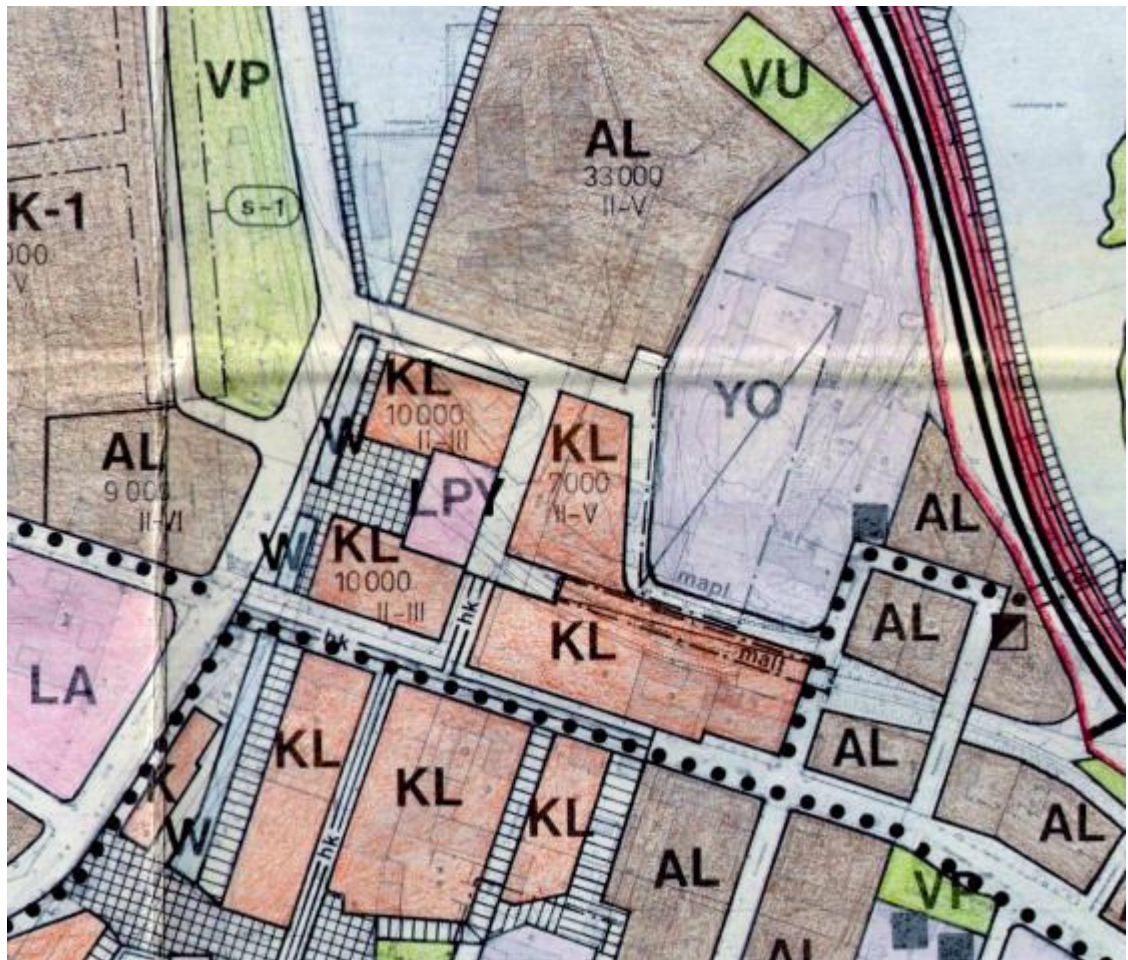
Maakuntakaavassa Sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta A. Kohdemerkinnällä on kaavassa osoitettu maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset kuten asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita sekä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

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

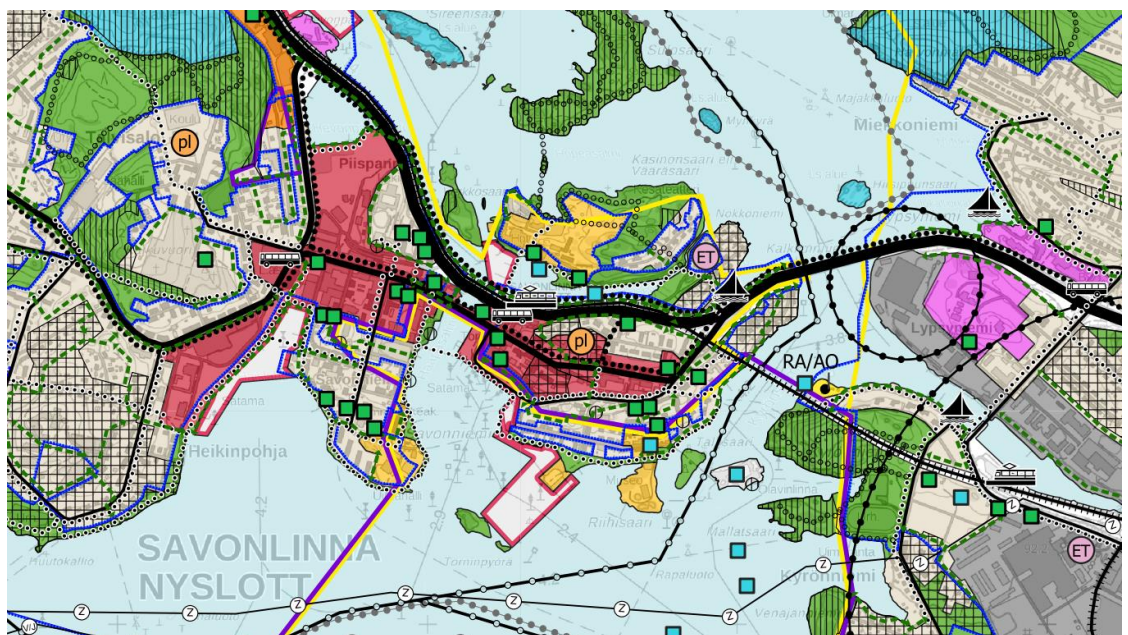
Suunnittelumääräyksessä seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on maakuntakaavassa osoitetulla Savonlinnan keskustaajaman taajamatoimintojen alueella tilaa vaativassa kaupassa 7 000 k-m² ja muilla vähittäiskaupan toimialoilla 5 000 k-m². Keskustaajaman ulkopuolella alaraja on 3 000 k-m².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

Kaavamuutosalueen vierestä kulkee pääkatu Olavinkatu pk 16.153, joka on samalla osa matkailutietä Vihreän kullan kulttuuritie.

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



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 1997



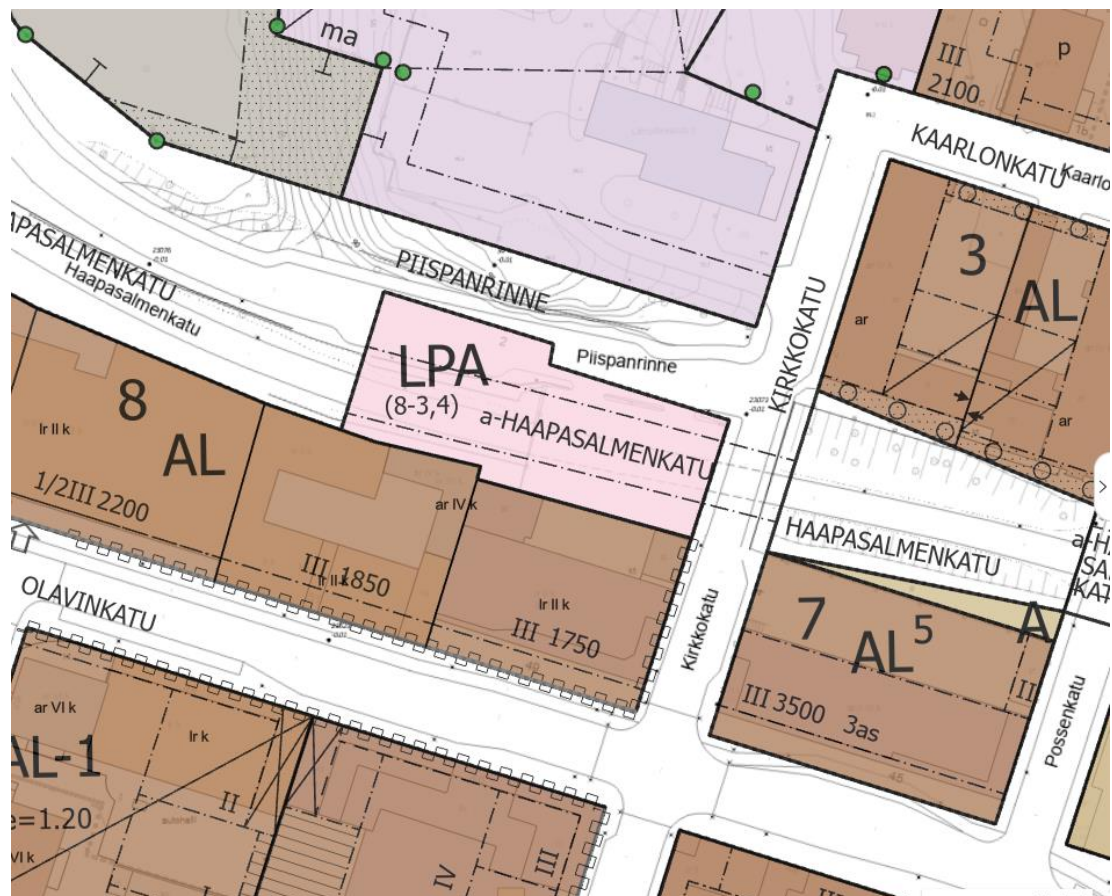
Ote Savonlinnan keskustaajaman strategisesta yleiskaavasta vuoteen 2040 (ehdotus)



Asemakaavat

Sopimusalueella ovat voimassa asemakaavat AK354, AK367 ja AK719.

- Asemakaavassa 354 (voimaantulo 29.11.1979) Sopimusalue on liikerakennusten korttelialuetta, jonne saa sijoittaa huollon kannalta tarpeelliset asunnot (AL), kerrosluku III ja rakennusoikeus 1750 k-m². Alueen eteläreunassa on yleiselle jalankululle varattu korttelin osa. Olavinkadun ja Kirkkokadun puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää kortteliin. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti: 1 autopaikka/60 m² liikekerrosalaa ja 1 autopaikka/asunto.
- Asemakaavassa 367 (voimaantulo 16.10.1980) Sopimusalue on katualuetta Piispanrinne. Koskien kiinteistöä 740-2-9901-99.
- Asemakaavassa 719 (voimaantulo 9.10.2007) Sopimusalue on autopaikkojen korttelialuetta LPA ja alittavaa katualuetta a-Haapasalmenkatu. Alueella voidaan sijoittaa kortteleiden 8-3,4) autopaikkoja. Kaava koskee kiinteistöä 740-2-9901-99.



Ote asemakaavasta ajantasa-asemakaavasta



KIINTEISTÖNOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Kiinteistönomistaja esittää tavoitteinaan, että:

- Asemakaavamuutoksessa pyritään tavoiteaikatauluun, missä kaavatyö olisi valmis vuoden 2026 aikana.
- Käyttötarkoitukset asemakaavassa osoitetaan mahdollisimman väljinä ja sallivina. Ensisijaisesti alue on tarkoitettu kaavoittamaan 1. kerroksen osalta liiketoiminnoille sekä toisesta kerroksesta ylöspäin asumiselle noin 40–60 asuntoa sekä nostaa nykyistä kerrokorkeutta IV - VI -kerrokseen siten, että kiinteistölle tulee lisää rakennusoikeutta. Suunnittelussa on tarkoitettu ottaa huomioon näkymät Olavinkadulta ja sijainti keskeisellä paikalla kaupunkikuvassa.
- Ensisijaisesti kiinteistön pysäköinti järjestettäisiin Kaupungilta hankittavalla tai muulla tavoin pysäköintioikeuden saamalla pysäköintikannella LPA. Pysäköintimitoitus suunnitellaan kaavamuutoksen toimintojen perusteella.
- Liittymät Piispanrinteen kautta pysäköintikannalle nähdään tärkeänä kiinteistöhuollolle.

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

KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kaupungin esittämät tavoitteet:

- Kaupungille Kiinteistönomistajan esittämät tavoitteet kaavamuutokselle soveltuvat.
- Rakentamisen mitoitus, kiinteistöhuollon sekä pysäköintialueiden sijoittuminen ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä.
- Pysäköintimitoitus ratkaistaan kaavoituksessa. Kaupunki on käyttänyt keskustassa seuraavaa mitoitus: liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 k-m², asunnot 2 ap / 3 asuntoa sekä palveluasunnot 1 ap / 200 k-m².
- Kaupunki edellyttää keskeisen sijainnin Olavinkadulla vuoksi havainnekuvia lopputoteutuksesta sen kaupunkikuvallisen laadun arvioimiseksi.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Mikäli asemakaavamuutosta koskeva työ jatkuu kaavaehdotusvaiheeseen, Kaupunki ja Kiinteistönomistaja neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen tarvittaessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN, LAATIMINEN JA KUSTANNUKSET

Mikäli Kaupunki toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, tekee kaupunginhallitus tämän sopimuksen pohjalta päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Kiinteistönomistaja selvittää asemakaavoituksen reunaehdot ja lähtötiedot Sopimusalueella Kaupungin omistamien pysäköintikannen- ja sillan kuntoarvioita



lukuun ottamatta. Kaupunki teettää kustannuksellaan LPA-alueen pysäköintikannesta kuntotutkimuksen ja AKA-arvion. LPA-pysäköintikannen myynnistä Kiinteistönomistajalle tai autopaikkojen sijoittamisen muusta sopimusjärjestelystä neuvotellaan Kaupungin ja Kiinteistönomistajan kesken näiden selvitysten valmistuttua.

Kaupunki edellyttää, että Kiinteistönomistaja hankkii kaavoittajan pätevyyden omaavan suunnittelijan kaavahankkeelle sekä vastaa asemakaavamuutoksen laadinnan kaikista kustannuksista ja tarpeellisista selvityksistä.

Kaavatyön aikana tulee selvittää purkamisen ja rakentamisen mahdolliset vaikutukset Kirkkokadun sekä alikulkevan Haapasalmenkadun katu- ja siltarakenteisiin. Kaupungilla on tulossa lähivuosina tehtäväksi Kirkkokadun sillan korjaaminen. Kaupunki ei varaudu rakentamisen mahdollisesti edellyttämiin korjauksiin Kirkkokadun tukimuurirakenteisiin, jotka ovat Kiinteistönomistajan puolella ja vastuulla.

Piispanrinteelle ja Kirkkokadulle sekä Olavinkadulle tulee, jos Kiinteistönomistajan kaavamuutoshanke edellyttää, laatia asemakaavahankkeen yhteydessä yleissuunnittelutasoiset kuvat liikennejärjestelyistä. Kiinteistönomistajan on huomattava, että liikennealueiden muuttaminen ja toteutus edellyttävät teknisen lautakunnan hyväksymiä katusuunnitelmia ja valtuuston päätöksiä katuhankkeiden rahoituksesta. Ajoneuvoliittymät tulee kiinteistölle järjestää ensisijaisesti Piispanrinteen ja pysäköintikannen kautta. Lisäksi olisi hyvä tarkastella pyöräpysäköinnin tarvetta Olavinkadun puolella sekä säilyttää Olavinkadun suunnitteluperiaatteet kevyen liikenteen ratkaisujen osalta.

Asemakaavamuutos voidaan laatia CAD-muotoisena. Omistusoikeus asemakaavaan sen voimaantultua/valmistuttua tulee Kaupungille

Asemakaavoitus hoidetaan vuorovaikutteisesti ja neuvotellen yhteistyössä Kiinteistönomistajan ja kaupungin kanssa. Kaupunki perii kaavan hallinnollisesta käsittelystä ja kaupungin sähköiseen karttapalveluun siirtämisestä v. 2025 mukaisen taksan 2552 euroa. Kiinteistönomistaja vastaa lisäksi asemakaavan muutoksen edellyttämistä kuulemiskustannuksista mm. lehtikuulutukset Kaupungin toimittaman tositteen mukaisesti.

Kaupunki vastaa kaavan hallinnollisesta käsittelystä. Kiinteistönomistaja valmistelee kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kiinteistönomistaja luovuttaa maksutta Kaupungille hallussaan olevat Sopimusaluetta koskevat kaavamuutoksen laadintaan vaikuttavat selvitykset. Kaupunki ei myöskään vastaa maaperätutkimuksista tai rakennettavuusselvityksistä Kiinteistönomistajan alueilta. Kaavaa varten tarvittavien selvitysten tarpeellisuuden ja toteuttajan valinnan ratkaisee Kaupunki.

Asemakaavamuutoksella ei aseteta Sopimusaluetta toimenpidekieltoon.



tekniinen lautakunta ____ . ____ . ____ § ____

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 kaavamuuotos on saanut lainvoiman tai 31.12.2026, kumpi on aikaisemmin, elleivät osapuolet erikseen sovi voimassaolon jatkamisesta.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

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

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 kaavoitus sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

____ . ____ . 2025, Kiinteistönomistaja

Suur-Savon Osuuspankki
Niina Ihalainen
HR- ja hallintojohtaja

Suur-Savon Osuuspankki
Mika Korpela
Kiinteistöhallinnan asiantuntija

____ . ____ . 2025, Savonlinnan kaupunki

Päivi Behm
kaavoituspäällikkö