



SOPIMUS KIINTEISTÖN 740-1-32-14 ASEMAKAAVAMUUTOKSESTA, KASINONSAARET, KYLPYLAITOKSENTIE 8

SOPIJAPUOLET

Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 2
57130 Savonlinna

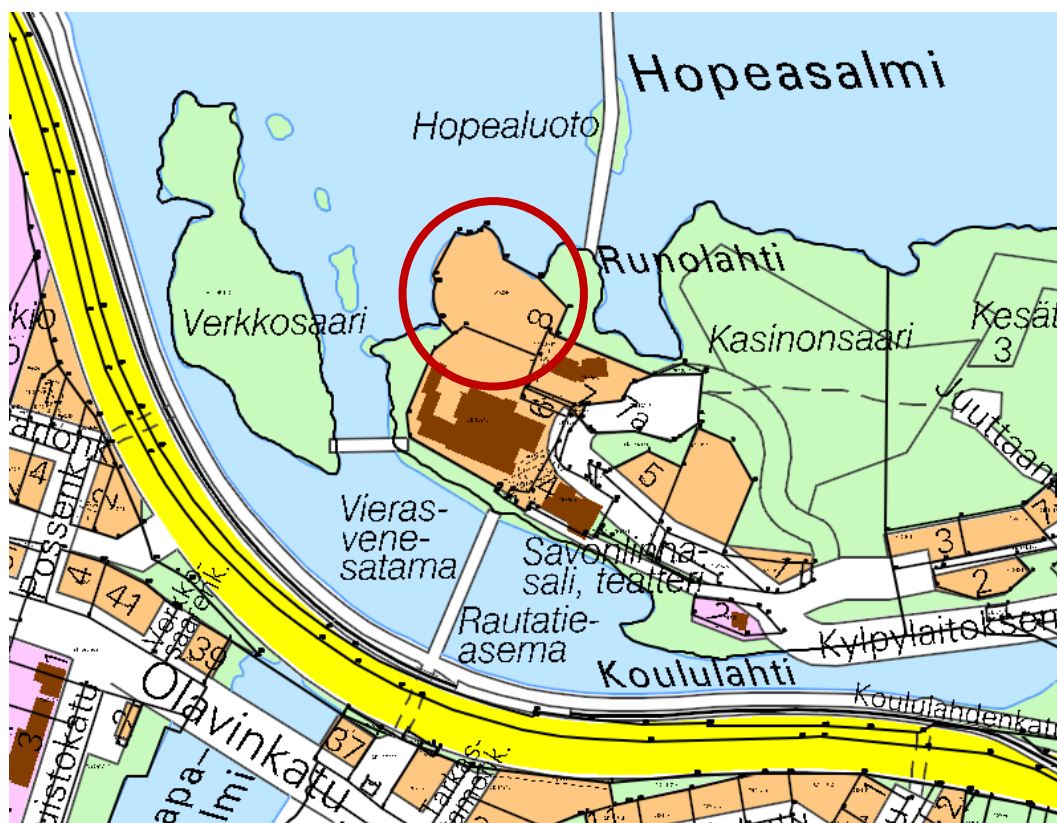
jäljempänä tässä "*Kaupunki*"

Kiinteistö Oy Villa Karita ja Villa Opera
c/o Savonlinnan Isännöintikeskus Oy
Olavinkatu 35
57130 Savonlinna

jäljempänä tässä "*Maanomistajat*".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Savonlinnan asemakaavan muutosta 1. kaupunginosan korttelissa 32 kiinteistötunnus 740-1-32-14 Kasinonsaarella, osoitteessa Kylpylaitoksen tie 8, jäljempänä tässä sopimuksessa "*Sopimusalue*".



Sijaintikartta

SOPIMUKSEN TARKOITUS

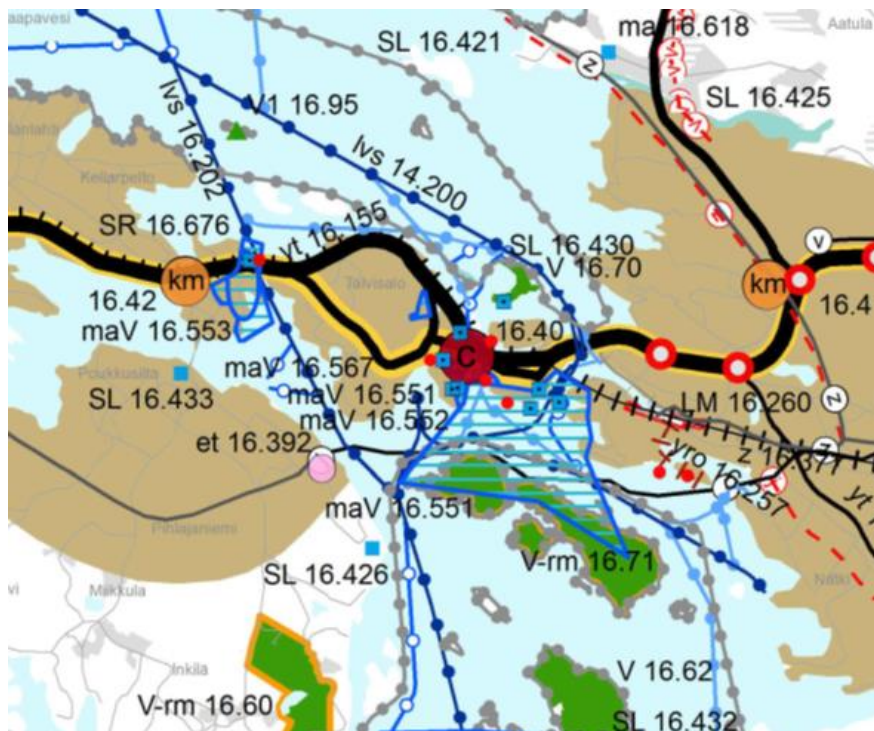
Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistajat sopivat Savonlinnan asemakaavan muuttamisesta sopimusalueen osalta ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.



LÄHTÖTILANNE

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa Savonlinnan keskustaajama on maakunnan keskusverkon seutukeskus. Asumisen ja elinkeinorakenteiden osalta maakuntakaavakartalla on osoitettu kaavamuutosalueelle taajamatoimintojen aluevaraus (A 16.1 Savonlinnan keskustaajama), joka sisältää kaikki asumisen, palveluiden, teollisuuden ja työssäkäynnin sekä matkailun maankäyttömuodot. Matkailun kehittämisvyöhykkeenä on Vuoksen vesistöalue (jrm) ja seutukeskuksen kehittämisvyöhyke (kk2) ulottuu Savonlinnan keskustaajamasta valtatie 14 kautta Kerimäen ja Punkaharjun keskustojen suuntaan. Maakuntakaavassa sopimusalueella on merkintä Olavinlinna ja Kyrönsalmen kulttuurimaisema (maV 16.572, valtioneuvoston päätös 1995).



Ote Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä 2016 (esavo.fi)

Yleiskaava

Sopimusalue sijoittuu ydinkeskustan osayleiskaavan alueelle, mihin on tehty kaavamuutos Kasinonsaarten matkailun kehittämistä ajatellen, kaavamuutos on tullut voimaan 7.1.2014. Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty K-1 alueeksi eli majoitus- ja matkailurakennusten alue *"Alue on suunniteltava siten, että uudisrakentaminen ja perusparantaminen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Ympäristöä tulee hoitaa niin, että ymmärrys menneisyydestä ja merkityksestä keskeisenä osana Kasinonsaarten kylpyläkulttuuria säilyy. Alueen suunnittelu tulee sopeutua kaupungin pohjoispuolten maisemakokonaisu-*



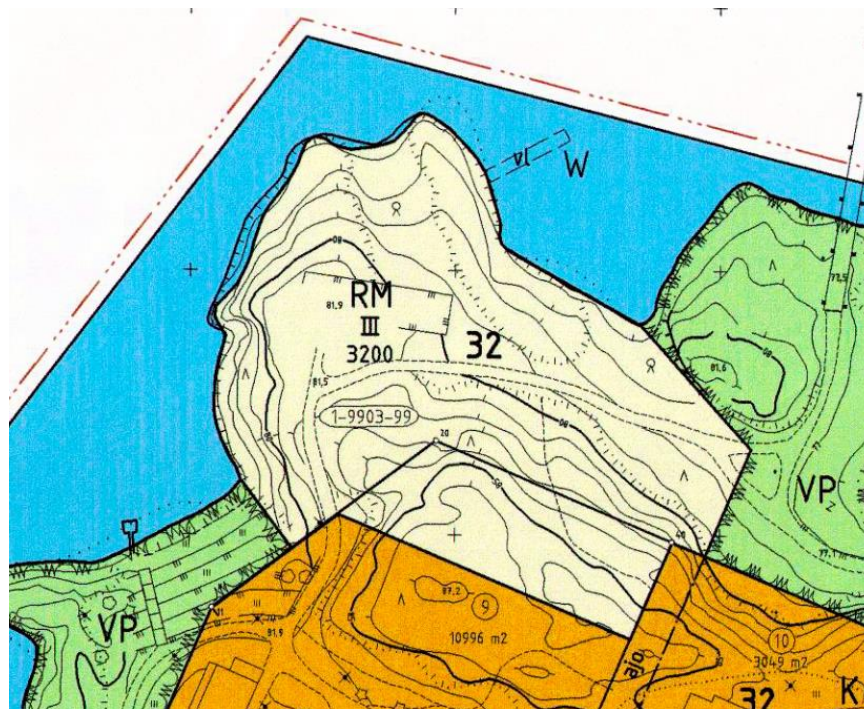
teen, johon liittyy pitkään virkistyskäyttöön liittyviä muistoja ja arvoja.” Alueelle laaditaan parhaillaan Savonlinnan keskustaajaman strategista yleiskaavaa vuoteen 2040, jossa kaavamuuotos voidaan ottaa huomioon.



Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta

Asemakaava

Sopimusalueen asemakaavamerkintä (osa kaavasta AK 674) on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3200 k-m² III-kerrokseen. Pysäköintiä on varattava vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohden. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.10.2000.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (AK 674)



MAANOMISTAJIEN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa korttelin asemakaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) AK:si (Asuinkerrostalojen korttelialue).

Sopimuspuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

KAUPUNGIN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN KAAVAMUUTOKSELLE

Kaupungin tavoitteena on, että asemakaavassa ei muuteta alueen nykyisen asemakaavan ja yleiskaavan ehtoja muuta kuin käyttötarkoituksen osalta. Rakennusoikeus ja pysäköintinormi säilyisivät samoina sekä alueen arkkitehtuurin tulee ottaa huomioon Kasinonsaarten maisemakokonaisuus.

Asemakaavassa on sallittu venelaituri (vl) vesialueelle (W) kiinteistön eteen. Kaavamuutos ei koske vesialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

Maanomistajat vastaavat kaavamuutoksen valmistelusta ja kustannuksista.

Maanomistajat vastaavat tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien kuulutusten kustannuksista sekä kaavoituksessa mahdollisesti tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Maanomistajat hankkivat konsultin kaavamuutoksen laatijaksi. Konsultti laatii kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen ja vastaa kaavaprosessin erivaiheisiin liittyvistä toimenpiteistä, kuten tarvittavista selvityksistä, kuulemisista, lausunnoista, lausuntojen ja muistutusten vastineista.

Nähtävänä oloihin liittyvästä asiakaspalvelusta ja eri vaiheissa tapahtuvasta kaavan käsittelystä aiheutuneina kustannuksina kaupunki perii 2120 € kaavaa kohti. Maksu sisältää myös konsultin ohjauksen sekä voimassa olevan yleiskaava- ja asemakaavatilanteen ja kaavan pohjakartta-aineiston luovuttamisen konsultille. Lisäksi peritään mahdolliset toteutuneet kuulutus-, kuulemis-, ym. kustannukset.

Asemakaavamuutos on laadittava numeerisen pohjakartta-aineiston pohjalle. Digitaalinen osayleiskaava luovutetaan kaupungille täysin käyttö- ja omistusoikeuksin. Kaupungin perimä maksu sisältää digitaalisen aineiston luovutuksesta ja yhteensovittamisesta Kaupungille aiheutuvat kustannukset.



SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun

- Maanomistajat ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä,
- kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman,
- Kaupungin edustajat ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

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

Jos kaavoitustyö raukeaa Maanomistajien pyynnöstä sen jälkeen, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen, peritään maksusta 50 %.

Jos kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätös ei saa lainvoimaa, palautetaan maksusta 50 %.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

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

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Suomen käräjäoikeudessa.



Hyväksymme tämän kaavoitussopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Savonlinnassa _____.____.2020
Maanomistajat:

Kiinteistö Oy Villa Karitan ja Villa Operan puolesta
Asko Eerikäinen
Savonlinnan Isännöintikeskus Oy
Olavinkatu 35
57130 Savonlinna

Savonlinnassa _____.____. 2020
Savonlinnan kaupunki

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Päivi Behm
kaavoituspäällikkö

Liitteet:

1. Selvitys nimenkirjoitusoikeudesta