

Lupatunnus	LP-740-2026-00174
Kiinteistötunnus	740-530-2-3-MM601
Kiinteistön osoite	Kartanonväylä 17, 57210 Savonlinna
Tilan nimi	Kartanon pellot
Pinta-ala	14.7599 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KM-1 Kaupallisten palvelujen alue
Hankkeeseen ryhtyvä	Biltema Real Estate Finland Oy

Toimenpide	Uusi rakennus, myymälärakennus 6 973 m ² + katettua tilaa 199 m ² . Mainospyloni 30 m.	
Lisäselvitykset	Uusi rakennus, myymälärakennus, rakennuksen kerrosala 7533 m ² (rakennusoikeudellinen kerrosala 6 973 m ²) + katettua tilaa 199 m ² , kokonaisala 7533 m ² , tilavuus 54800 m ³ .	
	Mainospyloni 30 m.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	Sallittu 7000 m ² Käytetty 6793 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa Vaativa Erittäin vaativa Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Heikki Olavi Käppi, arkkitehti Heikki Olavi Käppi, arkkitehti Heikki Henrik Vaajasaari, diplomi-insinööri Teemu Ilmari Rossi, rakennusinsinööri
Kerrosala	7533 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	6962 m ²	
Tilavuus	54800 m ³	
Rakennettava kokonaisala	7533 m ²	
Poikkeamiset	Kerrosalan ylitys: 6.5.2015 voimaan tulleen asemakaavan määräysten mukaan kaupallisten palveluiden alueelle KM-1 "voidaan asemakaavassa osoittaa enintään 5000 kem2:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä". Bilteman uuden myymälärakennuksen kokonaiskerrosala on 7534 kem2. Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 6963 kem2. Tontin tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää tulevan liiketoiminnan kannalta riittävän suuren myymäläyksikön rakentamista. Myymälä- ja kahvilatilojen (asiakastilat) yhteenlaskettu kerrosala on 5610 kem2. Muu osa kerrosalasta muodostuu varastotiloista, myymälän ja kahvilan aputiloista sekä teknisistä tiloista. Kaavoituspäällikkö on myöntänyt poikkeamisluvan 21.4.2026 § 72. Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala saa olla enintään 7000 m ² ja autopaikkojen määrä kaavamääräyksestä poiketen yhteensä 187 kpl.	

Lausunnot	Savonlinnan Veden lausunto, 1.7.2026, Lausunto Osoiteasiat, 2.7.2026, Lausunto Pelastusviranomaisen lausunto, 6.7.2026, Lausunto Terveysviranomaisen lausunto, 17.7.2026, Lausunto Risteämäläusunnot, 10.8.2026, Lausunto Elinvoimakeskus, 2.9.2026, Lausunto
------------------	--

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu viran puolesta (HL 34 §, RakL 63-65 §).

Kuulemisen johdosta on jätetty yksi huomautus. Huomautus koskee kaapeleiden sijaintia ja asia huomioidaan rakentamisen yhteydessä.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Hulevesisuunnitelma	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kosteudenhallintasuunnitelma	1 kpl
Lausunnon liite	1 kpl
Lausunto	6 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Mainoslaitesuunnitelma	1 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	7 kpl
Ote asemakaavasta	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Pintatausaussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl
Rakennesuunnitelma	2 kpl
Sammutusautomaattikasusuunnitelma	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	3 kpl
Tonttikartta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää haetun rakentamisluvan myymälärakennukselle ja mainospylonille sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin ehdoin.

Päätöksen perustelut

RAKENTAMISHANKKEEN TOTEUTTAMISEN EDELLYTYKSET RakL 48 §

Rakennuspaikka sijaitsee kaupallisten palveluiden alueella, jolle laaja-alainen vähittäiskauppa soveltuu alueen maankäytöllisten tavoitteiden mukaisesti.

Rakennushanke käsittää pääosin yksikerroksisen, vähäisiltä osin kaksikerroksisen myymälärakennuksen sekä tontin pohjoisosaan sijoitettavan 30 metriä korkean mainospylonin rakentamisen.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja toteuttaa alueelle kaavassa osoitettua käyttötarkoitusta. Rakentaminen on lisäksi myönnetyn poikkeamisluvan mukaista ja poikkeamispäätöksessä asetetut ehdot on otettu huomioon rakennussuunnitelmissa. Rakennuksen sijoittuminen, laajuus, käyttötarkoitus ja tontin käyttö täyttävät asemakaavan ja poikkeamispäätöksen vaatimukset.

Rakennus soveltuu käyttötarkoitukseensa sekä ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Hankkeen liikenne-, pysäköinti-, pelastusjärjestelyt on esitetty hyväksyttävällä tavalla. Mainospyloni tukee rakennuksen kaupallista käyttöä.

Rakentaminen ei vaikeuta kaavan toteuttamista eikä aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään aiheuta sellaista haitallista vaikutusta ympäristöön, maisemaan tai naapureiden asemaan, joka estäisi luvan myöntämisen.

Rakentamishanke täyttää rakentamislain 29–41 §:ssä säädetty ja niiden nojalla asetetut

olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on hakemuksessa selvittänyt, että edellä olevat luvanmyöntämisen edellytykset täyttyvät.

Edellä esitetyn perusteiden hankkeelle on olemassa rakentamislain mukaiset edellytykset rakentamisluvan myöntämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 751/2023
Alueidenkäyttölaki 132/ 1999
Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestys (1.10.2025)

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Aloitustilaisuus
Sijainninmerkintä
Sijainnin tarkistaminen
Korkeusaseman tarkistaminen
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Väestönsuojan tarkastus
Savuhormien katselmus
Sähkölaitteiden tarkastus
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmastointilaitteiden katselmus
Automaattinen sammutus
Automaattinen savunpoisto
Automaattinen paloilmoitus
Palokatkokatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Pohjatutkimus
Rakennesuunnitelma
Ulkoväriyissuunnitelma
IV-suunnitelma
KVV-suunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Turva- ja merkkivalosuunnitelma
Savunpoistosuunnitelma
Palotekninen selvitys
Kuivanapitosuunnitelma
Radontekninen suunnitelma
Salaojasuunnitelma
Lujuuslaskelmat

Lupaehto

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen ellei ole myönnetty aloitusoikeutta.

Hakijan tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty vastaava työnjohtaja.

Lausuntoviranomaisten lausunnoissaa annettuja ohjeita ja määräyksiä on noudatettava.

Rakennuksen korkeusasema on tarkistettava paikalla rakennusvalvontaviranomaisen toimesta ennen rakennustöiden aloittamista.

Pohjatutkimus ja siitä johtuva perustamistapalausunto on toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuksen ylemmän kerroksen teknisitä tiloista on järjestettävä toinen poistumistie.

Kiinteistökohtaisen osoitteen numerokilpi (-kilvet) on oltava asennettuna ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Mikäli loppukatselmusta ei ole pyydetty määräaikaan mennessä, katselmuksesta peritään ylimääräinen maksu.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
28 pv

Käsittelijä
Päätäjä

Rakennustarkastaja Juha Karvinen, tarkastusinsinööri Jari Heiskanen
Rakennus- ja ympäristölautakunta Rakennus- ja ympäristölautakunta
Savonlinnan kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

23.9.2026
24.9.2026
viimeistään 2.11.2026
3.11.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.11.2029 ja saatettava loppuun 3.11.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

VALITUSOIKEUS

Oikeus valituksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

VALITUSAIKA

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä (7) päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

VALITUKSEN MUOTO JA SISÄLTÖ

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen.
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin

toimitettu viranomaiselle

- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

VALITUSVIRANOMAINEN

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Itä-Suomen hallinto-oikeus
käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, Kuopio
postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO
puhelin: 029 56 42500 (vaihde)
fax: 029 56 42501
sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä valittajan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.