

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

TL 29.09.2026 § 149

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 rajaus ilmenee asian liitteenä olevasta hakijan toimittamasta asemapiirroksesta.

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 kaavaproessin 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 kaavaproessin keskeyttämisestä ja asemakaava AK731 jää alueella voimaan. Mikäli kaupunginhallitus ei päättä keskeyttää kaavaproessia, 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

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus

KH 12.10.2026 § 358

852/10.02.03.00/2026

Valmistelija

Hallintojohtaja Markus Hämäläinen
markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394

Selostus

Teknisen lautakunnan 29.9.2026 § 149 selostus- ja päätöskohdan mukaisesti.

Ratkaisuvaihtoehdot

Asiassa on arvioitu seuraavat vaihtoehdot:

1. Asemakaavamuutosprosessia jatketaan.

Tällöin alueen toteuttaminen ratkaistaan vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa. Tämä voi siirtää hoiva-asumisen hankkeen toteuttamista, koska kaavamuutoksen valmistelu ei ole edennyt vuoden 2017 jälkeen.

2. Asemakaavamuutosprosessi keskeytetään.

Tällöin asemakaava AK731 jää alueella voimaan ja hoiva-asumisen hanketta voidaan edistää voimassa olevan asemakaavan, poikkeamis- ja rakentamislupien, tonttijaon sekä erillisten tontinluovutusta koskevien päätösten perusteella.

Valmistelussa tarkoituksenmukaisimpana vaihtoehtona pidetään asemakaavamuutosprosessin keskeyttämistä. Keskeyttäminen mahdollistaa hankkeen jatkovalmistelun, mutta ei ennakoiki eikä ratkaise tarvittavien lupien myöntämisen edellytyksiä.

Arviointi kaupunkistrategian näkökulmasta

Hoiva-asumisen hankkeen edistäminen rakennetussa kaupunkiympäristössä voi tukea keskustan elinvoimaisuutta, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä ja ikääntyneiden asumispalvelujen sijoittumista palvelujen läheisyyteen.

Hankkeen strateginen kokonaisarviointi edellyttää kuitenkin, että jatkovalmistelussa huomioidaan myös kaupunkikuva, liikenne, pysäköinti, alueen muut palvelut ja eri käyttäjäryhmien tarpeet. Päätöksellä ei vielä hyväksytä rakennushanketta tai sen yksityiskohtaista toteutustapaa.

Arvio voimassa olevan talousarvion näkökulmasta

Asemakaavamuutosprosessin keskeyttäminen kohdentaa kaavoituksen työpanosta uudelleen ja vähentää kyseisen kaavamuutoksen jatkovalmisteluun käytettävää työaikaa. Keskeyttämisspätöksellä ei sellaisenaan hyväksytä kaupungille investointimenoa eikä luovuteta tontteja.

Mahdolliset tontinluovutuksesta saatavat tulot, tonttien hinnoittelu, alueen toteuttamiseen liittyvät kustannukset ja muut talousarviovaikutukset

arvioidaan tonttien hinnoittelua, tonttivarausta sekä mahdollisia sopimuksia koskevassa erillisessä valmistelussa.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Päätösvalmisteluohjeen mukaan päätöksen vaikutuksia tulee arvioida muun muassa kuntalaisten, talouden, organisaation, henkilöstön, lasten, ympäristön ja yritysten näkökulmasta. Ohjeen mukaan erillistä ennakkoarviointia ei kuitenkaan edellytetä, jos asiaa koskee kaavoitukseen kuuluva lakisääteinen arviointi.

Tässä asiassa ei hyväksytä asemakaavaa eikä rakennushanketta, vaan ratkaistaan vireillä olevan kaavamuutosprosessin jatkaminen tai keskeyttäminen. Päätöksen keskeiset vaikutukset arvioidaan seuraavasti:

Kuntalaisvaikutukset: Päätös voi mahdollistaa ikäihmisten hoiva-asumisen hankkeen jatkovalmistelun keskustan palvelujen läheisyydessä. Päätöksellä ei vielä ratkaista hankkeen toteuttamista.

Taloudelliset vaikutukset: Päätöksellä ei sellaisenaan synny kaupungille investointimenoa. Tonttien hinnoittelu ja luovutuksen taloudelliset vaikutukset ratkaistaan erikseen.

Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset: Keskeyttäminen vaikuttaa kaavoituspalvelujen työohjelmaan ja vapauttaa valmisteluresursseja muihin kaavoitustehtäviin.

Ympäristö- ja kaupunkikuvavaikutukset: Varsinaiset vaikutukset arvioidaan poikkeamis- ja rakentamislupamenettelyissä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen sijoittumiseen, kaupunkikuvaan ja pysäköintiin.

Liikennevaikutukset: Hankkeen 16 autopaikkaa tulee toteuttaa hankkeen käyttöön varattavalla alueella, jotta lähialueiden pysäköintikuormitus ei lisäännä.

Lapsivaikutukset: Välittömät lapsivaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida läheisen päiväkodin liikenneturvallisuus ja pysäköintijärjestelyt.

Yritysvaikutukset: Päätös mahdollistaa yksityisen hoiva-asumishankkeen jatkovalmistelun ja myöhemmät tonttia sekä lupia koskevat menettelyt.

Riskit: Keskeisiä riskejä ovat tarvittavien lupien epääminen, hankkeen viivästyminen, pysäköinnin riittämättömyys sekä tontinluovutuksen ehtojen tai hankkeen toteuttamisedellytysten muuttuminen.

Toimivalta	Hallintosääntö 3 luku 3 §
Esittelijä	Vt. kaupunginjohtaja Ma Ding
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää keskeyttää asemakaavoituksen osoitteessa Asemantie 2, 57100 Savonlinna.
Käsittely	Kimmo Kaksonen teki Heli Järvisen ja Seija Puputin kannattaman muutosehdotuksen:

Esitän, että Brahenkadun asemakaavamuutosprosessia jatketaan.

Brahenkaari on kaavoituksen kannalta vaikea kohde ja juuri siksi alueen käyttö tulisi ratkaista asemakaavoitusmenettelyssä, vaikka se vie aikaa ja siirtää mahdollista rakennushanketta. Kaavoituksella voidaan parhaiten kokonaisvaltaisesti ja kestävästi huomioida alueen käyttö, rakennusoikeuden määrä, toimintojen sijoittuminen, rakennuksille asetettavat määräykset sekä kaupunkikuvalliset seikat suhteessa kaavoitettavan alueen ympäristöön.

Brahenkaari on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue: se rajautuu kaupungin pääkatuun sekä tärkeimpään keskustan sisääntuloväylään. Asemakaavoituksen käynnistämistä esittäneen valtuustoaloitteen johtoaatuksina olivat alueen puistomainen yleisilme, säilyttää maisema avoimena Asemantien suuntaisesti Haislahtea kohti sekä mahdollistaa yhden pistekerrostalon rakentaminen alueelle. Esityslistan selostus ja liitteenä olevat kartat eivät millään tavalla tue ajatusta hyvän kaupunkikuvan säilymiseksi: koko rakennusoikeus käytetään vain 3. kerrokseen, jolloin matala rakennus ja mittava rakennusoikeus eivät edes mahdu kaavan mukaiselle rakennusalueelle ja rakennus peittäisi tontin sivut kolmeen suuntaan.

Kaupungissa on käyttötarkoitukseen soveltuvia tontteja mm. Kauppalinnan tontti sekä hernemäessä puretun päiväkodin tontti. Nyt alueelle on kaavailtu ikäihmisten hoiva-asumista palveleva rakennushanke. Heidän hyvän elämisen laadun kriteereihin kuuluu myöskin fyysisten tilojen ympäristö ja mahdollisuus turvalliseen ulkoiluun ja luonnonläheisyyteen. Suunniteltu paikka ei sovellu tältä osin ikääntyvien ihmisten asuinympäristöksi. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitettu palveluasuminen tarkoittaisi verhojen kiinni pitämistä sekä katupölyn ym. saasteiden sisälle tulemista jouduttaisiin välttämään ikkunoita kiinni pitämällä. Melusaaste sekä suoraan tieltä, että nuorison ilta-aikainen kaupakeskuksen parkkipaikalta kantautuva melu eivät anna rauhalliseen asumiseen mahdollisuutta. Lisäksi ikkunoiden editse kulkee päivittäin runsaasti koululaisia ym. liikennettä.

Hanke ei tue millään tavalla elinvoiman kehittymistä keskustan alueelle. Palveluasumisessa asuvat eivät käytä keskustan palveluita.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, oli asiasta äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavanlaisen äänestys ehdotuksen: esittelijä jaa, Kaksonen ei. Äänestys ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotuksen puolesta annettiin 8 jaa-ääntä (Tiainen Jarmo, Suomalainen Tuukka, Kristiansson Olli-Pekka, Munck Merja, Lipsanen Mervi, Laamanen Kirsti, Turunen Riikka ja Metsälä Sanna) ja Kimmo Kaksosen ehdotuksen puolesta 3 ei-ääntä (Puputti Seija, Järvinen Heli ja Kaksonen Kimmo)

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Seija Puputti jätti päätöksestä eriävän mielipiteensä.

Toimenpiteet

Tekninen toimiala