

Tekninen lautakunta	§ 102	18.05.2021
Tekninen lautakunta	§ 114	26.05.2021
Kaupunginhallitus	§ 232	07.06.2021

Yhteistoimintasopimus, Savonniemi

351/51.512/2019

TL § 102

Selostus:

Savonniemen kaavamuutos on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 2.9.2019 § 322. Kaavamuutoksen aloittaminen liittyy 16.7.2019 kaupunginjohtajan allekirjoittamaan aiesopimukseen Savon Mafia Oy:n kanssa, mikä sopimusaika on päättynyt 31.1.2021.

Savon Mafia Oy:n kanssa on neuvoteltu aiesopimuksen jatkamisesta tai tarkentamisesta sekä päädytty esityslistaliitteenä A olevaan yhteistoimintasopimukseen. Sopimus tulee sitovaksi ja allekirjoitettavaksi sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on tehnyt asiasta päätöksen ja päätös on kaupungin osalta lainvoimainen.

Yhteistoimintasopimuksen sisällön tarkistamiseen on käytetty MRL erikoistunutta lakitoimistoa Lakimaa Oy, Susanna Ijäs.

Sopijapuolet kaupunki ja Savon Mafia Oy (viitataan sopimuksessa yritys) pyrkivät kehittämään yhteistyössä Savonlinnan kaupungin keskusta-aluetta sekä kaupunki- ja palvelurakennetta kaavoittamalla ja toteuttamalla kaupungin omistuksessa olevaa Savonniemen aluetta. Tavoitteena on luoda Savonlinnasta entistä vetovoimaisempi matkailukohde rakentamalla keskustan alueelle uutta, korkeatasoista majoituskapasiteettia ja viihdepalveluita.

Tavoitteena on rakentaa alueelle sopivan arkkitehtuurin mukaisia korkeatasoisia rakennuksia ja rakennelmia huomioon ottaen Savonlinnan korkealaatuinen kulttuuri- ja luonnonympäristö sekä suojeluarvot. Rakennusten ja viheralueiden tulee soveltua Olavinlinnan-Haapasalmen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön – maisema-alueeseen. Hanke edellyttää Museoviraston ja Etelä-Savon ELY-keskuksen puoltavia lausuntoja

Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että alueen rakennusoikeus on n. 4.000 – 6.000 k-m². Asemakaavassa sallittaisiin myös loma-asumista palvelevien toimintojen sijoittamisen alueelle (esim. ravintola ja hyvinvointipalvelut).

Savon Mafia on neuvotellut Huvilan rakennusten ostamisesta Savonlinnan Yritystilat Oy:ltä. Sopimusalueen maa- ja vesialueet ovat kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Sopimusalueen

kartta on yhteistoimintasopimuksen liitteenä 1.

On huomattava, että yhteistoimintasopimuksessa ei voida päättää asemakaavamuutoksen sisällöstä tai rajauksista. Savonniemen asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä ja lausunnoilla 2.6. – 3.7.2020. Kaavatyö etenee omana prosessinaan, jota sopimuskumppanit omalla toiminnallaan edistävät. Sopimuksessa on esitetty yritykselle ja kaupungille tähän liittyen velvoitteita.

Maan luovutushinnat ja maksuehdot on määritelty sopimuksen kohdassa 4. *"Kaupunki vuokraa sopimusalueiden tontit Yritykselle tai perustettavalle yhtiölle tai yhtiöille 5 % vuosivuokralla tonttien pääoma-arvosta, joka saadaan kertomalla rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa kaavan mukaisella rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärällä. Kerrosneliömetrin hinta on sopimusta tehtäessä 140 €/krsm². Niiden alueiden, joille ei kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta, vuokra määräytyy vastaavien alueiden kaupungissa vallitsevan vuokratason mukaisina. Näitä alueita voivat olla mm. vesi- ja pysäköintialueet tai urheilukentät."* Vuokran määrän ja muiden maanvuokrasopimuksen mukaisten ehtojen muodostaman kokonaisuuden tulee olla markkinaehtoinen siten, kuin kuntalain 130 § ja valtioneuvoston asetus edellyttävät. Hinnan määrittelyssä on tämän vuoksi käytetty riippumatonta asiantuntijaa (liitteenä arviointilausunto Newsec Oy, ei julkinen, Julkl 24 § 1 mom 17-kohta).

Sopimuksen mukaan yritys toteuttaa sopimusalueelle rakennusoikeuden ja kaavan käyttötarkoituksen mukaiset rakennukset ja rakennelmat omalla kustannuksellaan erikseen laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokrasopimukset voidaan tehdä aikaisintaan kaavan vahvistuttua, kun vuokrattavat tontit ovat selvillä. Mikäli yritys vetäytyisi jostain syystä hankkeesta kaupunki voi tietyn ajan kuluttua vuokrata tontteja kolmannelle osapuolelle tai periä alkuun yritykseltä varausmaksua tonteista. Vuokrasopimusluonnos on yhteistoimintasopimuksen liitteenä 2.

Sopimuksen mukaan kaupunki suunnittelee ja rakentaa maankäytön tarpeen (MRL 86 §) niin edellyttäessä omalla kustannuksellaan kunkin korttelin rajalle saakka kunnallistekniikan ja kadut. Kevyen liikenteen väylät toteutetaan kaupunginvaltuuston 15.6.2020 § 34 hyväksymien edellytysten mukaisesti koko investointihankkeen toteutuessa. Tällä tarkoitetaan sitä, että Savonniemen kaavan (uimahalli/Huvila) rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 80 %:ia. Yritys on velvollinen ilmoittamaan kaupungille viimeistään edellisen vuoden syyskuussa seuraavalle vuodelle kohdistuvat rakennusaikeensa. Tällöin asiaan voidaan varautua kaupungin budjettikäsittelyssä ja varata tarpeelliset määrärahat infran rakentamiseen.

Yritysvaikutusten arviointi:

Savon Mafian matkailuinvestoinnin on arvioitu olevan kokonaisuudessaan noin 15 milj. € sekä tuovan noin 30 uutta työpaikkaa. Hankkeen on arvioitu tuovan kokonaisuudessaan noin 25 000 yöpymisvuorokautta ja noin 50 000 kävijää. Alueelle tulisi noin 70 huonepaikkaa lisää.

valmistelu: tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 717 4600,
kaupunginlakimies Aki Rasimus, 044 417 4041

Aineisto on luottamushenkilöiden extranetissä sekä ennen kokousta siitä voi esittää kysymyksiä tekniselle johtajalle.

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää osaltaan hyväksyä esityslitaliitteenä A olevan kaupungin ja Savon Mafia Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen ja lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Lisäksi lautakunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa teknisen johtajan tekemään yhteistoimintasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia. Suuremmat muutokset päätetään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Käsittely:

Ritva Suomalainen ja Tiina Strandén poistuivat kokouksesta, eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon, (HallL 28 § 5 kohta).

Olli Sironen teki esittelijän esityksestä poikkeavan Aila Makkosen, Kari Laukkasen, Timo Räisäsen kannattaman muutosesityksen: "Savonniemen kaavoituksen valmistuminen ja laillisuus on vielä siinä vaiheessa, että voi mennä useita vuosia sen lopulliseen hyväksymiseen. Ei ole mielestäni ajankohtaista sitoa Teknisen lautakunnan esityksellä ja päätöksellä Savonlinnan Kaupungin kantaa alueen tulevaan investoriin ja maanvuokrasopimuksen hinnoitteluun ennen kuin alueen kaava on lainvoimainen. Alueen luovuttaminen rakentamiseen tulisi tapahtua kilpailuttamalla, kuten mm. Suutarniemen tonttien luovutus tapahtuu.

Muutosesitys: Edellä mainituilla perusteilla esitän, että teknisen johtajan esitys hylätään."

Matti Lundenius Harri Luukkasen kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltiin.

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä Olli Sironen esityksen

puolesta annettiin 4 jaa -ääntä (Olli Sironen, Timo Räisänen, Kari Laukkanen, Aila Makkonen) ja Matti Lundeniuksen esityksen puolesta 5 ei -ääntä (Riitta Finer-Huttunen, Aune Kupiainen, Matti Lundenius, Harri Luukkanen, Esko Mielikäinen).

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä teknisen johtajan esityksen puolesta annettiin 4 jaa -ääntä (Riitta Finer-Huttunen, Aune Kupiainen, Harri Luukkanen, Esko Mielikäinen) ja Matti Lundeniuksen esityksen puolesta 1 ei -ääntä (Matti Lundenius), Olli Sironen, Timo Räisänen, Kari Laukkanen, Aila Makkonen äänesti tyhjää.

Päätös: Puheenjohtaja totesi äänin 4-1 teknisen johtajan esityksen tulleen hyväksytyksi.

Timo Räisänen, Matti Lundenius, Kari Laukkanen, Aila Makkonen, Olli Sironen jättivät pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Tiedoksi: Savon Mafia Oy
Toimenpiteet: Kaupunginhallitus
TL § 114

Selostus: Tekninen lautakunta on 26.5.2021 § 113 päättänyt itseoikaisuna poistaa 18.5.2021 § 102 Yhteistoimintasopimus, Savonniemi, päätöksen.

Näin ollen asia tulee käsitellä ja päättää uudelleen teknisessä lautakunnassa.

Selostus aiemman käsittelyn mukaisesti.

valmistelu: tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 417 4600

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää osaltaan hyväksyä esityslistaliitteenä A olevan kaupungin ja Savon Mafia Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen ja lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Lisäksi lautakunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa teknisen johtajan tekemään yhteistoimintasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia. Suuremmat muutokset päätetään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Käsittely:

Ritva Suomalainen ja Tiina Strandén poistuivat kokouksesta, eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon, (HallL 28 § 5 kohta).

Matti Lundenius esitti Aila Makkosen kannattamana, että asia palautetaan uudelleenvalmisteluun.

Perustelut:

- Sopimuksessa tulisi ilmetä mitä ollaan rakentamassa, esimerkiksi hotelli.
- Vuokraehdot tulisi näkyä sopimuksessa.
- Savonlinnan ydinkeskustassa, paraatipaikalla tulisi vuokrahinta määritellä korkeamman kerrosneliömetrihinnan mukaan ja olla lähempänä Joensuun ydinkeskustan hintaa, joka vastaavien alueiden hintavertailussa kerrotaan olevan 250,-/ k-m².
- Muutoksia sopimukseen tekee tekninen lautakunta tai toimialajohtaja.
- Vuokran määräytymisprosentti liikerakennukselle alhainen.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä asian käsittelyn jatkamisen puolesta annettiin 4 jaa-ääntä (Riitta Finér-Huttunen, Aune Kupiainen, Harri Luukkanen, Esko Mielikäinen) ja Matti Lundeniuksen esityksen puolesta asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun annettiin 5 ei-ääntä (Olli Sironen, Timo Räisänen, Kari Laukkanen, Matti Lundenius, Aila Makkonen).

Päätös:

Lautakunta päätti äänin 5-4 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Toimenpiteet:
KH § 232

Tekninen toimiala

Selostus:

Kaupunginjohtaja on kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 33§ mukaisesti käyttänyt otto-oikeutta teknisen lautakunnan päätökseen 26.5.2021 § 114.

Tekninen johtaja oli esittänyt, että Tekninen lautakunta päättää osaltaan hyväksyä esityslistaliitteenä A olevan kaupungin ja Savon Mafia Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen ja lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Lisäksi lautakunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa teknisen johtajan tekemään yhteistoimintasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia. Suuremmat muutokset päätetään teknisessä

lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Tekninen lautakunta päätti alla olevilla perustella palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi:

- 1) Sopimuksessa tulisi ilmetä mitä ollaan rakentamassa, esimerkiksi hotelli.
- 2) Vuokraehdot tulisi näkyä sopimuksessa.
- 3) Savonlinnan ydinkeskustassa, paraatipaikalla tulisi vuokrahinta määritellä korkeamman kerrosneliömetrihinnan mukaan ja olla lähempänä Joensuun ydinkeskustan hintaa, joka vastaavien alueiden hintavertailussa kerrotaan olevan 250,-/ k-m².
- 4) Muutoksia sopimukseen tekee tekninen lautakunta tai toimialajohtaja.
- 5) Vuokran määräytymisprosentti liikerakennukselle alhainen

Uudelleen valmistelua koskevien perusteluiden osalta voidaan todeta seuraavaa:

- 1) Maankäyttö- ja rakennuslaki kieltää kaavoitus- tai maankäyttösopimuksissa määrittelemästä etukäteen kaavan sisältöä ja rakennusoikeutta, koska kaavoituksen vuorovaikutteisen prosessin on tarkoitus kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen kautta määritellä kaavan lopullinen käyttötarkoitus. Savonniemen yhteistoimintasopimuksessa määritellään kaavoituksen tarkoituksena olevan vetovoimainen matkailukohde, jossa on majoitus- ja viihdepalveluja.
- 2) Vuokrasopimusluonnos on Teklan päätöksen liitteenä.
- 3) Kaupunki on teettänyt Savonniemen alueesta kiinteistöarvion Newsec Valuation Oy:llä, jonka tarkoituksena on ollut hintatason selvittäminen, ettei kaupunki syöllisty Kuntalain vastaiseen yritystukeen myymällä tai vuokraamalla alueen liian halvalla. Hinta on määriteltä arvion mukaisesti 140 €/k-m² ja esim. Casinon tontin pääoma-arvon pohjalta laskettu kerrosneliömetrihintaa on 63 €/k-m². Kirkkolahden parhaiden kerrostalotonttien hinta on 220 €/k-m², joten nykyisessä markkinatilanteessa 140 €/k-m² hintaa matkailukäyttöön tulevasta rakennusoikeudesta on pidettävä riittävänä. Vertailu Joensuun kaupungin keskustassa maksettuun hintaan ei ole relevantti vertailukohde kaupunkien väestöpohjan tai yrityselämän huomioiden, kuten Newsec on arviossaan myös todennut. Savonlinna vertautuu parhaiten hiihtokeskuksiin, jossa matkailu on sesonkiloontoista samoin kuin Savonlinnassakin.
- 4) Teklan esityksessä muutoksia voivat tehdä kaupunginhallitus, tekla ja toimialajohtaja. Koska kysymyksessä on maankäyttösopimukseen verrattavissa oleva sopimus, on kaupunginhallituksen muutosoikeus sopimuksen sisältöön pidettävä voimassa. Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttösopimuksen.
- 5) Kaupunki on käyttänyt viime vuosina tontin pääoma-arvosta

laskettavan vuokran määräytymisperusteena 5 % pääoma-arvosta. Kaupunki käytti sopimuksia laatiessaan apuna Lakimaa OY:n juristia Susanna Ijästä ja häneltä saatujen ennakkotapausten valossa vuokranmääräytymisprosentin vaihteluvälinä on 4-6 %, jolloin vuokraa voidaan pitää Kuntalain mukaisena. Helsinki on käyttänyt esimerkkien mukaan alle 5 %:n vuokraprosenttia. Kotka on määritellyt uuden akkukemikaalitehtaan tontin vuokran 4,1 %:n pohjalta.

Savonlinnan kaupungin ongelma matkailuyritystoiminnassa on pääomien puute ja matkailun sesonkiluonteisuus ja sen johdosta investointeja syntyy vähän ja ne ovat euromäärältään pieniä. Kaupungin tulomuodostuksessa tonttien myyntihinnat tai vuokra ovat pieni osa ja pääosa tuloista tulee kiinteistö- ja kuntaverojen muodossa sekä yleisen elin- ja ostovoiman lisääntymisen myötä. Kiinteistöverotuotoksi jos investointi toteutuu kokonaisuudessaan, voidaan arvioida n. 150.000 €/v. Savon Mafian matkailuinvestoinnin on arvioitu olevan kokonaisuudessaan noin 15 milj. € sekä tuovan noin 30 uutta työpaikkaa. Hankkeen on arvioitu tuovan kokonaisuudessaan noin 25 000 yöpymisvuorokautta ja noin 50 000 kävijää lisää Savonlinnan kaupunkiin. Alueelle tulisi noin 70 huonepaikkaa lisää.

Kaupunginvaltuusto on asettanut tavoiteeksi kaupunkikeskustan elinvoimaisuuden vahvistamisen. Tässä tavoitteessa on kuitenkin epäonnistuttu, kaupunkikeskustan elinvoimaisuus on kuluneella valtuustokaudella edelleen jatkanut heikentymistään. Savonniemen kylpylä-hotelli-hanke toisi kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta vahvistamaan uuden vetovoimaisen kohteen. Lisääntyvä matkailijamäärä tulisi heijastumaan myös Olavinkadulle suuntautuvan ostovoiman kasvuun. Matkailijoiden tuoma ostovoima Savonlinnaan olisi noin 15.000.000-20.000.000 euron luokkaa.

Lisäksi hanke loisi edellytykset mahdollisen tulevan kaupunkipuiston ja UNESCO:n maailmaperintökohteen palvelukeskukseksi, joka voisi toimia tukikohtana myös erilaisille matkailupalveluille.

Uudelleen valmistelun perusteiksi esitettyihin perusteluihin oli pääosin vastaukset teknisen lautakunnan kokousmateriaaleissa päättäjillä käytävissä.

Muilta osin selostus on teknisen lautakunnan pykälän 26.5.2021 § 114 mukainen

(Valmistelu: hallintojohtaja-kaupunginlakimies Aki Rasimus, puh 044-417404, tekninen johtaja Kari Tikkanen, puh 044 417 4600)

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä A olevan kaupungin ja

Savon Mafia Oy:n välisen yhteistoimintasopimuksen.

Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa teknisen johtajan tekemään yhteistoimintasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia. Suuremmat muutokset päätetään teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Käsittely:

Tekninen johtaja Kari Tikkanen oli kaupunginhallituksen kuultavana asiasta.

Kaupunginjohtaja muutti esitystään siten, että asia jätetään pöydälle ja seuraavaan kokoukseen kutsutaan kuultavaksi Savon Mafia Oy:n Janne Kupiainen

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun esityksen. Asia jätetään pöydälle.

Tiedoksi:

Savon Mafia Oy
Tekninen lautakunta