

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

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 kaavatyö 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 maankäyttösopimuksen 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 keskustelua. 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
KH 06.10.2025 § 382	
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm, paivi.behm(at)savonlinna.fi, 044 417 4655
Selostus	Teknisen lautakunnan 09.09.2025 § 152 mukaisesti.

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	Kaupunginjohtaja Hämäläinen Markus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää käynnistää Olavinkatu 49 asemakaavoituksen koskien kiinteistöjä 740-2-8-4, 740-2-8-7 ja osaa kiinteistöstä 740-2-9901-99 (kaupunginosassa 2 Keskusta). Jarmo Tiainen ilmoitti Osuuspankin hallintoneuvoston jäsenenä esteellisyytensä (yhteisöjäävi HallL 28 § 1. mom. k. 5) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Mikko Tiainen liittyi kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 20.09.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Kaavoituspalvelut Varajäsen Mikko Tiainen poistui kokouksesta tämän asian päätöksen teon jälkeen ja Jarmo Tiainen liittyi takaisin kokoukseen klo 20.11.
TL 03.03.2026 § 46	
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm paivi.behm@savonlinna.fi, p. 044 417 4655
Selostus	Kokouksen TL 09.09.2025 § 152 ja KH 06.10.2025 § 382 selostusosien mukaisesti. Kiinteistönomistajan (Suur-Savon Osuuspankki) kaavamuutoskonsulttina ja arkkitehtina sekä rakennusteknisenä asiantuntijana toimii Granlund Oy on laatinut kaupungin ohjauksessa kaavaluonnoksen. Asemakaavamuutos laaditaan kiinteistönomistajan aloitteesta nykyisen vuosina 1980–81 valmistuneen pankkirakennuksen purkamiseksi ja uuden, pienemmän liiketilan sekä asuinkerrostalojen rakentamiseksi. Tavoitteena on sijoittaa liiketilat 1. kerrokseen Olavinkadun tasoon, osoittaa asumista ylempiin kerroksiin, lisätä rakennusoikeutta 1500 k-m ² (1750 → 3250 k-m ²), korottaa kerroslukua III:sta V:een sekä vahvistaa Savonlinnan ydinkeskustan elinvoimaa. Suunnittelualue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa ja rajautuu Olavinkatuun, Kirkkokatuun, Piispanrinteen katualueeseen sekä Olavinkatu 51:n tonttiin. Alueella on merkittävä kaupunkikuvallinen asema Olavinkadun näkömäkselin päätteellä. Tontilla on tällä hetkellä 2. kerroksinen pankki- ja toimistorakennus, jonka takana sijaitsee paikoituskansi. Kansi on käyttöikänsä loppuvaiheessa ja sen kantavuus on rajoittunut. Paikoituskansi sekä katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Maaperä on rakennettua kalliota ja moreenia, eikä alueella ole luonnonsuojelualueita tai muinaisjäännöksiä. Olavinkadun liikennemäärät ovat 8200–11000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Meluselvityksen perusteella parvekkeet tulee lasittaa ja julkisivujen ääneneristävyyden olla vähintään 30 dB.

Kaavaa varten tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoa (Ve1–Ve3). Valituksi tuli vaihtoehto 3, koska se mahdollistaa kahden viisikerroksisen lamellitalon toteuttamisen, jakaa rakennusmassan kahteen selkeään osaan, tuottaa 48 asuntoa (keskikoko 37 m²), säilyttää Olavinkadun mittakaavan ja hyödyntää olemassa olevan paikoituskannen.

Kaavaratkaisussa alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeus on 3250 k-m² ja kerrosluku V. Olavinkadun varteen sijoitettavat liiketilat ovat pakollisia ensimmäisessä kerroksessa. Julkisivujen kivijalka toteutetaan luonnonkivestä, kerrokset 2–4 rapataan ja ylin kerros verhoillaan metalli- tai kivilevyin. Parvekkeet lasitetaan ja osin tiivistetään meluntorjuntavaatimusten mukaisesti. Pihakansi toteutetaan kansirakenteisena ja oleskelualueet suunnitellaan meluohjearvojen sisälle.

Alueen pysäköinti toteutetaan LPA kannella, jonne sijoittuu 38 autopaikkaa. Raskas huolto hoidetaan Piispanrinteen huoltotaskun kautta, ja alueelle voidaan toteuttaa kevyitä autokatoksia. Tontista erotetaan noin 5 metrin kaistale Olavinkadun katualueeksi, ja kadulle laaditaan myöhemmin erillinen katusuunnitelma, joka käsittelee muun muassa katualueen jäsentelyä ja liittymiä sekä kiinteistön puolella asiointipaikkoja, huoltoyhteyksiä, terasseja ja istutuksia.

Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin perusteella hanke parantaa alueen kaupunkikuvaa, täydentää ydinkeskustan rakennetta ja palauttaa tontin historialliselle jaolle ominaisen rytmien. Asukasmäärän odotetaan kasvavan noin 86 henkilöllä, mikä tukee keskustan palveluja ja elinvoimaa. Liikenteelliset vaikutukset ovat hallittavissa, ja pysäköinti voidaan järjestää tontin sisällä. Luontoarvoihin ei kohdistu vaikutuksia, ja hulevesien käsittely ratkaistaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

Kaavaprosessi on käynnistynyt 6.10.2025 (KH § 382) kiinteistönomistajan aloitteesta. Kaavatyön tavoitteena on ajantasaistaa kaavamääräyksiä ja mahdollistaa alueen kehittäminen kiinteistönomistajan tarpeiden ja tavoitteiden mukaisesti. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksen mm. rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, palveluihin ja ympäristöön. Tarkoituksena on, että kaavaluonnos ja -ehdotus asetetaan nähtäville virallisen prosessin mukaisesti vuoden 2026 aikana. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja myöhemmin kaavaehdotuksesta. Kiinteistönomistajan kanssa neuvotellaan maankäytösopimuksesta kaavaehdotusvaiheessa, ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Kaavaluonnos liitteineen on pöytäkirjan liitteinä B-F.

Toimivalta

Hallintosääntö 4 luku 6 §

Esittelijä

Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää laittaa Olavinkatu 49 asemakaavaluonnoksen nähtäville ja lausunnoille (liitteet B-F).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi	Kiinteistönomistaja
Toimenpiteet	Maankäyttöpalvelut / kaavoituspalvelut
TL 09.06.2026 § 112	
683/10.02.03.00/2025	
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm paivi.behm@savonlinna.fi, p. 044 417 4655
Selostus:	<p>Teknisen lautakunnan kokouksen 3.3.2026 § 46 mukaisesti.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä ja lausunnoilla 27.3.–29.4.2026 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yksi lausunto, joihin on laadittu kaavan laatijan vastine (liite K)</p> <p>Viranomaislausunnoissa todetaan pääosin, ettei asemakaavaluonnokseen ole huomautettavaa, mutta jatkosuunnittelussa tulee huomioida muun muassa mahdolliset sähköverkon muutostarpeet, olemassa olevan teleinfran suojaaminen, terveellisyteen liittyvät vaatimukset, riittävät pyöräpysäköintijärjestelyt sekä rakennushistoriallisen selvityksen täydentäminen yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Lisäksi lausunnoissa nostetaan esiin olemassa olevan rakennuksen purkamiseen, ilmastovaikutuksiin, hulevesien hallintaan ja havainnekuvien realismiin liittyviä näkökulmia, joihin vastineissa todetaan, että osa kysymyksistä ratkaistaan tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.</p> <p>Naapurin mielipiteeseen annetussa vastineessa todetaan tiivistetysti, että osallinen on saanut kaava-aineiston asianmukaisesti nähtäville luonnosvaiheessa. Pysäköintiä koskeva huoli huomioidaan muuttamalla kaava-alueen rajausta siten, että tarkasteluun otetaan koko LPA-alue laajennuksineen, mikä turvaa naapurikiinteistön pysäköintimahdollisuuksia. Vastineessa todetaan lisäksi, että kaavoitusaloite ja työn laajuus on hyväksytty toimivaltaisessa lautakunnassa, kaavan tavoitteena on kiinteistön kehittäminen keskustan tarpeisiin, eikä viranomaismenettelyä koskeviin syytöksiin oteta kantaa kaavanlaatijan vastineessa.</p> <p>Kaavan laatija on tarkistanut kaavaluonnoksen kaavaehdotukseksi pöytäkirjan liitteet G-L.</p> <p>Kaavaehdotukseen on luonnosvaiheen palautteen perusteella tehty useita tarkennuksia. Rakennushistoriallista selvitystä on päivitetty yhteistyössä museoviranomaisen kanssa, ja kaavaselostukseen on täsmennetty perusteluja nykyisen rakennuksen purkamiselle sekä uudisrakentamisen vaikutuksille kaupunkikuvaan ja ilmastoon. Kaavamääräyksiin ja selostukseen on lisäksi täydennetty meluntorjuntaa, parvekkeiden lasitusta, julkisivujen äänitasoerovaatimuksia sekä hulevesien käsittelyä koskevia ratkaisuja. Merkittävä muutos on myös LPA-alueen rajauksen laajentaminen Haapasalmenkadun päällä koko naapurikiinteistön leveydelle, mikä mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen myös viereiselle kiinteistölle. Samalla ehdotusvaiheessa on täsmennetty pyöräpysäköintiin, huoltoajoon ja toteutussuunnittelussa ratkaistaviin yksityiskohtiin liittyviä lähtökohtia.</p>
Toimivalta	Hallintosääntö 4 luku 6 §

Esittelijä	Tekninen johtaja Siponen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää laittaa Olavinkatu 49 asemakaavaehdotuksen nähtävillä ja lausunnoille (liitteet G-L).
Käsittely	Kaavoituspäällikkö Päiv Behm ja asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen selosti asiaa kokouksessa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kiinteistönomistaja
Toimenpiteet	Maankäyttöpalvelut / kaavoituspalvelut Kaavan laatija