

Brahenkaaren asemakaavamuutosprosessin keskeyttäminen, Asemantie 2, kiinteistöt 740-4-37-2 ja 740-4-37-3

TL 29.09.2026 § 149

852/10.02.03.00/2026

Valmistelija kaavoituspäälikkö Päivi Behm, paivi.behm@savonlinna.fi, p. 044 417 4655

Selostus Asemantie 2:n alueella on vireillä asemakaavan muutos (Brahenkaari), joka sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan vuodelle 2026. Kaavamuutos koskee osoitteessa Asemantie 2 sijaitsevia kiinteistöjä 740-4-37-2 ja 740-4-37-3.

Kaavamuutos on käynnistetty valtuustoaloitteen 14.3.2016 § 33 ja teknisen lautakunnan päätöksen 18.10.2016 § 206 perusteella. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut osoittaa alueelle puistoa ja mahdollistaa yhden asuinkerrostalon rakentaminen. Kaavamuutos on tullut vireille vuonna 2017, mutta sen valmistelu ei ole edennyt.

Kiinteistöillä on voimassa asemakaava AK731, jossa alue on osoitettu merkinnällä AL asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Korttelin kerrosalasta on vähintään yksi kolmasosa ja enintään kaksi kolmasosaa käytettävä liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan palvelurakentamiseen varattavaa kerrosalaa varten on osoitettava vähintään yksi autopaikka 200 kerrosneliömetriä kohden.

Hoivarakentajat Oy hakee tonttivarausta osoitteessa Asemantie 2 sijaitsevien kiinteistöjen 740-4-37-2 ja 740-4-37-3 alueelle muodostettavista tonteista. Yhtiön tavoitteena on toteuttaa alueelle ikäihmisten hoiva-asumista palveleva rakennushanke, jossa olisi sekä ympärivuorokautista hoivaa että yhteisöllistä asumista. Hakijan ilmoituksen mukaan tarkoituksena on käyttää kaavan sallima rakennusoikeus, noin 3 200 k-m², kokonaisuudessaan. Hankkeen alustavana tavoitteena on ollut rakentamisen käynnistäminen aikaisintaan syksyllä 2026 tai keväällä 2027. Yhtiön toimittaman suunnitelman mukaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisi hoiva-asumista ja rakennus sijoittuisi osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan rajan ulkopuolelle. Suunnittelualueen rajausta ilmenee asian liitteenä olevasta hakijan toimittamasta asemapiirroksista.

Voimassa olevan asemakaavan autopaikkamääräyksen perusteella hankkeelle tulee osoittaa 16 autopaikkaa. Rakennusvalvonnan ja kaavoituspalvelujen viranomaistulkinnan mukaan autopaikat on toteutettava kokonaisuudessaan hankkeen käyttöön varattavalla alueella, eikä autopaikkojen määrästä myönnetä poikkeamista. Perusteluna on, että lähialueen katuverkko ja pysäköintialueet ovat jo kuormittuneita asumisen sekä kirjaston ja päiväkodin läheisyyden vuoksi. Kohteen keskeinen sijainti keskustassa korostaa tarvetta järjestää hankkeen edellyttämä pysäköinti siten, ettei hanke lisää lähialueiden pysäköintikuormitusta. Pysäköintivaatimuksesta on keskusteltu hakijan kanssa, ja hakija on tarkistanut asemapiirrosta käytyjen keskustelujen perusteella siten, että autopaikat toteutetaan kiinteistöillä.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan korttelissa 37 asumista ei saa sijoittaa asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Hakijan suunnitelmassa ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan hoiva-asumista,

joten ratkaisu edellyttää tältä osin erillistä poikkeamislupaa. Rakennusalan rajan ylitys voidaan käsitellä poikkeamisluvan yhteydessä tai rakentamisluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena asemakaavasta, mikäli rakennusoikeus ei ylitä. Aitaamista ja mahdollisia julkisivuja koskevia, kaupunkikuvaan vaikuttavia ratkaisuja arvioidaan tarkemmin jatkosuunnittelun ja lupakäsittelyjen yhteydessä. Poikkeamisen tarve on esitetty hakijan toimittamassa liitekartassa.

Hankkeen edellyttämät poikkeamis- ja rakentamisluvat ratkaistaan erillisissä lupamenettelyissä. Lupa-asiat kuuluvat rakennus- ja ympäristölautakunnan toimivaltaan tai lautakunnan viranhaltijoille delegoimaan toimivaltaan. Asemakaavamuutosprosessin keskeyttämistä koskevalla päätöksellä ei ratkaista poikkeamis- tai rakentamisluvan myöntämisen edellytyksiä.

Alueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Sitovan tonttijaon ei tarvitse olla voimassa rakentamislupaa myönnettäessä, mutta sen tulee olla hyväksytty ja voimassa ennen rakennustöiden aloittamista.

Hankkeen edistäminen edellyttää kaavaprosessin keskeyttämistä koskevan ratkaisun lisäksi erillisiä päätöksiä muodostettavien tonttien hinnoittelusta ja tonttivarauksesta. Asiat voidaan valmistella teknisen lautakunnan käsiteltäviksi rinnakkain. Tonttien hinnoittelua ja tonttivarauksia koskevat päätökset tulee kuitenkin tehdä ehdollisina siihen saakka, kunnes kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavamuutosprosessin keskeyttämisestä. Ehtona on, että kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen kaavaprosessin keskeyttämisestä ja asemakaava AK731 jää alueella voimaan. Mikäli kaupunginhallitus ei päättä keskeyttää kaavaprosessia, muodostettavien tonttien varaamista ja luovuttamista sekä hankkeen jatkovalmistelua on arvioitava uudelleen kaavoitustilanteen perusteella.

Koska Brahenkaaren asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2026 kaavoitusohjelmaan, kaavamuutosprosessin keskeyttäminen saatetaan kaupunginhallituksen päätettäväksi. Keskeyttämisellä on vaikutusta kaavoituksen työohjelmaan ja alueen toteuttamistapaan.

Toimivalta	Hallintosääntö 3 luku 3 § ja 4 luku 6 §
Esittelijä	Tekninen johtaja Siponen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Brahenkaaren asemakaavamuutosprosessi osoitteessa Asemantie 2 keskeytetään edellä selostetuin perustein. Samalla todetaan, että alueelle suunniteltua hoiva-asumisen hanketta voidaan edistää voimassa olevan asemakaavan, tarvittavien lupien, tonttijaon sekä muiden tarvittavien sopimus- ja viranomaismenettelyjen mukaisesti. Kiinteistöjen 740-4-37-2 ja 740-4-37-3 alueelle muodostettavien tonttien hinnoittelusta ja tonttivarauksesta tehdään erilliset päätökset. Päätökset tehdään ehdollisina siihen saakka, kunnes kaupunginhallitus on hyväksynyt Brahenkaaren asemakaavamuutosprosessin keskeyttämisen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Hakija, Hoivarakentajat Oy Rakennusvalvonta

Maankäyttöpalvelut / kaavoitus-, paikkatieto-, mittaus- ja tonttipalvelut

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus