

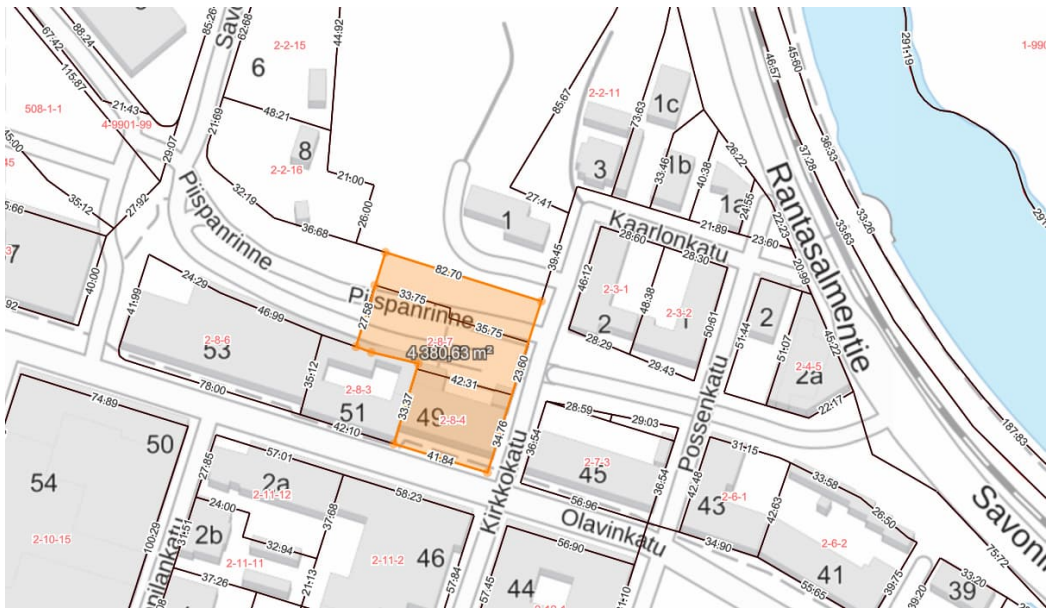


# OLAVINKATU 49

## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

*AKL 63 §: Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.*



Kuva 1: Asemakaava-alueen rajaus.

### Sijainti

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.

### Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaava laaditaan Olavinkatu 49 kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen laadinnasta on tehty sopimus kaupungin ja Kiinteistönomistajan välillä, Tela 9.9.2025 § 152. Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 6.10.2025 § 382 Hanke on esitetty kaavoituskatsauksessa 2026.



Kiinteistönomistaja on päättänyt purkaa nykyisen pankkikiinteistönsä Olavinkatu 49 Savonlinnassa ja rakennuttaa tilalle pankkitoimintaan soveltuvat suppeammat liiketilat. Uuteen rakennettavaan kiinteistöön on tavoitteena yhteensovittava rakennusoikeus siten, että pankkitilat keskitettäisiin 1.kerrokseen Olavinkadun tasoon ja ylempiin kerroksiin sijoittuisi asuintiloja. Tällä hetkellä pankkirakennus on kaksikerroksinen ylemmän kerroksen liittyessä pihakansi- ja paikoitustasoon Piispanrinteen ja Kirkkokadun varressa.

Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta asuinliikerakentamiseen 1000–1400 k-m<sup>2</sup>.

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.

### Selvitykset ja vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lisäksi kaavan vaikutusten arvioinnissa esitetään periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Asemakaavamuutosta varten alueelle laaditut / laadittavat selvitykset:

- Kiinteistön kehittämisestä uudeksi keskusta-asuinliiketaloksi on laadittu hanke-suunnitelma (30.4.2025 Granlund Oy).
- Liikennemeluserveys (30.10.2025 Akukon Oy)
- Rakennushistoriaselvitys (6.6.2025 Granlund Oy)
- Pysäköintikannan kuntotutkimus (22.5.2025 Granlund Oy)
- Selvitys Kiinteistöllä purkamisen ja rakentamisen mahdollisista vaikutuksista Kirkkokadun sekä alikulkevan Haapasalmenkadun katu- ja siltarakenteisiin (Granlund Oy).
- Asemakaavan mukaiset mahdollisesti muuttuneet Piispanrinteen ja Kirkkokadun sekä Olavinkadun liikennejärjestelysuunnitelmat (Granlund Oy)

Tarkemmat tiedot sekä asemakaavan vaikutukset esitetään selostuksessa ja sen liitteissä.



## Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon 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
  - Itä-Savon Vesi
  - Kunnallistekniset palvelut
- muut viranomaiset:
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Itä-Suomen elinvoimakeskus
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - Riihisaari – Savonlinnan museo
  - Museovirasto
  - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
  - Väylävirasto
  - Palo- ja pelastusviranomaisen
  - Aluehallintovirasto AVI
  - Terveystieteiden tutkimuskeskus
- yhdyskuntatekniikka:
  - BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
  - Järvi-Suomen Energia Oy
  - Suur-Savon Sähkö Oy

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

## Kaavan laadinnan vaiheet ja vuorovaikutus

Tarkemmat tiedot: katso asemakaavaselostus.

### Vireilletulo

Tekninen lautakunta, päätöksellään Tela 9.9.2025 § 152 hyväksyi Keskustan 2.kaup.osan ko. sopimusalueen kaavoitussopimuksen sekä valtuutti kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitus-sopimuksen kaupungin puolesta ja tarjoamaan sopimusta kiinteistönomistajien allekirjoitettavaksi.

Kaupunginhallitus teki päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä 6.10.2025 § 382. Sopimusalueen kaavoitustilanteesta on tiedotettu kaavoituskatsauksen 2026 yhteydessä.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta täydennetään ja korjataan tarpeen mukaan.



### Asemakaavaluonnos nähtäville

Kaavaluonnos esitellään Tekniselle lautakunnalle, joka päättää nähtäville asettamisesta, päätös ...

Kaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Luonnoksesta pyydetään lausunnot ja maanomistajille tiedotetaan hankkeesta. Nähtävillä olosta tiedotetaan paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Palaute on toimitettava nähtävillä oloaikana kirjallisena alempana olevaan osoitteeseen. Saapuneet lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.

### Asemakaavaehdotus nähtäville:

Asemakaavaehdotus laaditaan korjaten kaavaa tarpeen mukaan, huomioiden luonnoksesta saatu palaute.

Asemakaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Luonnoksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus.

Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävillä oloajan päättymistä alempana olevaan osoitteeseen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (tekninen lautakunta, kaupunginhallitus). Asemakaava ehdotuksesta saapuneet lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.

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.

### Hyväksymisvaihe:

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaavaehdotuksen 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.

### Muutoksenhaku:

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



hakua 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.

#### Voimaantulo:

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

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

### **Maankäyttösopimukset**

Alueen maanomistajan kanssa on tarkoitus laatia maankäyttösopimus.

### **Yhteystiedot**

#### Kaupungin kuulutukset:

[https://www.savonlinna.fi/maatoksenteko/virallinen\\_ilmoitustaulu/kuulutukset](https://www.savonlinna.fi/maatoksenteko/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](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi) tai

Savonlinnan kaupunki  
Kaavoituspalvelut  
Olavinkatu 27  
57130 Savonlinna

#### Yhteystiedot:

Savonlinnan kaupunki:

Päivi Behm  
kaavoituspäällikkö  
[paivi.behm@savonlinna.fi](mailto:paivi.behm@savonlinna.fi)  
puh: 044 417 4655  
Olavinkatu 27  
57130 Savonlinna

Kaavaa laativa konsultti:

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