

Olavinkatu 49 asemakaavoitus koskien kiinteistöjä 740-2-8-4, 740-2-8-7 ja osaa kiinteistöstä 740-2-9901-99 (kaupunginosassa 2 Keskusta)

TL 09.09.2025 § 152

683/10.02.03.00/2025

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655

Selostus Kiinteistönomistaja (Suur-Savon Osuuspankki) on lähestynyt kaupunkia sekä pyytänyt asemakaavamuutosta omistamastaan kiinteistöstä 740-2-8-4 osoitteessa Olavinkatu 49. Kaavoituspäällikkö on neuvotellut kaavoitussopimuksesta kiinteistönomistajan kanssa, pöytäkirjan liite A kaavoitussopimus.

Kiinteistönomistajan tarkoituksena on, että asemakaavamuutoksessa pyritään tavoiteaikatauluun, missä kaavatyo 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 kerroskorkeutta 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.

Kiinteistönomistajan kaavamuutuskonsulttina ja arkkitehtina sekä rakennusteknisenä asiantuntijana toimii Granlund Oy.

Neuvottelujen pohjalta kaupungille kiinteistönomistajan esittämät tavoitteet kaavamuutokselle soveltuvat sekä kaavoitussopimus liite A on laadittu yhteisymmärryksessä. 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. Mikäli asemakaavamuutosta koskeva työ jatkuu kaavaehdotusvaiheeseen, Kaupunki ja kiinteistönomistaja neuvottelevat asemakaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen tarvittaessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäytösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

Kaavamuutokseen on tarpeen sisällyttää kaupungin omistama pysäköintikansi kiinteistöllä 740-2-8-7 sekä katualuetta kiinteistöstä 740-2-9901-99 (kaupunginosassa 2 Keskusta). Pysäköintikannesta on teetetty kuntoarvio sekä se on tutkimusten mukaan tarpeen korjata viiden vuoden sisällä. Pysäköintikannesta teetetään vielä kiinteistö-arvio (AKA), jolloin voidaan määritellä sen mahdollinen myyntihinta Olavinkatu 49 pysäköintipaikkoja varten, mikäli tähän pysäköintiratkaisuun kaavamuutoksessa päädytään.

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. Olavinkatu Kirkkokadun Haapasalmenkadun ylittävä siltä kuuluu vielä taitorakennerekisterin mukaan valtiolle sekä sillan siirrosta kaupungille on käyty keskusteluja. Siltarakenteesta pitää siitä tehdyn kuntoarvion lisäksi teettää vielä erikoistutkimukset.

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.

Lisäksi kaupunki on neuvotellut viereisen yksityisomistuksessa olevan kiinteistön Olavinkatu 51 (740-2-8-3) saamisesta kaavamuutokseen mukaan sekä tehnyt ostotarjouksen ehdollisena (edellyttää teknisen lautakunnan päätöstä), mutta asiassa ei ole vielä päästy sopimukseen. Teknisesti Olavinkatu 49 voidaan asemakaavoittaa ja rakentaa ilman Olavinkatu 51:stä. Olavinkatu 51 kuntoon liittyvät kysymykset ja korjausvelvoitteiden asettaminen kuuluvat rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Toimivalta	Hallintosääntö 4 luku 6 § tekninen lautakunta päättää kaavoitussopimuksen tekemisestä tapauksissa, joissa kaavaa ja kaavamuutosta ei ole pidettävä vaikutukseltaan vähäisenä sekä 3 luku 3 § kaupunginhallitus päättää asemakaavoituksen käynnistämisestä
Esittelijä	Tekninen johtaja Siponen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää hyväksyä liitteen A kaavoitussopimuksen sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää Olavinkatu 49 asemakaavoituksen koskien kiinteistöjä 740-2-8-4, 740-2-8-7 ja osaa kiinteistöstä 740-2-9901-99 (kaupunginosassa 2 Keskusta).
Käsittely	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm sekä maankäyttöasiantuntija Petra Junnila selostivat asiaa kokouksessa. Behm ja Junnila poistuivat kokouksesta klo 16.50.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kiinteistönomistaja
Toimenpiteet	Kaupunginhallitus