

Lausunnon antaminen asemakaavan muutoksen luonnoksesta (Olavinkatu 49)

RAKYL 13.05.2026

683/10.02.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Juha Karvinen
juha.karvinen@savonlinna.fi, p. 044 417 4692
Ympäristötarkastaja Kirsi Haajanen,
kirsi.haajanen@savonlinna.fi, p. 044 417 4686

Selostus

Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan kaupunginosa 2 Keskusta. Kaavamuutos alueen 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 vastaavia kiinteistönomistajan **kiinteistöä 740-2-8-4** sekä kaupungin kiinteistöjä **740-2-8-7 ja osaa kiinteistöstä 740-2-9901-99**.

Hankesuunnitelmassa tutkittiin kolmea tehokkuudeltaan, tilankäytöltään ja rakennustyypiltään eroavaa vaihtoehtoa, joista Korttelin kehittämisvaihtoehdoksi ja kaavaesi-suunnitelmaksi 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).

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.

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

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).

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 palvelutarjonnaltaan monipuolisena.

Ympäröivän rakennuskannan toiminnot vaihtelevat asuintaloista liiketaloihin. 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 Kaarlonkatu 3 Tuomiokapituli. Kaava-alue sijoittuu Olavinkadun näkemäkselille ja toimii katunäkymän päätteenä Kauppatorilta ja Tulliportilta katsottaessa. Tontilla on Suunnittelualuetta 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).

Olavinkatu 49 kortteli, ennen nykyistä pankkirakennusta vuodelta 1981, koostui kolmesta pääkatujen linjaan rakennetusta 1-2 kerroksisesta puu asuinliiketalosta. Nykyinen koko korttelin täyttävä 2-kerroksinen liiketoimistorakennus korvasi puutalojen vaihtelevan massallisen monimuotoisuuden. Pankkirakennus koostuu yhdestä laatikkomaisesta massasta ja julkisivujaotus on kahden kerroksen korkeinen pilasterein ja niitä yhdistävin vaakapalkein. Rakennukseen liittyy sen takana toisessa kerroksessa kiinteästi paikoituskansi. Kirkkokadun ja suunnittelukorttelin paikoituskannen alittaa Haapasalmenkatu vanhaa rautatiepohjaa myöden. Paikoituskansi ylittää Haapasalmenkadun ja liittyy Piispanrinteen tasoon.

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. Kaava-alueen maaperä on voimakkaasti muokattua kalliopohjaa ja hiekkamoreenia. Alueella ei ole pilaantuneita maa-aloja. Haapasalmenkadun rautatiepohjasta ei ole tutkimustietoa. Olavinkadulla sijaitsevat käyttövesi-, jätevesi- ja kaukolämpölinjat sekä hulevesiviemäröinti. Piispanrinteessä käyttövesi. Maa-alueella ei ole muinaisjäänöksiä.

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 $\Delta LA = 30\text{dB}$. Kohteen parvekkeet tulee lasittaa lähes kaikilla julkisivuilla. Lisäksi

julkisivuilla, joilla päiväajan liikennemelu voi ylittää 60 dB, parvekkeiden lasitukset tulee myös tiivistää.

Maakuntakaavassa kaava-alue OLAVINKATU 49 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.

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.

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.

Ympäristöministeriön päätöksellä 28.4.2025 Savonlinnaan perustettiin MRL:n 68 §:ssä tarkoitettu kansallinen kaupunkipuisto. Kaavamuutosaluetta **ei** ole kaupunkipuistoalueella.

Kaavamuutosaluetta **ei** ole rakennuskieltoa.

Nykyisellä vv.1980-1981 toteutetulla rakennuksella **ei** ole kaavallista tai rakennusperintölain mukaista suojelua. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys; 6.6.2025 Granlund Oy ja selvitys purun sekä rakentamisen vaikutuksista Kirkkokatuun ja Haapasalmenkatuun sekä kivisiltaan, 12.12.2025 Granlund Oy.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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.** Lisäksi alueen elävyys lisääntyy myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja luo sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta.

Kaavamuutos täydentää Savonlinnan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. **Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden**

mukaisena ja taloudellisena, sillä se tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavamuutos lisää asukasmäärää Savonlinnan keskustassa noin 86 uudella asukkaalla, osa asunnoista on perheasuntoja. Valmistuvat asunnot 48 uutta kerrostaloasuntoa) vastaavat osaltaan Savonlinnan keskustan asuntokysyntään. **Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa monipuolistamalla asuntokantaa hyvien yhteyksien varrella. Lisäksi olemassa olevan liiketalon työpaikat säilyvät.**

Rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen on mahdollista **ilman suurempaa häiriötä** Kirkkokadun käytölle tai läheisen sillan rakenteille. **Purku ja rakentamistyöt eivät aiheuta häiriötä Haapasalmenkadulle.**

Korttelin rakennusmassan jako useampaan osaan tuo muistumia korttelin historiallista rakenteesta samoin kuin graniittinen jalustaosa ”kivijalka”, jolla on ajatuksellinen kytkentä Piispankallioon ja sen historiaan.

Rakennusmassoittelu ja julkisivut noudattavat ympäristön kulttuurihistoriallisten arvorakennusten parhaita periaatteita kerroksellisesta jäsentelystä ja materiaalivalinnoista.

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-alueeseen kohdistuva **melu** on otettu huomioon kaavaratkaisussa määräyksiin, jotka turvaavat terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön.

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.

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.

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 tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä pihaj- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia **hulevesisuunnitelma**, joka hyväksytetään kaupungilla.

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.

Rakentamislupaan liittyvässä hulevesisuunnitelmassa esitetään tarkemmin hulevesien käsittely ja johtaminen. Kuten kaavaluonnoksessa on mainittu hulevesien viivytyks ja käsittely kansipihan yhteydessä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin tulee tutkittavaksi toteutussuunnittelun yhteydessä.

Lisäksi suunnittelussa tulvatilanteen hallittu johtaminen tulvareittejä pitkin tulee ennakoita. Korttelin hulevedet johdetaan Olavinkadun hulevesiviemäriin. Rakennuksen purkamisella ei ole vaikutusta Haapasalmenkatuun, joten kaavoitusmuutoksen ja sen toteutuksen yhteydessä ei ole tarvetta tutkia rautatiepohjan maaperää/sedimenttiä, vaan tämä tulee tehtäväksi mahdollisen maankäyttömuutosten yhteydessä.

Rakentamis- tai purkamisluvan hakemisen yhteydessä selvityksessä tulee ilmoitettavaksi vapautuvat purkumateriaalit, vaarallisia aineita sisältävät materiaalit, rakennuspaikalta pois kuljetettavat maa- ja kiviainekset sekä uudelleenkäytettävät rakennustuotteet.

Talousrakennukseen on mahdollista sijoittaa jätetilat ja raskaalle huoltoajolle, kuten jäteautoille on kaavailtu oma ”huoltotasku” Piispanrinteen reunaan. Jättekatoksen rakentamisessa on otettava huomioon jätelain ja Savonlinnan alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräykset.

Pihan viheralueet ovat tärkeitä asumisviihtyisyyden lisäksi myös ilmasto- ja ympäristöhäydyden näkökulmista. Liikennemeluselvityksen mukaisesti parvekkeiden lasituksella ja tiivistyksellä saadaan äänitasoero riittäväksi.

Lisäksi lasketut päivä- ja yöajan melutasot eivät ylitä päivä- ja yöajan ohjearvoja (55 dB ja 50 dB) kohteen oleskelu- tai leikkipihoilla.

Asemakaavaluonnos on esityslistaliitteenä A. Kaavaselostus sekä muut asiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <http://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>.

Toimivalta	Hallintosääntö luku 4, 5 §:n 10 kohta
Esittelijä	Rakennustarkastaja Karvinen Juha
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa asiasta selostusosan mukaisen lausunnon.
Päätös	
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut / asemakaavoitus