

Tekninen lautakunta
Tekninen lautakunta

§ 102
§ 114

18.05.2021
26.05.2021

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 rajouksista. 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 kerrosneliömetrihinta 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 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, (Hall. 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 valmisteltuun.

Suoritetussa 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.

Suoritetussa 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:

Tekninen toimiala