

Lausunnon antaminen asemakaavan muutosehdotuksesta, Olavinkatu 49

RAKYL 26.08.2026

683/10.02.03.00/2025

Valmistelija	Ympäristötarkastaja Kirsi Haajanen kirsi.haajanen@savonlinna.fi , p. 044 417 4686
Selostus	Savonlinnan kaupungin kaavoituspalvelut on pyytänyt 30.6.2026 lausuntoa asemakaavan muutoksesta, Olavinkatu 49. Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 13.5.2026 § 71 lausunnon asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Kaava-alue sijaitsee Savonlinnan kaupunginosa 2 Keskusta. Kaavamuutos alueen kokonaispinta-ala on noin 0,5 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. Asemakaava laaditaan Olavinkatu 49 kiinteistönomistajan aloitteesta. 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. Maa-alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Muutoalue on kokonaan rakennettua. Rakennusmassa on pohjakerroksen osalta leikattu kallioon j asiihen 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 rautatieopohjasta ei ole tutkimustietoa. Hankesuunnitelmassa tutkittiin kolmea tehokkuudeltaan, tilankäytöltään ja rakennustyyppiltään 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.

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

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. 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), katua 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. Kaava-muutosaluetta ei ole kaupunkipuistoalueella.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

Nykyisellä vv.1980-1981 toteutetulla rakennuksella ei ole kaavallista tai rakennusperintölain mukaista suojelua. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

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.

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.

Korttelin hulevedet johdetaan Olavinkadun hulevesiviemäriin.

Lausunto:

Asemakaavamuutos on laadittu maakunta- ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena sekä täydentää Savonlinnan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteiden henkeä muun muassa lisäämällä asuntotuotantoa monipuolistamalla asuntokantaa hyvien yhteyksien varrella. Ratkaisu vahvistaa alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Toteutus suunnittelun yhteydessä tulee huomioida kansipihan hulevesien viivytys ja käsittely ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Harvinaisempiin sade- ja tulvatilanteisiin tulee varautua. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään kaupungilla.

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 purkamluvan hakemisen yhteydessä selvityksessä tulee ilmoitettavaksi vapautuvat purkumateriaalit, vaarallisia aineita sisältävät materiaalit, rakennuspaikalta pois kuljetettavat maa- ja kiviainekset sekä uudelleen käytettävät rakennustuotteet.

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

Pihan viheralueet ovat tärkeitä asumisviihtyisyyden lisäksi myös ilmasto- ja ympäristöhyödyn näkökulmista.

Liikennemeluselvityksen mukaisesti parvekkeiden lasituksella ja tiivistyksellä saadaan äänitasoero riittäväksi.

Asemakaavaehdotus on liitteenä 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

Vs. rakennustarkastaja Jari Heiskanen

Päätösehdotus

Lautakunta kiittää kaavoituspalveluita lausuntopyynnöstä ja antaa asiasta selostusosan mukaisen lausunnon.

Päätös

Tiedoksi

Kaavoituspalvelut