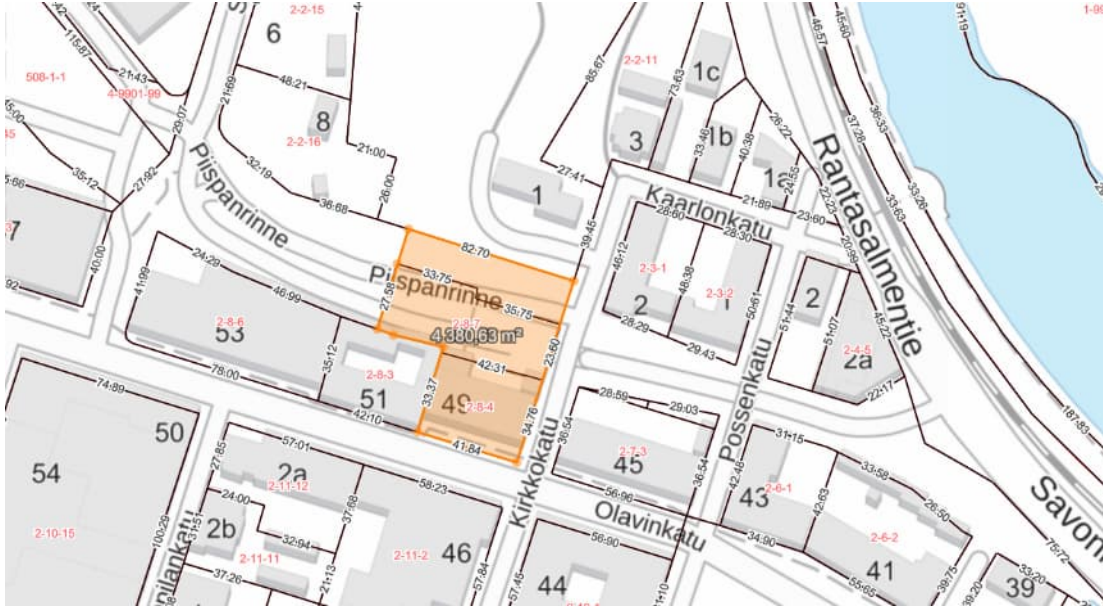




LUONNOS 11.2.2026

ASEMAKAAVASELOSTUS OLAVINKATU 49



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	6.10.2025 § 382
LUONNOS	NÄHTÄVILLE	TEKNINEN LAUTAKUNTA	-
	NÄHTÄVILLÄ		-
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE	TEKNINEN LAUTAKUNTA	-
	NÄHTÄVILLÄ		-
HYVÄKSYNTÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA		-
	KAUPUNGINHALLITUS		-
	KAUPUNGINVALTUUSTO		-
VOIMAANTULO			-
KAAVAN VAHVISTUSNUMERO			-

GRANLUND MIKKELI OY
PRIKAATINKATU 3
50100 MIKKELI

PUHELIN 010 759 2000
ETUNIMI.SUKUNIMI@GRANLUND.FI
WWW.GRANLUND.FI

Y-TUNNUS 0892064-5



1.1 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan kaupunginosa 2 Keskusta. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,44 ha. Kaavamuutosaluetta rajaavat Olavinkatu, Kirkkokatu, Piispanrinne ja Olavinkatu 51 liikerakennus.

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavoja AK 354, AK367 ja AK719 ja vastavia kiinteistönomistajan kiinteistöä 740-2-8-4 sekä kaupungin kiinteistöjä 740-2-8-7 ja osaa kiinteistöstä 740-2-9901-99.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaava laaditaan Olavinkatu 49 kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen laadinnasta tehty sopimus kaupungin ja kiinteistönomistajan välillä, Tela 9.9.2025 § 152. Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 6.10.2025 § 382.

Kiinteistönomistaja on päättänyt purkaa nykyisen pankkikiinteistönsä ja rakennuttaa tilalle pankkitoimintaan soveltuvat suppeammat liiketilat. Uuteen kiinteistöön on tavoitteena yhteensovittaa rakennusoikeus siten, että pankkitilat keskitettäisiin 1.kerrokseen Olavinkadun tasoon ja ylempiin kerroksiin sijoittuisi asuintiloja.

Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta asuinliikerakentamiseen 1500 k-m² ja muutetaan LPA rajausta.

Liiketilojen ja asumisen sijoittuminen ydinkeskustaan voimistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on pitää Savonlinnan ydinkeskusta elävänä ja palvelutarjonaltaan monipuolisena.



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	0
1.1	Kaava-alue	1
1.2	Kaavan tarkoitus	1
2.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys alueesta.....	4
2.1.1	Kaava-alueen sijainti ja lähiympäristön yleiskuvaus	4
		5
2.1.2	Kaavamuutosalueen kuvaus.....	5
2.1.3	Maanomistus.....	7
2.1.4	Rakennusoikeus.....	7
2.1.5	Historia ja kulttuurihistorialliset arvot.....	7
		10
		11
	Kirkkokadun kivisilta.....	11
2.1.6	Muinaisjäännökset.....	11
2.1.5	Luonnonolot ja luonnonsuojelu	11
2.1.7	Maa- ja kallioperä.....	12
2.1.8	Pilaantuneet maat ja sedimentit	12
2.1.9	Pohjavesi.....	12
2.1.10	Liikenne ja pysäköinti.....	12
2.1.11	Yhdyskuntatekninen verkosto.....	12
2.1.16	Ympäristön häiriötekijät.....	12
		13
2.2	Selvitykset ja muut lähteet.....	13
2.2.1	Selvitykset asemakaavaa varten.....	13
2.4	Kaavatilanne	14
2.4.1	Maakuntakaava	14
2.4.2	Yleiskaava.....	15
2.4.3	Asemakaava	16
2.5	Muu suunnittelu ja päätökset.....	17
2.5.1	Kansallinen kaupunkipuisto	17
2.5.2	Rakennusjärjestys	17
2.5.3	Rakennuskiellot	17
	Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.....	17
2.5.4	Ympäristösuojelumääräykset.....	17
2.5.5	Jätehuoltomääräykset.....	17
2.5.6	Maankäyttösopimukset	17
2.5.7	Purkamisluvat	18
2.6	Kaavanlaadinnalle asetetut tavoitteet	18
2.6.1	Kiinteistönomistajan esittämät tavoitteet.....	18
3.	VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS.....	18
3.1	Vireilletulo	18
3.2	Valmisteluvaihe.....	19
3.3	Kaavaehdotus.....	19
3.4	Hyväksymisvaihe.....	19
3.5	Muutoksenhaku.....	19
3.6	Voimaantulo.....	20
3.7	Osalliset.....	20
4.	KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET.....	21



4.1 Asemakaavan keskeinen sisältö	21
4.2 Kaava-esisuunnitelma ja vaihtoehdot	21
4.2.1 Korttelisuunnitelma Ve-1	21
4.2.2 Korttelisuunnitelma Ve-2	23
4.2.3 Korttelisuunnitelma Ve-3	25
4.2 Asemakaavan esisuunnitelman valinta ja perusteet	28
ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1 Kaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	29
5.1.2 Palvelut	29
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3 Aluevaraukset	30
5.3.1 Korttelialueet	30
5.3.2 Muut alueet	32
5.4 Kaavan vaikutukset	33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.5 Ympäristön häiriötekijät	35
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset	35
5.7 Nimistö	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35

LITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Meluselvitys

Liite 3: Rakennushistoriallinen selvitys



2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys alueesta

2.1.1 Kaava-alueen sijainti ja lähiympäristön yleiskuvaus

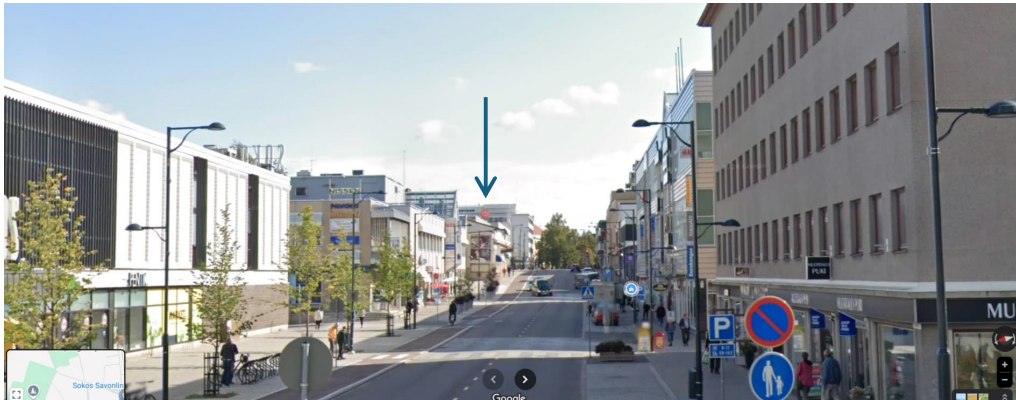
Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa, 2. kaupunginosassa. Kaupunginosa on vanhaa keskustaa, joka on kehityksen ja muutoksen alasta. Ympäröivän rakennuskannan toiminnot vaihtelevat asuintaloista liiketaloihin. Savonlinnan lyseon lukio sijaitsee viereisellä Piispanmäellä. Rakennuskanta on pääosin nuorta, 60-luvulta nykypäivään. Kansalliseen kaupunkipuisto-rajaukseen sisältyviä arvorakennuksia on läheisellä Puistokadulla - Miljoonatalo, Pinna ja ent. kansakoulu. Suunnittelukohde sijaitsee osana kaupunkipuistonäkymää ja on arvorakennusten seurassa. Maakunnallisesti merkittävät Possen tornit sijaitsevat vastapäätä. Kirkkokatunäkymässä on Lyseonmäellä Kirkkokatu 2 asuintalo ja Kaarlontatu 3 Tuomiokapituli.



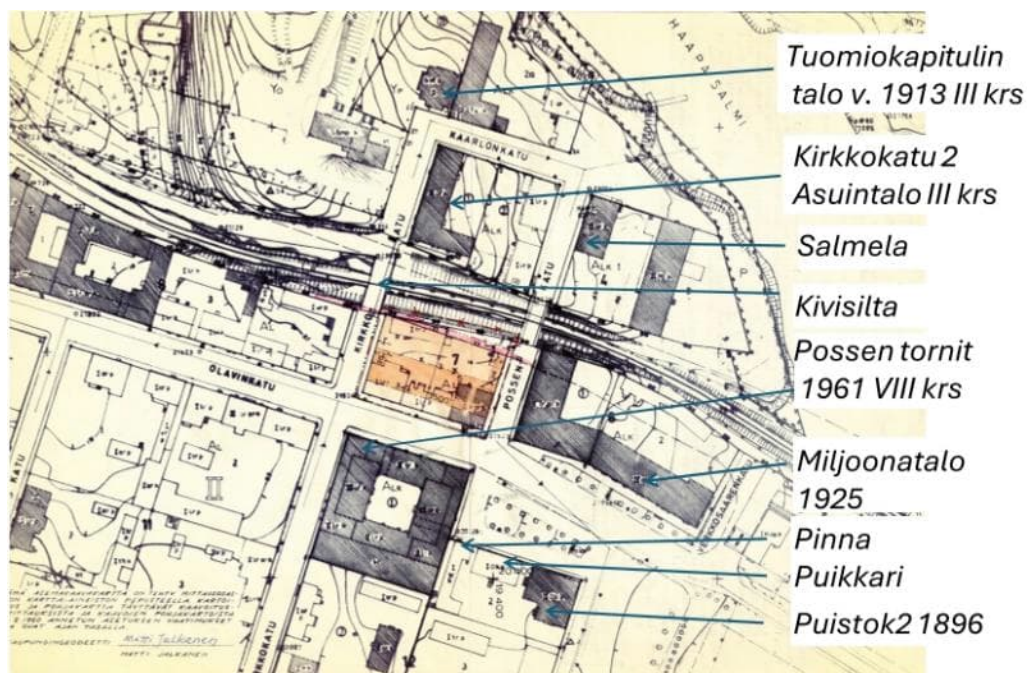
Kuva 1: Olavinkatunäkymä kohteeseen Verkkosaarenkadun kohdalta.



Kuva 2: Olavinkatunäkymä kohteeseen Puistokadun kohdalta.



Kuva 3: Olavinkatunäkymä kohteeseen Tulliportinkadun kohdalta.

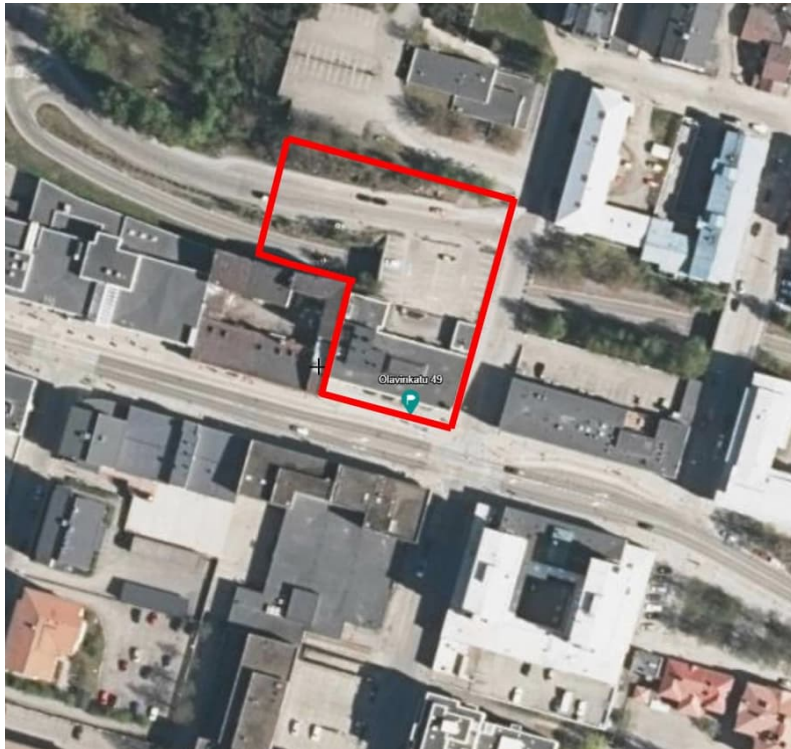


Kuva 4: Suunnittelualueen ympäristön arvokohteet AK 283 v.1926.

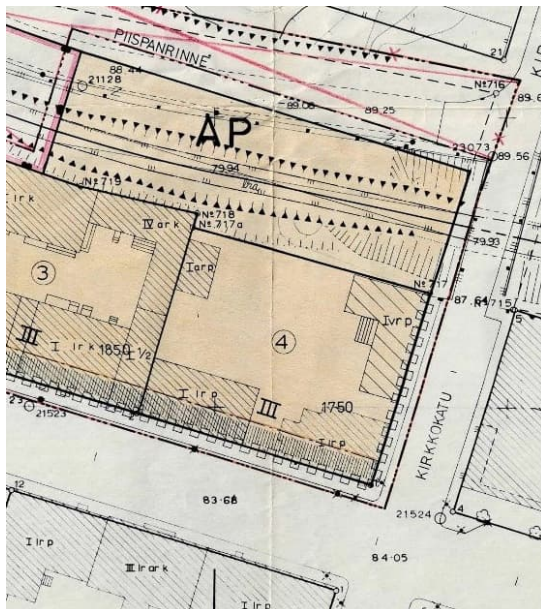
2.1.2 Kaavamuutosalueen kuvaus

Kaava-alue sijoittuu Olavinkadun näkemäakselille ja toimii katunäkymän päätteenä Kauppatorilta ja Tulliportilta katsottaessa. Tontilla on kaupunkikuvallinen asema.

Suunnittelualueetta sivuava Kirkkokatu nousee Olavinkadulta (~+84.00) Piispanrinteelle (~+89.00) noin 5 metriä. Korkeudet muodostavat suunnittelun perustasot, joihin liittyy vielä Piispanrinteen paikoituskannen alittava Haapasalmenkatu entisellä rautatieväylällä (~ +82.00).



Kuva 5: Ortokuva suunnittelualueesta 2025. Tontilla oleva rakennus piha- ja paikoituskansineen täyttää koko rakennusalan. Maavaraisia viherrakennetta ei rakennusallalla ole. Lähivihreää muodostaa Haapasalmenkadun ja Piispanrinteen kalliroleikkauksiin juurtuneet pensaat ja puut.



Kuva 6: Ote AK354 v.1979.

Pohjakartalla näkyy korttelin historiallinen rakenne. Tontin 4 rakennukset sijoituivat kadunvarsilinjaan. Kaupunkikuvallinen ilme muodostui useammasta yksilöllisestä rakennusmassasta. Rautatielinjaus, kivisilta ja Piispanrinne leikkautuvat Piispankallioon.



2.1.3 Maanomistus

Kiinteistö 740-2-8-4 on pankin kiinteistöyhtiön hallinnassa. Kiinteistö 740-2-8-7 ja osa kiinteistöä 740-2-9901-99 ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 7: Karttaote: Kaavamuutosalueen kiinteistörajat.

2.1.4 Rakennusoikeus

Asemakaavassa 354 (voimaantulo 29.11.1979) kaavamuutosalue koskee kiinteistöä 740-2-8-4 liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa huollon kannalta tarpeelliset asunnot (AL), kerrosluku III ja rakennusoikeus 1750 k-m².

Asemakaavassa 367 (voimaantulo 16.10.1980) kaavamuutosalue koskee kiinteistöä 740-2-9901-99, joka on katualuetta Piispanrinne.

Asemakaavassa 719 (voimaantulo 9.10.2007) kaavamuutosalue koskee kiinteistöä 740-2-9901-99, joka on autopaikkojen korttelialuetta LPA ja alittavaa katualuetta a-Haapasalmenkatu.

2.1.5 Historia ja kulttuurihistorialliset arvot

Olavinkatu on Savonlinnan pääkatu Viiskulman ja linja-autoaseman välillä. Sen varrella sijaitsevia merkittäviä paikkoja ja rakennuksia ovat mm. Savonlinnan kaupungintalo, Savonlinnan kauppatori, Pitkäsilta, Miljoonatalo, Joel Lehtosen puisto, Possentornit, Savonlinnan linja-autoasema sekä ostoskeskukset Koralli, Kastelli, Kristalli ja Sokos.

Olavinkatua on kehitetty toimivammaksi ja nykyaikaisemmaksi kaduksi, jolla pääosassa ovat jalankulku, pyöräily ja joukkoliikenne. Vuonna 2013 valmistui rinnakkaistie (vt14), joka mahdollisti Olavinkadun kehittämisen ruuhkaisesta ja meluisasta valtatiestä kaupunkimaiseksi pääkaduksi. Se on edelleen



Savonlinnan kaupungin keskeinen tapahtumapaikka. Katu on ilmeeltään tiivis ja kaupunkimainen.

Olavinkatu 49 kortteli, ennen nykyistä pankkirakennusta vuodelta 1981, koostui kolmesta pääkatujen linjaan rakennetusta 1-2 kerroksisesta puu-asuinliiketalosta. Keski-Saimaan talossa Olavinkadun julkisivuja oli korostettu poikkisuuntaisilla katonharjoilla (Kuva 8). Liikehuoneisto- myymäläkerros erottui korkeine ikkunoineen ja markiiseineen. Rakennusten välit rakennettiin kiinni puuaidoin ja -portein.



Kuva 8: Olavinkatu 49, 1960-luku. Kuva Fotari Timo Seitsonen.



Kuva 9: Olavin- ja Possenkadun kulma. Pohjolan Vakuutustalon ja Kansallis-Osake-Pankin taidokas liitos, jossa viereisten rakennusten matalampi räystäslinja jatkuu listana kaksikerroksisen kulmatalon julkisivuihin. Ylempi julkisivuosa muodostaa mansardikattomaisen vaikutelman. Urpo Seitsoasen 1960-luvulla ottama kuva, museon kuva-arkisto.

Nykyinen koko korttelin täyttävä 2-kerroksinen liike- toimistorakennus korvasi puutalojen vaihtelevan massallisen monimuotoisuuden. Pankkirakennus koostuu yhdestä laatikkomaisesta massasta ja julkisivujaotus on kahden kerroksen



korkeinen pilasterein ja niitä yhdistävin vaakapalkein. Julkisivupinta ovat hiekanväristä Pukkilan laattaa ja sokkeleissa punaruskeaa graniittia. Ikkunaukotus on kerroksen korkeinen ja pilasterijaotuksen levyinen sekä osittain peitetty ruskeilla säleiköillä. Olavinkadun pääjulkisivua on korostettu erkkeri-ikkunoin. Rakennus on tasakattoinen ilman räystäitä. Rakennukseen liittyy sen takana toisessa kerroksessa kiinteästi paikoituskansi.



Kuva 10: Nykyinen rakennus Olavinkadun ja Kirkkokadun kulmassa.



Kuva 11: Nykyinen pankkirakennus paikoituskansineen nähtynä Kirkkokadun ja Piispanrinteen kulmasta. Etualalla paikoituskannen rajaan rakennetut aidat.

Piispanrinteen paikoituskansi

Kirkkokadun ja suunnittelukorttelin paikoituskannen alittaa Haapasalmenkatu vanhaa rautatiepohjaa myöden.

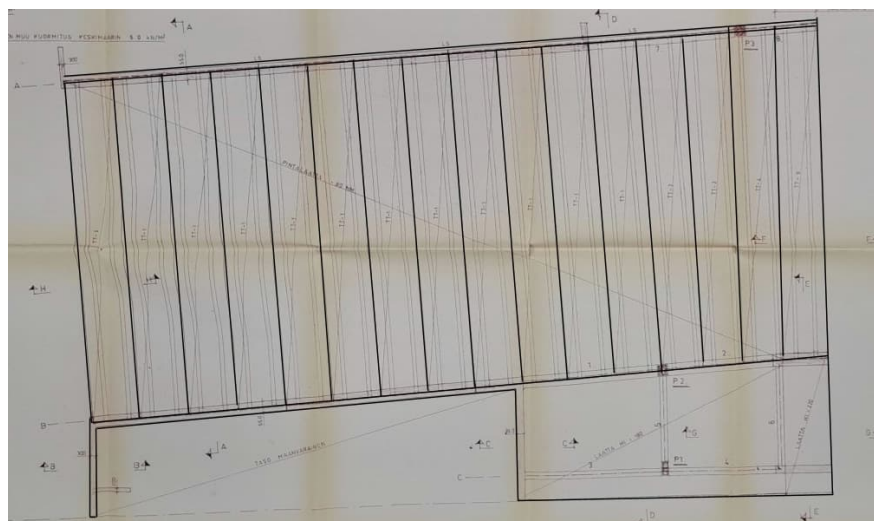
Paikoituskansi on tehty pankkirakennuksen toteutuksen yhteydessä v.1980 ja se on ollut pankilla vuokratyössä kokonaisuudessaan. Paikoituskansi ylittää Haapasalmenkadun ja liittyy Piispanrinteen tasoon. Pinta-alaltaan kansi on n.700m² ja koostuu poikittaisesta TT-palkistoista (16 kpl). Kannen molempiin reunoihin liittyy paikallavalulaatostot. Kantavuustarkastelussa on arvioitu, että kannen päälle voi ajaa kokonaispainoltaan korkeintaan 12 tonnia painavan ajoneuvon. Ajoneuvon ympärille on jätävä vähintään 2,5 metriä kuormittamatonta aluetta. Paikoituskansikäytössä henkilö- ja pakettiautoille kannen maksimikuormitus henkilöautoa kohden on 3,5 tonnia. Kuntotutkimuksessa on todettu kannen betonirakenteiden lähestyvän 50 vuoden käyttöikänsä ja edellyttävät korjaustoimenpiteitä. Paikoituskannesta on tehty kuntotutkimus ja kantavuustarkastelu, Granlund Oy 22.5.2025.



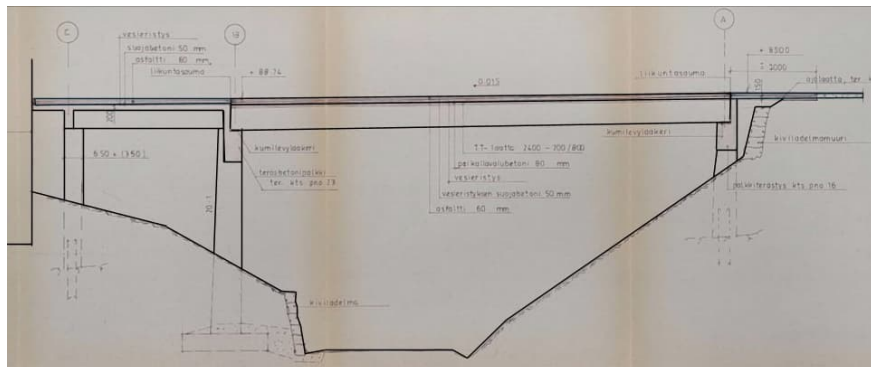
Kuva 12: Kallioleikkaukset ja paikoituskansi nähtynä Haapasalmenkadulta.



Kuva 13: Kallioleikkaukset ja paikoituskannen TT-palkisto alta nähtynä



Kuva 14: Paikoituskannen pohjapiirustus: TT- ja reunalaatat.



Kuva 15: Paikoituskannen leikkauspiirustus, vasemmalla nykyinen kiinteistö.

Kirkkokadun kivisilta



Kuva 16: Kirkkokadun kivisilta nähtynä Haapasalmenkadulta.

Kivisilta liittyy rautatien rakentamiseen. Sillan päätytuen etu- ja siipimuurit on toteutettu kiviladonnoilla. Haapasalmenkadun ylittävä osa on joko kiveä tai paikallavalettua betonia, mikä on pinnastaan rapattu.

Olavinkatu 49 purun ja rakentamisen vaikutuksia siltarakenteisiin on arvioitu selvityksessä: Rakennelausunto 12.12.2025 Granlund Oy.

2.1.6 Muinaisjäännökset

Maa-alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

2.1.5 Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Muutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua. Rakennusmassa on pohjakerroksen osalta leikattu kallioon ja siihen liittyvä paikoituskansi rakenteiltaan tuettu kallioon. Kasvillisuutta on juurtunut Haapasalmenkadun ja Piispanrinteen kallioleikkauksiin, joissa kasvaa paikoin koivikkoa ja orapihlajaa.

2.1.6 Topografia

Olavinkatu korkeusasema kohteen edustalla ~+84.00, josta tasosta Kirkkokatu nousee Piispanrinteelle tasoon ~+89.00. Piispanrinne nousee paikoituskannen



kohdalla tasoon ~+89.40. Lyseonmäen maanpinta on korkeimmillaan tasossa +101,5. Haapasalmenkatu on muutosalueen kohdalla tasossa ~+82,00.

2.1.7 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on voimakkaasti muokattua kalliopohjaa ja hiekkamoreenia.

2.1.8 Pilaantuneet maat ja sedimentit

Alueella ei ole pilaantuneita maa-aloja. Haapasalmenkadun rautatiepohjasta ei ole tutkimustietoa.

2.1.9 Pohjavesi

Lähin vedenhankintaan sopiva pohjavesialue on Lähteellä, noin seitsemän kilometriä kaavamuutosalueelta länteen.

2.1.10 Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne

Olavinkadun liikennemäärä Kirkkokadusta länteen 8200 ja Kirkkokadusta itään 11000 ajon/vrk. Kirkkokatu Olavinkadusta pohjoiseen 900 ja Olavinkadusta etelään 1800 ajon/vrk. Piispanrinteen liikennemäärä on arvioitu ~ 900 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on vähäinen.

Pysäköinti

Kiinteistön autopaidat 38 apt paikoituskannella korttelipihan tasossa.

Kevyt liikenne

Alue on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa kaikista suunnista.

Julkinen liikenne

Linja-autoasema on kaavamuutosalueen länsipuolella Olavinkadun päässä.

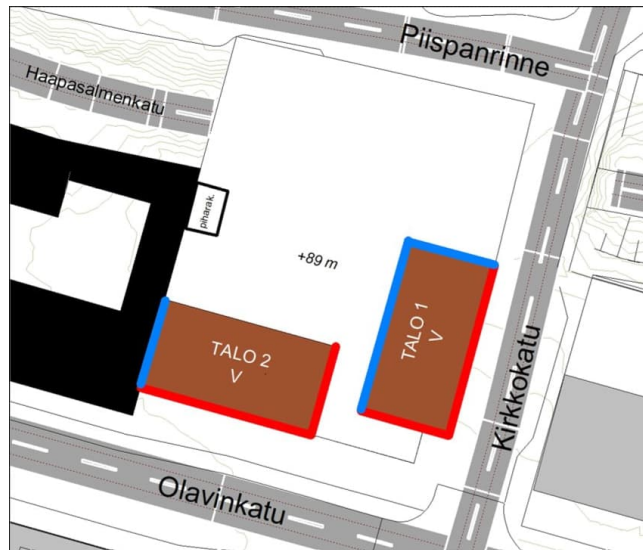
2.1.11 Yhdyskuntatekninen verkosto

Olavinkadulla sijaitsevat käyttövesi-, jätevesi- ja kaukolämpölinjat sekä hulevesiviemärointi. Piispanrinteessä käyttövesi.

2.1.16 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Liikennemeluselvityksessä, Olavinkatu 49 Akukon Oy 30.10.2025, melun päivä- ja yöajan ohjearvot eivät kohteen oleskelu- ja leikkialueilla ylity, 55 dB (LAeq) klo 7 - 22 ja 50 dB (LAeq) klo 22 – 7, Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992. Kohteen julkisivujen A-äänitasoerotukseksi tulee asettaa vähintään $\Delta L_A = 30\text{dB}$. Kohteen parvekkeet tulee lasittaa lähes kaikilla julkisivuilla. Lisäksi julkisivuilla, joilla päiväajan liikennemelu voi ylittää 60 dB, parvekkeiden lasitukset tulee myös tiivistää.



Kuva 17: Akukon meluselvitys: Kaikki parvekkeet tulee lasittaa ja lisäksi tiivistää punaisella merkityillä osuuksilla (päiväajan keskiäänitaso 60...64dB).

2.2 Selvitykset ja muut lähteet

2.2.1 Selvitykset asemakaavaa varten

Hankesuunnitelma

30.4.2025 Granlund Oy

Rakennushistoriallinen selvitys

6.6.2025 Granlund Oy

Meluselvitys

30.10.2025 Akukon Oy

Paikoituskannen kantavuus ja kuntotutkimus

22.5.2025 Granlund oy

Vaikutusarviointiraportti

Olavinkatu 49 rakentamisen mahdolliset vaikutukset Kirkkokadun sekä alikulkevan Haapasalmenkadun katu- ja siltarakenteisiin, 12.12.2025 Granlund Oy.

2.3 Pohjakartta

Kaupungin mittauspalvelut. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset.

Kaavamuutosalueella on käytössä korkeusjärjestelmä N2000. Selostuksessa käytetään N2000-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.



2.4 Kaavatilanne

2.4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaava-alue 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 luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet.

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



Kuva 18: Ote maakuntakaavan yhdistelmästä (pohjakartta © Maanmittauslaitos). Kaavamuutosalue nuolen osoittamassa kohdassa.

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.

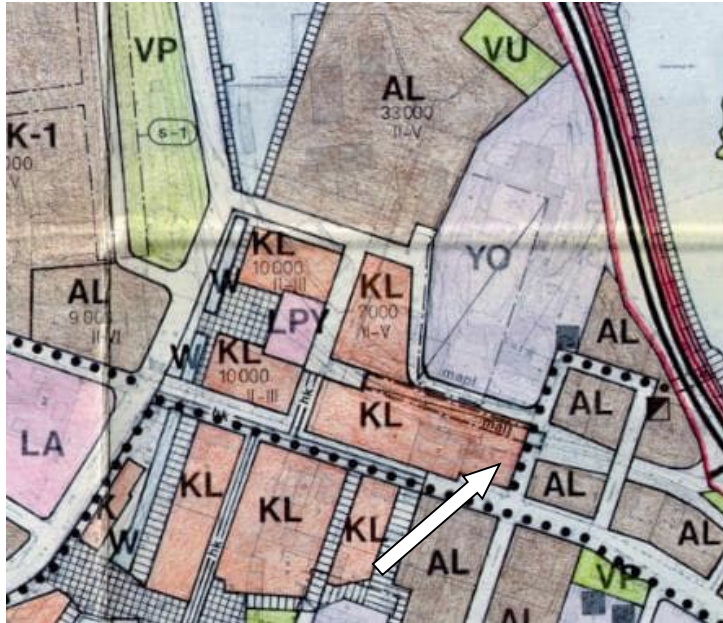
Kaavamuutosalueen vierestä kulkee pääkatu Olavinkatu pk 16.153, joka on samalla osa matkailutietä Vihreän kullan kulttuuritie.

Etelä-Savon maakuntakaavan päivitystyö on käynnistetty vuonna 2021. Kaavatyön on tarkoitus edetä ehdotusvaiheeseen vuonna 2024. Ei ole näköpiirissä, että tässä esitettäisiin muutoksia kaava-aluetta koskien.



2.4.2 Yleiskaava

Etelä-Savon ympäristökeskuksen 9.12.1997 vahvistamassa Ydinkeskustan osayleiskaavassa kaava-alue on liikerakennusten aluetta (KL), katuja sekä maanalaista tilaa liikenneväylää varten (malt) sekä maanalaista tilaa, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen (mapl). Suunnittelussa on otettava huomioon voimassa olevan osayleiskaavan ohjausvaikutus ja sen toteuttamiseksi jo tehdyt toimenpiteet.



Kuva 19: Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 1997. Kaavamuutosalue nuolen osoittamassa kohdassa.

Savonlinnan keskustaajaman strateginen yleiskaava



Kuva 20: Ote Savonlinnan keskustaajaman strategisesta yleiskaavasta vuoteen 2040 (ehdotus).

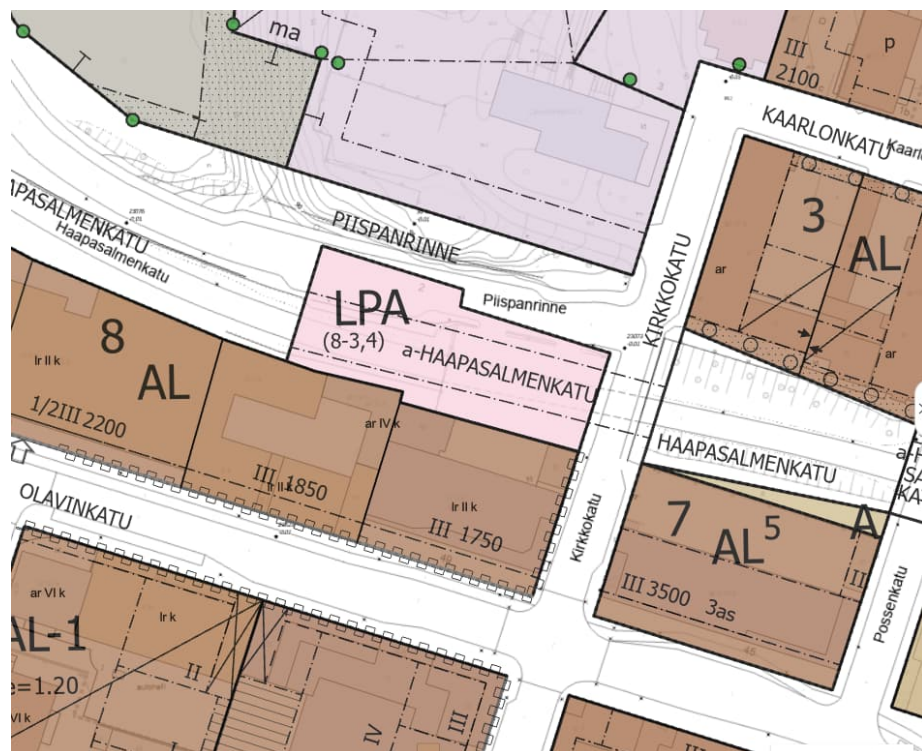


Vireillä olevassa Savonlinnan keskustaajaman strategisessa yleiskaavassa vuoteen 2040, joka on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2026 aikana, on tarkoituksena kaava-alueen osoittaminen keskustatoiminnoille, mikä mahdollistaisi alueelle monipuolisesti mm. kaupallisia-, työpaikka-, matkailu- palveluiden- ja puistoalueita sekä asumista. Valmisteilla oleva yleiskaavamuutos tarjoaa enemmän mahdollisuuksia alueen jatkosuunnittelulle ja kehittämiselle kuin vuoden 1997 osayleiskaava.

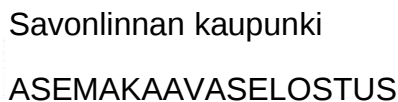
2.4.3 Asemakaava

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.



Kuva 21: Ote asemakaavasta ajantasa-asemakaavasta.





2.5.7 Purkamisluvat

Alueen maanomistaja tulee hakemaan purkamislupaa omistamalleen kiinteistölle. Nykyisellä vv.1980-1981 toteutetulla rakennuksella ei ole kaavallista tai rakennusperintölain mukaista suojelua. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys; 6.6.2025 Granolund Oy ja selvitys purun sekä rakentamisen vaikutuksista Kirkkokatuun ja Haapasalmenkatuun sekä kivisiltaan, 12.12.2025 Granolund Oy.

2.6 Kaavanlaadinnalle asetetut tavoitteet

2.6.1 Kiinteistönomistajan esittämät tavoitteet

- Kiinteistönomistaja on päättänyt purkaa nykyisen pankkikiinteistönsä Olavinkatu 49 Savonlinnassa ja rakennuttaa tilalle uudet toimintaan soveltuvat tilat.
- Asemakaavamuutoksessa pyritään tavoiteaikatauluun, missä kaavatyo olisi valmis vuoden 2025-2026 aikana.
- Käyttötarkoitukset asemakaavassa osoitetaan mahdollisimman väljinä ja sallivina. Ensisijaisesti alue on tarkoitus kaavoittaa 1. kerroksen osalta liiketoiminnoille sekä toisesta kerroksesta ylöspäin asumiselle sisältäen noin 40–60 asuntoa ja nostaa kerroskorkeutta II-kerroksesta IV-V-kerrokseen lisäten kiinteistölle rakennusoikeutta. Vaikutusta kaupunkikuvaan on suunnittelussa tarkasteltu projektioina ja perspektiivinäkyminä.
- Ensisijaisesti kiinteistön pysäköinti järjestettäisiin kaupungilta hankittavalla pysäköintikannella LPA nykyisen käytännön mukaisesti. Pysäköintimitoitus suunnitellaan kaava-muutoksen toimintojen perusteella.
- Liittymät Piispanrinteen kautta pysäköintikannalle nähdään tärkeänä kiinteistön huollolle.

2.6.2 Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat

- Maanomistajan esittämät tavoitteet kaavamuutokselle soveltuvat kaupungille.
- Rakentamisen mitoitus, kiinteistöhuollon sekä pysäköintialueiden sijoittuminen ja mitoitus ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä.
- Kaupunki edellyttää keskeisen sijainnin Olavinkadulla vuoksi havainnekuvia lopputoteutuksesta sen kaupunkikuvallisen laadun arvioimiseksi.

3. VIREILLETULO JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Vireilletulo

Olavinkatu 49- asemakaavamuutoksesta on valmisteltu sopimus kaavoituspalveluissa ja siitä on neuvoteltu alueen maanomistajan kanssa.

Tekninen lautakunta, päätöksellään TL 09.09.2025 § 152, hyväksyi Olavinkatu 49 kaavoitussopimuksen.

Kaupunginhallitus teki päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä 6.10.2025 § 382.

Savolan kaavoitustilanteesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2026.

Kaavahankkeesta on laadittu alueidenkäyttölain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).



3.2 Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos nähtäville xx.xx. – xx.xx.2026; TL xx.xx.2026 §.

Teknisen lautakunnan päätöksellä kaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Luonnoksesta pyydetään lausunnot ja maanomistajalle tiedotetaan hankkeesta. Nähtävillä olosta tiedotetaan paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Saapuvat lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

3.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta korjataan saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi.

Kaavaehdotus nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xx. xx. – xx.xx.2026; TL xx.xx.2026 §.

Nähtävillä olosta tiedotetaan paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä, sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaava-alueen maanomistajille. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus. Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävillä oloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen.

Saapuneet lausunnot ja laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

3.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan saapunut palaute huomioiden.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Asemakaavaehdotus hyväksyttäväksi

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaava ehdotuksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Itä-Suomen elinvoimakeskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

3.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaissa säädetään.

Muutoksenhakua voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-



oikeus myöntää valitusluvan.

3.6 Voimaantulo

Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

Jos kunnanhallitus on Alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.

3.7 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat esimerkiksi:

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat

Kaupungin viranomaiset:

- ympäristö- ja rakennusvalvonta
- Savonlinnan Vesi
- kunnallistekniset palvelut

Muut viranomaiset:

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Riihisaari – Savonlinnan museo
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- palo- ja pelastusviranomainen
- terveydensuojeluviranomainen
- Väylävirasto
- Aluehallintovirasto AVI
- terveydensuojeluviranomainen

Yhdyskuntatekniikka:

- BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oy
- Järvi-Suomen Energia Oy
- Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja asemakaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen kaavoituspalveluille.

3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

[https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen ilmoitustaulu/kuulutukset](https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/virallinen_ilmoitustaulu/kuulutukset)

Nähtävillä oloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>



Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta on mahdollisuus antaa mielipide/muistus kirjeellä tai sähköpostilla osoitteeseen:

kaavoitus@savonlinna.fi

Savonlinnan kaupunki
Kaavoituspalvelut
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Päivi Behm
kaavoituspäällikkö
paivi.behm@savonlinna.fi
puh: 044 417 4655
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna

Kaavan laatijan yhteystiedot:

Kimmo Hartikainen
arkkitehti YKS532
Granlund Oy
Prikaatinkatu 3, 50100 Mikkeli
sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)granlund.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)granlund.fi)

4. KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

4.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu Olavinkatu 49 hankesuunnitelma 30.4.2025 Granlund Oy.

Kaavoitussopimusalueen rajaukseen kuuluu hakijan hallussa oleva Liikerakennusten korttelialue (AL), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja sen alittavaa katualuetta a-Haapasalmenkatu sekä Piispanrinteen katualuetta. Paikoituskansi, Piispanrinne ja Haapasalmenkatu ovat kaupungin omistuksessa. Kaupunki lunastaa osan AL-korttelialuetta Olavinkadun alueeksi.

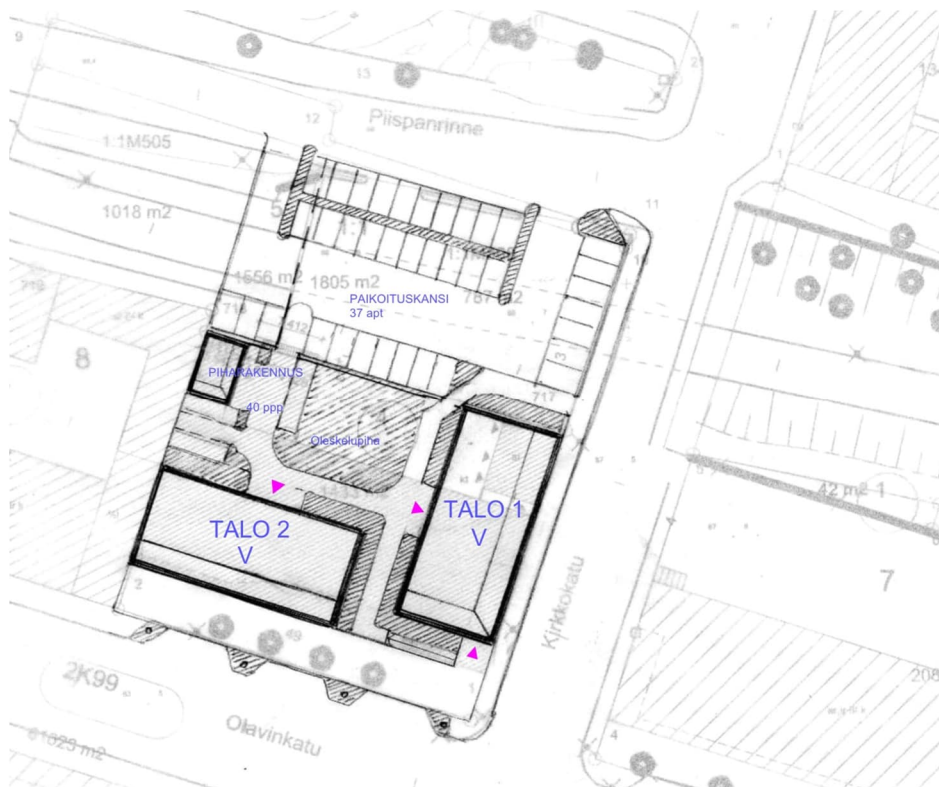
Kiinteistönomistaja on päättänyt purkaa nykyisen kiinteistönsä ja rakennuttaa tilalle toimintaansa soveltuvat suppeammat. Uuteen kiinteistöön on tavoitteena yhteensovittaa rakennusoikeus siten, että liiketilat keskitettäisiin 1.kerrokseen Olavinkadun tasoon ja ylempiin kerroksiin sijoittuisi asuintiloja.

4.2 Kaava-esisuunnitelma ja vaihtoehdot

Hankesuunnitelmassa tutkittiin kolmea tehokkuudeltaan, tilankäytöltään ja rakennustyyppiltään eroavaa vaihtoehtoa.

4.2.1 Korttelisuunnitelma Ve-1

1.kerros Liike-toimistotilat 700 m² ja asuntojen yhteistilat 700 m² (koko tontin alalla).
2.kerros Liike-toimistotilat 270 m²(Talo 2) ja asuintilat (Talo 1)
3-5.kerros Asuintilat, kaikki yht. 2700 kem² (asuntoja 40-48 kpl)
Paikoituskansi 37 apt.



Kuva 23: Korttelisuunnitelma ve 1.

Pohjakerros on koko korttelin osalla, jonka päälle pihakannelle sijoittuu katulinjoihin 4-kerroksiset yhden portaalan lamellitalot, 12 x 24 m runkomitoituksella. Käynti asuntoihin on Olavinkadulta ja pihakannelta.

Paikoituskantta laajennettiin uudella huoltoliikennettä kantavalla osalla korttelin leveyttä vastaavaksi, 37 autopaikkaa. Osa autopaikoista on kaavailtu monikäyttöisiksi ja sijoituviksi Piispanrinteen varteen. Olavinkadun varteen on sijoitettu asiointipaikotusta ja katupuita.

Rakennusten massoittelussa ja julkisivuissa on noudatettu parhaita ympäristön rakennushistoriallisia periaatteita kerroksellisesta jäsentelystä ja materiaalivalinnoista. Pääkatujen suuntaan ylimmän kerroksen julkisivu on artikuloitu kallistettuna kattopintana erkkeri-ikkunoin. Jalustaosan graniittikivi arkadiassa viestitty korttelin takana kohoava Piispankallio, josta pohjakerros on lohkaistu. Kortteli on osa kaupunkisiluettia ja pääkatumaisemaa.



Kuva 24: Korttelisuunnitelma ve.1 Olavin- ja Kirkkokadun kulma.



Kuva 25: Korttelisuunnitelma ve.1_ Näkymä Olavinkatu Verkkosaarenkatu.



Kuva 26: Korttelisuunnitelma ve.1_ Näkymä Olavinkatu Puistokatu

4.2.2 Korttelisuunnitelma Ve-2

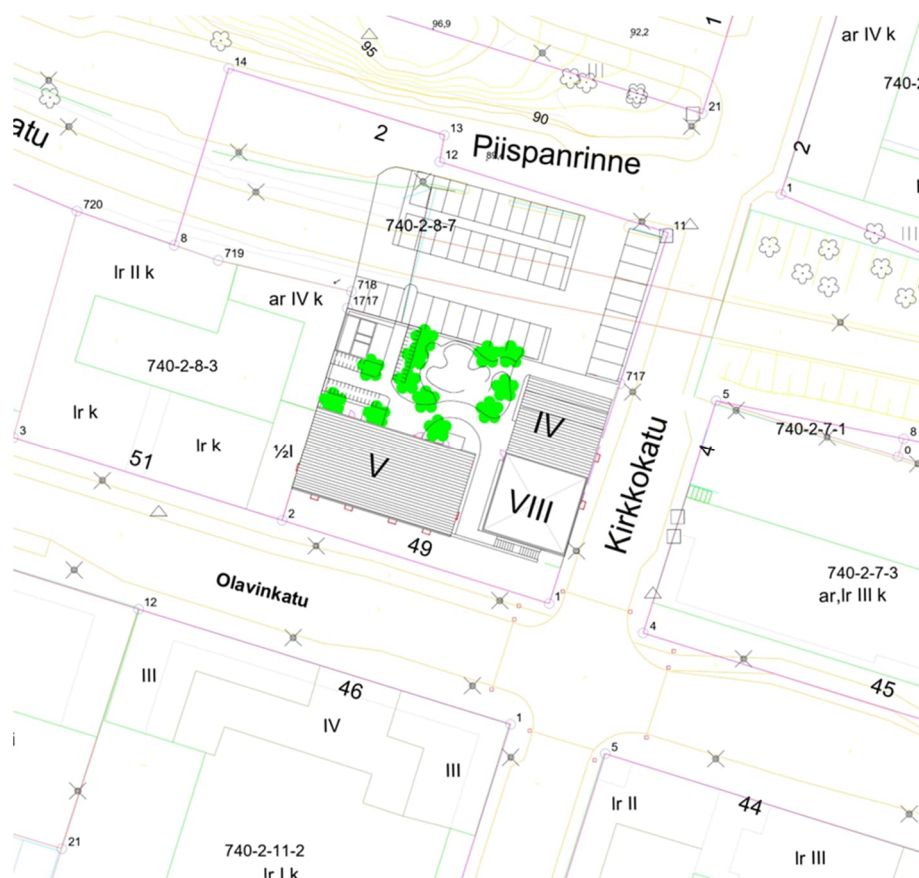
1.kerros Liike-toimistotilat 700 m² ja asuntojen yhteistilat 700 m² (koko tontin alalla).

2.-5 kerros, Asuintilat (Talo 1 ja Talo 2)

6-8.kerros, Asuintilat (Talo 1), kaikki yht. 3000 kem² (asuntoja 60 kpl)

Paikoituskansi 45 apt (laajennettu).

Pohjakerros koko korttelin alalla on liike- ja toimistotiloja sekä asuntojen porrashuone- ja yhteistiloja. Käynti asuntoihin on Olavinkadulta ja pihakannelta. Pohjakerroksen päälle pihakannelle sijoittuu katulinjoihin asuinrakennusmassat. Olavinkadun puolelle sijoittuu yhden portaan 4 kerroksinen lamellitalo, kuten ve 1, runkomitoituksella 12 x 24 m. Kirkkokadun puoleinen 4 kerroksinen lamellitalo (12 x 24 m), korotetaan vielä Olavinkadun-kulmassa 6-8 kerroksilla. Korotetun runko-osan (12x12m) yksilöllinen julkisivukäsittely ulotetaan jalustaan asti, jolloin saadaan kulmamassalle tornimainen vaikutelma 12 x 24 m pystysuoraan. Korotusosan kaksi ylintä kerrosta pinnoitetaan vielä muusta eroavana kuorijulkisivuna, muodostaen lyhtymäisen elementin tornin päähän.



Kuva 27: Korttelisuunnitelma ve 2.

Rakennusten massoittelussa ja julkisivuissa on noudatettu parhaita ympäristön rakennushistoriallisia periaatteita kerroksellisesta jäsentelystä ja materiaalivalinnoista. Julkisivut ovat rapattuja ja sileitä. Parvekkeet ovat päädyissä sisäänvedettyjä. Muilla julkisivuosilla parvekkeet ovat "rankalaisia" kapein ulokeosin ja jalustan pilasterit graniittikiveä. Korttelin tornimainen massa saa "virstanpylvään" aseman Olavinkatutiljöössä.



Kuva 28: Korttelisuunnitelma ve 2, Julkisivu Olavinkadulle.



Kuva 29: Korttelisuunnitelma ve 2, Näkymä Olavinkatu Verkkosaarenkatu

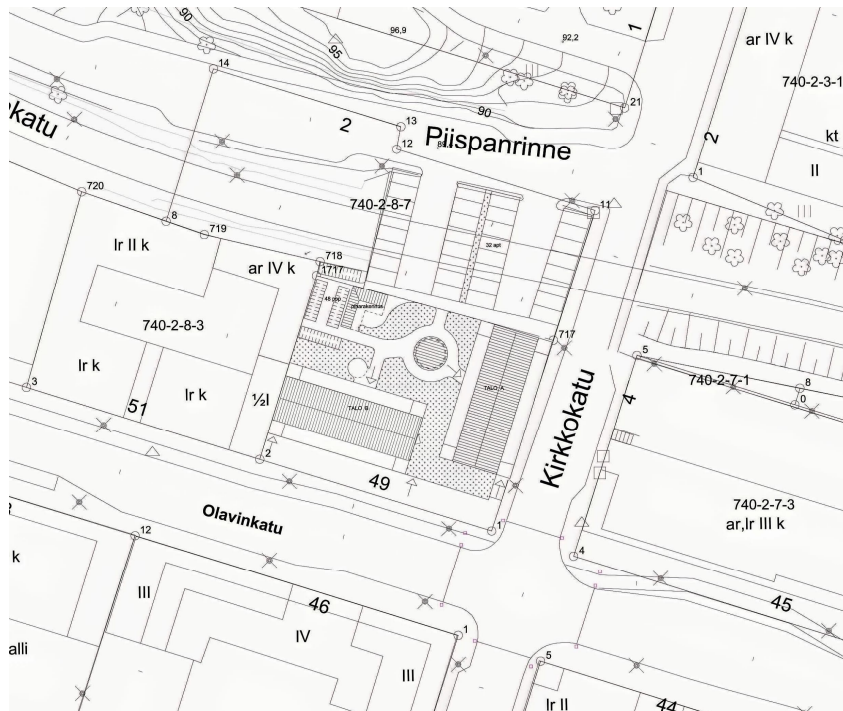


Kuva 30: Korttelisuunnitelma ve 2, Näkymä Olavinkatu Puistokatu

4.2.3 Korttelisuunnitelma Ve-3

1.kerros Liiketilat 700 m² ja asuntojen yhteistilat 700 m² (ei kerrosalassa)
2.-5.kerros Asuintilat 2400 kem² (asuntoja 48 kpl). Paikoituskansi 32 apt,
(nykyinen koko).

Pohjakerros koko korttelin alalla on liike- ja toimistotiloja sekä asuntojen porrashuone- ja yhteistiloja. Tämän päälle pihakannelle sijoittuu katulinjoihin 4-kerroksiset asuinrakennusmassat. Käynti asuntoihin on Olavinkadulta ja pihakannelta.



Kuva 31: Korttelisuunnitelma ve 3.

Korttelisuunnitelma on mittasuhteissaan ve-1 kaltainen. Eroavuutena ve 3:ssa kaikki liike- ja toimistotilat keskitetään 1. kerrokseen ja ylimmän kerroksen "katto"-artikulointi tehdään pystysuoraan julkisivupintaan. Paikoituskantta ei ole ve-3:ssa laajennettu.

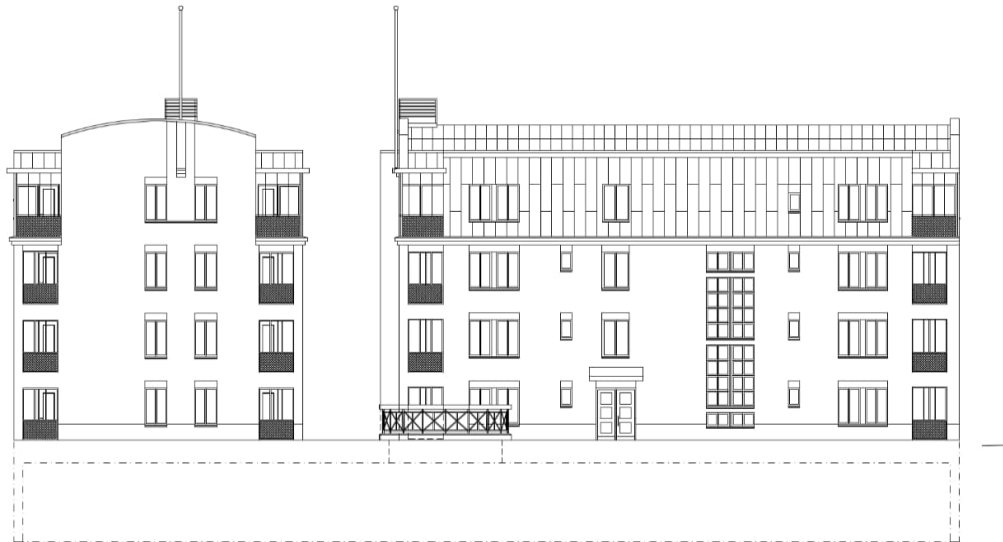
Rakennusten massoittelussa ja julkisivuissa on noudatettu parhaita ympäristön rakennushistoriallisia periaatteita kerroksellisesta jäsentelystä ja materiaalivalinnoista. Julkisivujen räystäslinja on sijoitettu neljännen kerroksen julkisivupintaan, johon rapattu julkisivuosuus päättyy. Yläpuolinen julkisivu päällystetään metallilevyin muodostaen mansardimaisen kattovaikutelman.

Räystäslistalla ja kattokerroksen artikuloinnilla on julkisivuja pienmittakaavaistava vaikutus. Pihanpuoleisen julkisivun korkeusvaikutelmaksi tulee 3-kerroksinen ja pääkatujen puoleisen 4-kerroksinen. Julkisivut ovat yksiaineiset, sileät ja rapatut. Parvekkeet integroitu rakennuksen kulmissa rungon sisään ja muilla osuuksilla ranskalaisittain kevyinä parvekkeina. Päätyasunnot avautuvat kahteen suuntaan. Rakennusten päätyjulkisivuissa korostetaan vertikaalisuutta yhtenäisellä rappauspinnalla jalustasta katon harjalle. Päädyt muodostavat tornimaisen vuoropuhelun Olavin- ja Kirkkokadun kulmaan.

Rakennuksen graniittisella jalustaosalla on ajatuksellinen kytkentä Piispankallioon ja sen historiaan ja samalla "kivijalka" luo jalankulkumiljöön pienmittakaavaa. Muistumia korttelin historiallista rakenteesta (kts. kuva 4) viestii rakennusmassan jako useampaan osaan: Liike- toimistorakennusosa (jalusta) ja asuintalot 1 ja 2. Kortteli täydentää kaupunkisiluettia ja pääkatumaisemaa.



Kuva 32: Korttelisuunnitelma ve 3, Julkisivu Olavinkadulle.



Kuva 33: Korttelisuunnitelma ve 3, Julkisivu Korttelipihalle.



Kuva 34: Korttelisuunnitelma ve 3, Näkymä Olavinkatu Verkkosaarenkatu.



Kuva 35: Korttelisuunnitelma ve 3, Näkymä Olavinkatu Puistokatu.



Kuva 36: Korttelisuunnitelma ve 3, Olavinkatu 49.

4.2 Asemakaavan esisuunnitelman valinta ja perusteet

Korttelin kehittämisvaihtoehdoksi ja kaavaesisuunnitelmaksi valittiin kahden viisikerroksisen lamellitalon suunnitelma, ve 3. Ratkaisussa liike- ja toimistotilat sijoittuvat keskitetysti 1.kerrokseen ns. kivijalkakerros ja asuintilat niiden päälle pihakannelle katulinjoja noudattavaan kahteen asuinrakennukseen.

Rakennukset ovat 5-kerroksiset, joka on keskivertokorkeus vaihtelevassa Olavinkadun rakennusmiljöössä. Rakennusmassat luovat tehokkaan kortteliratkaisun ja mahdollistavat sen jakamisen talokohtaisesti omistus- ja vuokra-asunnoille (24+24kpl). Uusien asuntojen lukumäärä on Savonlinnan markkinoihin nähden kohtuullinen. Rakennusrunkoon voidaan kerroskohtaisesti



liittää myös muita asumispalveluita. Kaikkiin korttelin tiloihin on esteetön käynti sekä Olavinkadun tasosta että Piispanrinteeltä (korttelipihalta).

Korttelipiha on kokonaan kansirakenteinen ja edellyttää erityisrakenteita käytölle ja istutuksille. Haapasalmenkadun ylittävää kansiosuutta on laajennettu siltarakenteisella talousrakennuksella, joka ulottuu korttelipihalta Piispanrinteelle. Korttelin palvelurakennus on sijoitettu pihan ja paikoitusalueen reunaan.

Autopaikotus ja huolto ohjautuu nykyisen mukaisesti Piispanrinteeltä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa korttelin käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä "Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa huollon kannalta tarpeelliset asunnot"(AL), Asuin-, liike-, toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Korttelin rakentamistehokkuutta lisätään kerrosluvun korotuksella III →V ja rakennusoikeuden lisäyksellä 1500 k-m² (1750 → 3250).

Kaava-alueen tehokkuusluku, e= 0,74 ja AL korttelialueen e= 2,4. Autopaikat (38 kpl) sijoittuvat pihakannelle, jonne ajo Piispanrinteeltä. Huoltoajoa varten on kaavailtu pysähdyspaikka Piispanrinteelle paikoituskannen keskimmäisten autopaikkojen vierelle (raskas huoltoajo).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala,	4395 m ²
Asuin-, liike-, toimistorakennusten korttelialue AL	1237 m ²
Autopaikkojen korttelialue, LPA	983 m ²

Katualue:

Piispanrinne ja Haapasalmenkatu	1981 m ²
Haapasalmenkatu (LPA:n alittava osa)	345 m ²
Olavinkatu	200 m ²

Rakennusoikeus:

AL	3250 k-m ²
AL-korttelin tehokkuusluku	e=2,6

Viitesuunnitelman ve-3 mukainen tilajakauma:

- Liike-,toimistotiloja yhteensä 700 k-m², autopaikkoja 1 ap/ 60 k-m².
- Asuntoja 48 kpl, joiden keskikoko on n. 37 m², n. 86 asukasta.
Autopaikkoja asunnot 1 ap/ 100 k-m².
- Yksioitä 26 kpl, kaksioita 14 kpl, kolmioita 8 kpl

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Kortteli synnyttää myös keskustapalveluita.



Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava tuottaa tiiviin korttelirakenteen Savonlinnan keskustaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Korttelitoimintojen monipuolistaminen ja tehostaminen liike-, toimisto- ja asuinkäytössä (myös palveluasuminen) vahvistaa ydinkeskustan elinvoimaa ja samalla koko kaupungin kilpailukykyä. Kaupungin tavoitteiden mukaista on, että Savonlinnan ydinkeskusta säilyy elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena.

Asuintalojen yhteyteen on varattu suojaisa piha- ja oleskelualue, jonka melun päivä- tai yö-ohjearvot eivät ylitä (55dB / 45dB). Piha-alueen suuruus (575m²) on noin puolet AL-korttelista ja toteutetaan kansiviherrakenteena erillissuunnitelman mukaisesti. Asuntojakauma on pienasuntovaltainen (yksiöitä noin puolet asunnoista), joka jakauma palvelee erityisesti opiskelijoita ja iäkkäitä asukkaita.

Kaavassa on esitetty vaatimus asuinrakennusten julkisivuille A-äänitasoerotukseksi vähintään $\Delta LA = 30$ dB. Parvekkeet tulee lasittaa ja lisäksi tiivistää niillä julkisivuosuuksilla, joilla päiväajan liikennemelu voi ylittää 60 dB.

Hulevesien johtamisen ja viivyttämisen sekä pihan viherrakenteiden toteutuminen osoitetaan rakennusluvan yhteydessä piha- ja hulevesisuunnitelmassa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusmassat sijoittuvat koko korttelin laajuiseen ja sen jalustana toimivan ”kivijalka”-kerroksen päälle Olavinkadun ja Kirkkokadun suuntaisesti ja niiden reunaan.

Olavinkadun tasoon rajautuvan 1.kerroksen tilojen tulee olla pääosin liike- ja/tai myymälätiloja. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 m. Olavinkadulta ja Piispanrinteeltä tulee olla suora yhteys liike- ja asuintiloihin, ilman portaita tai rampeja.

Kerroskorkeutta ohjaa pihakannen taso, joka liittyy paikoituskannen ja Piispanrinteen tasoon. Pihakannen likimääräiseksi korkeusasema on +88.8.

Julkisivut:

1.kerroksen julkisivut tulee olla luonnonkivipintaista näyteikkunajulkisivua. Niihin liittyvät sokkeliosuudet tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Julkisivut 2-4.kerroksissa tulee olla saumattomat, yksiaineiset ja rapatut. 4.kerros päätetään ulkonevaan räystäslistaan rakennuksen pitkällä sivuilla. 5.kerroksen julkisivut pinnoitetaan rakennusten pitkällä sivuilla metalli- tai kivilevyin. Ylimmän kerroksen jäsennöinti voidaan materiaaliuutoksen lisäksi tehdä sisäänvetona



ja/tai kattokerroksen julkisivun kallistuksena. Rakennusten päädyissä sileä yksiaineiden julkisivukäsittely ulotetaan katonharjalle asti.

Räystääslista päättää sileän pääjulkisivuosuuden ja korostaa vaikutelmaa nelikerroksisuudesta keskustan jalankulkumiljöön suuntaan. Räystääskorkeus on n. 13 m. Pihapuolella ja osin Kirkkokadun varressa vastaava mittakaavavaikutus on kolmikerroksinen ja räystääskorkeus n. 8,5 m.

5.kerroksen artikulointi korostaa rakennusmassojen nelikerroksisuutta ja luo julkisivuille kattovaikutelman, joka harmonisoi rakennukset kaukomaisemaan.

Rakennuspäädyissä korostetaan vertikaalisuutta vastapainona asuintalojen lamellimaisille massoille.

Kaavalla erotetaan kiinteistöstä n. 5 m levyinen kaista Olavinkatuun liitettäväksi. Kaupunki tulee laatimaan Olavinkadun katusuunnitelman koskien myös Olavinkatu 49 osuutta. Suunnitelmassa tullaan osoittamaan mm. kiinteistön palveluiden tarvitsemat osat asiointipysäköinnille, huollolle, ulkoterasseille ja mahdollisille istutuksille.

Parvekkeet:

Katujulkisivuissa saa toteuttaa vain sisäänvedettyjä lasitettuja parvekkeita ja ulokeparvekkeita, jotka saavat olla kooltaan max. 1,5 m². Pinnallasikaiteellisia ja avoimia ulokeparvekkeita ei saa lasittaa. Parvekelasitukset eivät saa muodostaa suuria pintoja, vaan ne tulee jäsentää julkisivuaukkomaisesti kerroksittain.

Meluntorjunta:

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tieliikenne-melua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 35 dB. Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei ylitä.

Talousrakennus:

Talousrakennuksen rakennusala on esitetty AL- ja LPA-korttelialueille ohjeellisenä. AL-alueella talousrakennus voi liittyä alapuolisiin tiloihin porrashuoneen välityksellä. LPA-alueella talousrakennus voi toteutua kevytrakenteisena siltamaisena rakenteena viereisen paikoituskannen rinnalle. Talousrakennukseen on mahdollista sijoittaa jätetilat, polkupyörä- ja muut varastot sekä kerhohuone. Talousrakennus voi toimia myös siltayhteytenä pihalta Piispanrinteelle.

Korttelin viherrakentaminen esitetään toteutuksen yhteydessä laadittavassa pihasuunnitelmassa.

Korttelin hulevedet johdetaan Olavinkadun hulevesiviemäriin. Rakentamislupaan liittyvässä hulevesisuunnitelmassa esitetään tarkemmin hulevesien käsittely ja johtaminen. Suunnitelmasta pyydetään viranomaislausunnot.

LPA, Autopaikkojen korttelialue.

Olemassa oleva kansialue ja sen pieni laajennus Piispanrinteen varteen toimii paikoituksen LPA-alueena. Kansialue on rajattu kaavaan siten, että Piispanrinteen ja paikoituskannen välinen aita sisältyy LPA-korttelialueeseen. Aita on toteutettu luonnonkivitolpin ja niiden välisin putkijohtein (2kpl). Aita on noin 0,8 m korkea.



LPA-alue on rajattu kaavassa AL-korttelin läntiseen rajalinjaan. Paikoituskannelle saadaan 36 autopaikkaa ja laajennukselle 2 autopaikkaa. Ajo on suoraan Piispanrinteeltä.

Laaditun kantavuustarkastelun mukaan nykyinen paikoituskansi toimii henkilö- ja pakettiautojen paikoitusalueena painorajan ollessa maksimissaan 3,5 tonnia / ajoneuvo. Raskaalle huoltoajolle, kuten jäte- ja muuttoautoille on kaavailtu oma "huoltotasku" Piispanrinteen reunaan. Autopaikat voidaan järjestää kevyt-rakenteisiin autokatoksiin.

LPA-alue voisi olla hyvä lopputilanteessa muodostaa 3-D kiinteistöksi.

5.3.2 Muut alueet

Katualue, Piipanrinne

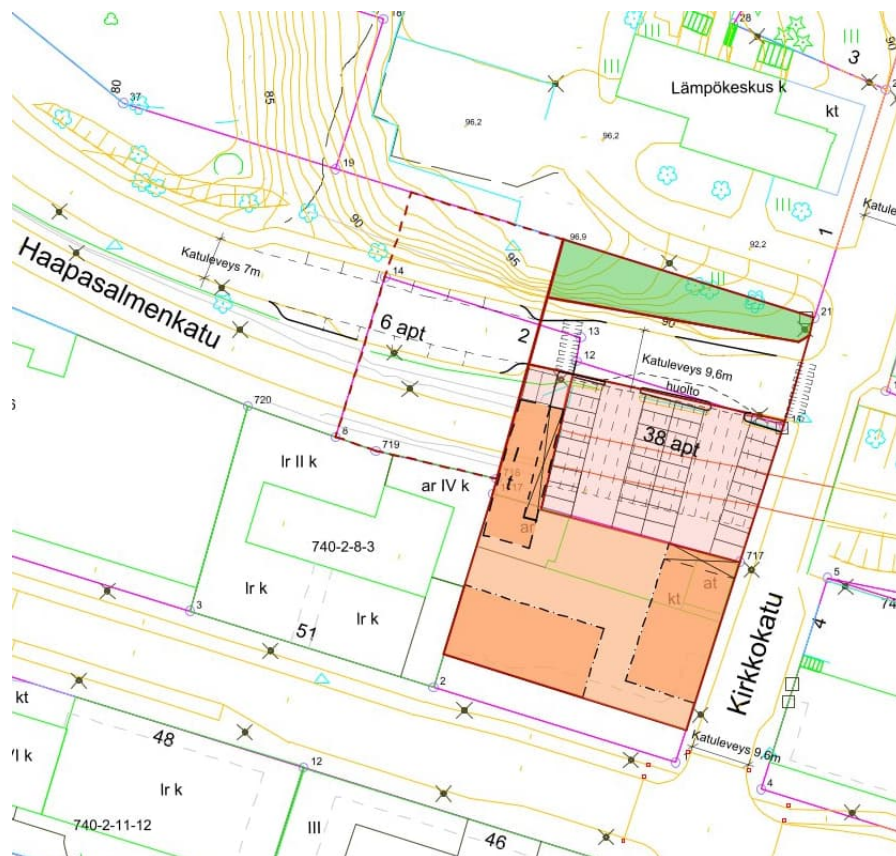
Kaavassa on esitetty Piispanrinteen rajausta sisältäen jalkakäytäväosuuden ja nykyisen ajoradan ja Piispanrinteen ja Lyseonmäen välisen kalliorinteen. Katualuevaraus on 20-22 m leveä. Läheiset kallioalueet ja rinneleikkaukset ovat nykyisellään kalliohalkeamiin juurtuneiden puiden ja pensaiden peittämät.

Katualue, Haapasalmenkatu

Haapasalmenkatu alittaa Autopaikkojen korttelialueen (LPA) ja sen viereisen Kirkkokadun vanhan kivilinjan. Katu on rakennettu vanhan rautatien paikalle Piispanmäen avoleikkaukseen. Kadun leveys on ~5,8 m, kaavassa katualuevarauksen leveys ~8 m.

Katualue, Olavinkatu

Kaavalla erotetaan kiinteistöstä n. 5 m levyinen kaista Olavinkatuun liitettäväksi.



Kuva 37: Asemapiirrosluonnos ve 3: Paikoituskansi ja Piispanrinteen linjaus



5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Savonlinnan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää Savonlinnan keskustassa noin 86 uudella asukkaalla. Asuntojen keskikoko on varsin pieni n. 37 m², mutta mukana on myös kolmioita, jotka osaltaan tuottaa Savonlinnan keskustaan myös perheasuntoja.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Savonlinnan keskustan kaupallisen ytimen Olavinkadun varteen rakennetulle alueelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Palvelut ja asemat ovat kävelymatkan päähän.

Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisenä, sillä se tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

Kirkkokatu ja kivisilta

Rakentamisen ja siihen liittyvän purun mahdollisia vaikutuksista Kirkkokatuun ja Haapasalmen katu- ja siltarakenteisiin on laadittu arvio, 12.12.2025 Granolund Oy. Arvioinnin yhteenvedossa todetaan: Rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen on mahdollista ilman suurempaa häiriötä Kirkkokadun käytölle tai läheisen sillan rakenteille. Purku ja rakentamistyöt eivät aiheuta häiriötä Haapasalmenkadulle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna, kun tyhjäksi jäänyt pankkirakennus poistuu ja tilalle saadaan tehokkaampi Olavinkadun mittakaavan huomioiva rakennuskokonaisuus, jossa asunnot ovat keskeisessä osassa. Korttelin rakennusmassan jako useampaan osaan tuo muistutusta korttelin historialliseen rakenteeseen samoin kuin graniittinen jalustaosa "kivijalka", jolla on ajatuksellinen kytkentä Piispankallioon ja sen historiaan. Rakennusmassoittelu ja julkisivut noudattavat ympäristön kulttuurihistoriallisten arvotekijöiden parhaita periaatteita kerroksellisesta jäsentelystä ja materiaalivalinnoista.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 48 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on kaavan viitesuunnitelman mukaan noin 37 m². Yksiöitä on 26 kpl (54 %), kaksioita 14 kpl (29 %), kolmioita 8 kpl (17 %). Valmistuvat asunnot vastaavat osaltaan Savonlinnan keskustan asutuskysyntään. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutuskantaa hyvien yhteyksien varrella.



Palvelut ja työpaikat

Olemassa olevan liiketalon työpaikat säilyvät. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko keskustan palveluiden monipuolistumiseen. Savonlinnan työpaikat ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokas rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja luo sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan keskustan palvelujen ja liikenneasemien tuntumassa. Ratkaisu vahvistaa alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteydet Olavinkadun ja Brahenkadun kautta ohitustielle E14 ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen tuottaman liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella paikoituskannella.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueeseen kohdistuva melu on otettu huomioon kaavaratkaisussa määräyksin, jotka turvaavat terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön. Melun päivä- ja yöajan ohjearvot eivät kohteen oleskelu- ja leikkialueilla ylity. Kohteen julkisivujen A-äänitasoerotukseksi tulee asettaa vähintään $\Delta L_A = 30\text{dB}$. Kohteen parvekkeet tulee lasittaa lähes kaikilla julkisivuilla. Lisäksi julkisivuilla, joilla päiväajan liikennemelu voi ylittää 60 dB, parvekkeiden lasitukset tulee myös tiivistää.

Kiinteistö rakenne

Kaava-alueeseen on rajattu korttelin 8 leveydeltä sen pohjoispuolinen LPA-alue, joka on määritetty korttelin 8 käyttöön. Vanhan kaavan mukainen laajempi LPA-aluerajaus on pienennetty ja muutettu vastaavasti katualueeksi. Toimenpiteellä mahdollistetaan naapurikiinteistön Olavinkatu 51:den kehittäminen ilman rajoittavia paikoituskansirajoja. Piispanrinteen katualuerajat on vanhan kaavan mukaisesti jätetty voimaan ulottuen Lyseonmäen korttelirajaan. Piispanrinteen käyttö ja rajat määritetään tarkemmin käynnissä olevassa Savolan liikenneverkon yleissuunnitelmassa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa



yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on jo nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaava-alueella muodostuvien hulevesien viivytystä ja käsittelyä kansipihan yhteydessä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin tutkitaan toteutussuunnittelun yhteydessä. Tontilla tulee varautua lisäksi harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Ilmasto

Rakentamisen vaikutukset ilmastoon ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikennepalveluihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1.8 ja 2.1.16 Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite näyttää asemakaavaluonnoksen. Merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

5.7 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Imatralla 11.2.2026

Kimmo Hartikainen
arkkitehti YKS 532
Granolund Oy

LIITEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Meluselvitys

Liite 3: Rakennushistoriallinen selvitys