

Varkauden kaupunki

VARKAUDEN KESKUSTA-ALUEEN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Selostus

Kaupunginvaltuusto 27.3.2017 § 19

 SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	2
2.1	Suunnittelualue	2
2.2	Aiemmat selvitykset ja lähtöaineisto	3
2.3	Suunnittelun tavoitteet.....	4
2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	5
2.5	Luonto, maisema ja kulttuurihistoria	7
2.5.1	Luonnonympäristö	7
2.5.2	Maisema.....	9
2.5.3	Suojeluarvot	11
2.5.4	Maaperä ja pilaantuneet maa-alueet	14
2.6	Väestö ja asuminen	15
2.6.1	Väestönkehitys ja väestöennuste	15
2.6.2	Väestön sijoittuminen.....	16
2.6.3	Asuinalueet.....	17
2.6.4	Loma-asuminen.....	17
2.7	Työpaikat ja elinkeinot	19
2.7.1	Työpaikkamäärä	19
2.7.2	Työpaikka-alueet	20
2.8	Kauppa ja palvelut	20
2.8.1	Kauppan palvelujen sijoittuminen	20
2.8.2	Julkiset palvelut.....	22
2.9	Matkailu ja virkistys	24
2.9.1	Matkailukohteet ja -palvelut	24
2.9.2	Virkistysalueet ja ulkoilureitit	25
2.10	Liikenneyhteydet	26
2.10.1	Tie- ja katuverkko	26
2.10.2	Rautatiet	27
2.10.3	Kevyt liikenne	28
2.10.4	Joukkoliikenne.....	29
2.10.5	Vesiliikenne.....	29
2.11	Yhdyskuntatekniset verkostot ja vyöhykkeet.....	30
2.11.1	Vesihuolto.....	30
2.11.2	Seveso-konsultointivyöhykkeet.....	30
2.11.3	Tulvavyöhykkeet	31
2.12	Suunnittelutilanne	32
2.12.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	32
2.12.2	Maakuntakaava	33
2.12.3	Yleiskaavat	35
2.12.4	Asemakaavat	37
2.12.5	Muut suunnitelmat.....	37
3	KAUPUNKIRAKENTEEN KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT	37
3.1	Vaihtoehto 1 – ”Pohjoinen ulottuvuus”	38
3.1.1	Asuminen	38
3.1.2	Palvelut ja työpaikka-alueet	39
3.1.3	Matkailu, virkistys ja loma-asuminen.....	39
3.1.4	Keskeiset liikenneyhteydet.....	40
3.2	Vaihtoehto 2 – ”Nykyinen keskusta”	41
3.2.1	Asuminen	41
3.2.2	Palvelut ja työpaikka-alueet	42
3.2.3	Matkailu, virkistys ja loma-asuminen.....	42
3.2.4	Keskeiset liikenneyhteydet.....	43

3.3	Vaihtoehtojen mitoitustietoja	45
3.4	Vaihtoehtojen kustannusvertailu.....	46
3.4.1	Uudet asuinalueet - maanhankinta ja tontinmyynti	46
3.4.2	Rakentamiskelpoiseksi saattaminen sekä rakennusten ja rakenteiden rakentaminen.....	47
3.4.3	Kaukolämpö.....	49
3.4.4	Kouluverkko.....	49
3.5	Yhteenveto	50
4	SUUNNITTELUN VAIHEET	52
4.1	Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	52
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	52
4.2.1	Osalliset	52
4.2.2	Työvaiheet ja vuorovaikutus	52
4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	57
5	KESKUSTA-ALUEEN STRATEGINEN YLEISKAAVA	58
5.1	Kaavan sisältö.....	58
5.1.1	Keskeinen keskustarakenne	59
5.1.2	Osa-alueet	61
5.2	Mitoitus	64
5.2.1	Asuinalueiden mitoitus	64
5.2.2	Palveluiden ja kaupan mitoitus	65
5.2.3	Tuotanto- ja työpaikka-alueiden mitoitus.....	66
5.2.4	Matkailualueiden mitoitus	66
5.3	Varkauden rakennetun ympäristön suojeluluokitus.....	66
5.4	Mittakaava.....	66
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset	66
5.5.1	Uusi ja kehitettävä maankäyttö ja verkostot	67
5.5.2	Nykyinen maankäyttö ja verkostot.....	72
5.5.3	Yleiset merkinnot ja määräykset.....	75
5.6	Yleiskaavan suhde muihin suunnitelmiin ja tavoitteisiin	75
5.6.1	Suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin.....	75
5.6.2	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	77
5.6.3	Suhde maakuntakaavaan.....	82
5.7	Yleiskaavan vaikutusten arviointi	83
5.7.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	83
5.7.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	84
5.7.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	84
5.7.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä talouteen.....	85
5.7.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	86
5.7.6	Kaavan sosiaaliset vaikutukset	87
5.7.7	Vaikutukset liikenteeseen	87

LIITTEET

- Liite 1: Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 2: Ehdotusvaiheen 1 lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 3: Inventoidut kulttuuriympäristökohteet
- Liite 4: Hasinmäentien asuinalueen asukastilaisuus 28.11.2013, muistio
- Liite 5: Ehdotusvaiheen 2 lausunnot, mielipiteet ja vastineet

VARKAUDEN KAUPUNKI
VARKAUDEN KESKUSTA-ALUEEN STRATEGINEN YLEISKAAVA

1 JOHDANTO

Varkauden kaupunginvaltuusto päätti strategisen yleiskaavan laadinnan aloittamisesta kokouksessaan 13.12.2010. Keskusta-alueen yleiskaava käsittää asemakaavoitetun alueen, noin 3100 ha ja laajennusalueen, noin 1000 ha.

Keskusta-alueen strateginen yleiskaava korvaa vuonna 1988 hyväksytyt Yleiskaava 2000:n. Strateginen yleiskaava voi korvata osittain myös oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen merkintöjä.

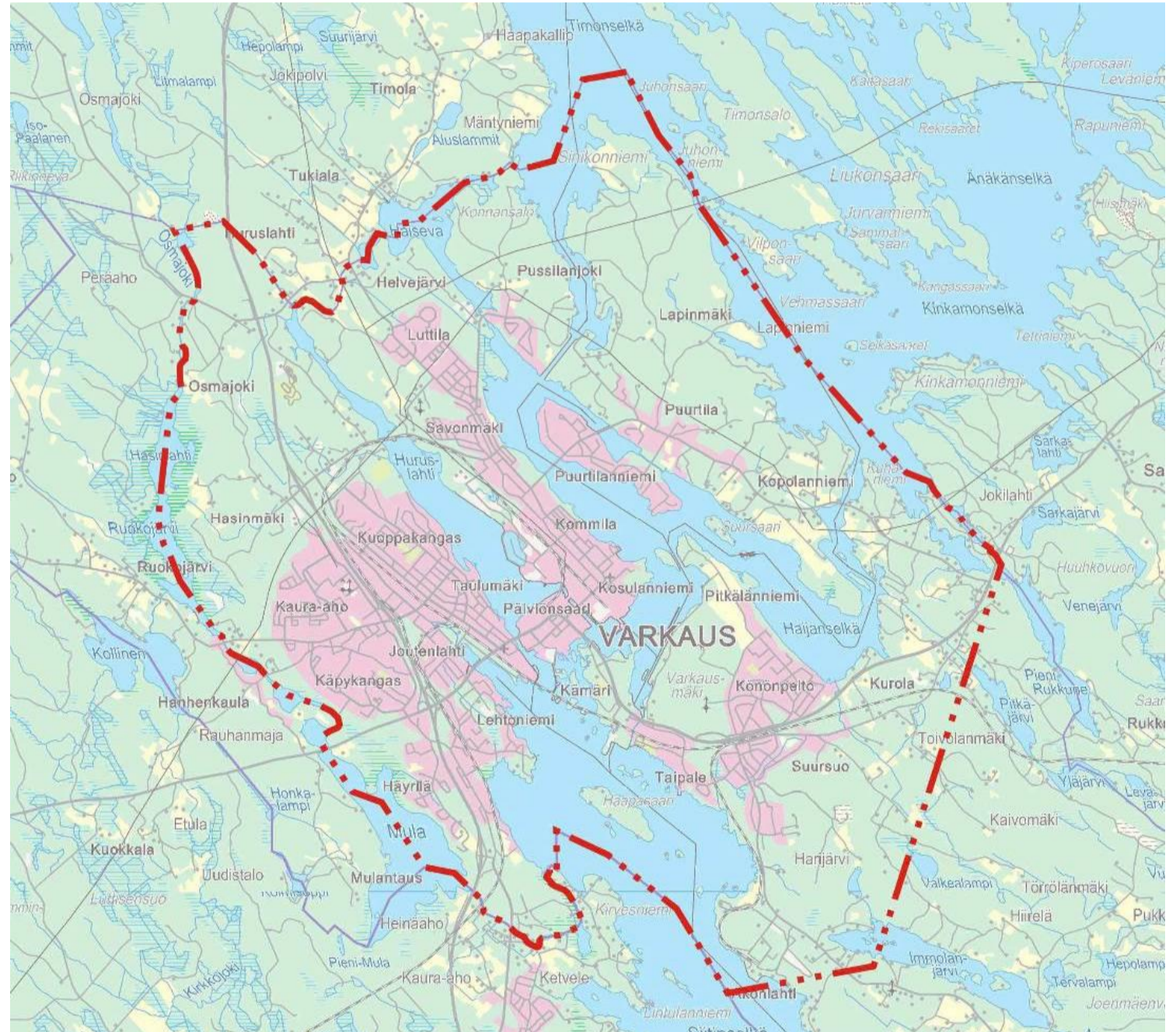
Strategisessa yleiskaavassa käsitellään mm. yhdyskuntarakenteen merkittävimmät kehittämistarpeet ja laajentumisalueet, liikenneverkon kehittämistarpeet, virkistysalueet, mahdolliset ranta-asuinkorttelit, suojelukohteet ja erityiskohteet. Kaavoitustyön yhteydessä laaditaan myös koko kaupunkia koskeva rakennetun kulttuuriympäristön suojeluluokitusesitys.

Varkauden kaupungissa kaavaprosessin vastuuhenkilönä oli kaupunginarkkitehti Satu Reisko. FCG Finnish Consulting Group Oy laati kaavan ensimmäiseen ehdotusvaiheeseen asti. FCG:ssa työstä vastasivat arkkitehdit Kimmo Hartikainen, Sampo Perttula, Virpi Leminen, FM Mikko Keskinen, ja maisemaarkkitehti Riikka Ger sekä erikoissuunnittelija Jan Tvrdy M.Sc. Toisen kaavaehdotuksen on laatinut Varkauden kaupungin teknisen toimialan suunnitteluosasto, jossa työstä vastasivat Arto Hämäläinen, Tea Jylhä, Ulla Nupponen, Satu Reisko, Laura Backman ja Laura Felin.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

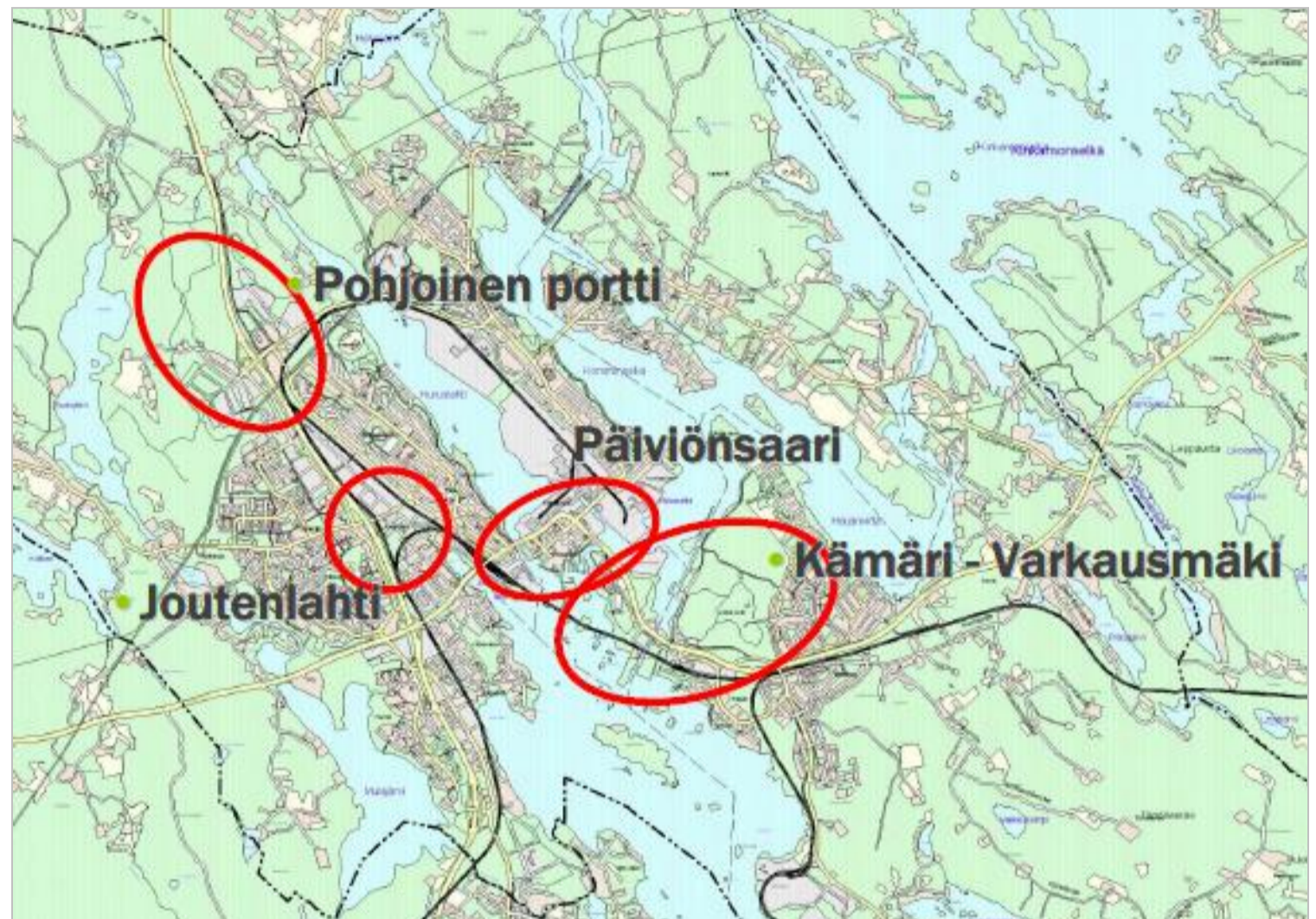
2.1 Suunnittelualue

Varkauden keskusta-alueen strateginen yleiskaava laaditaan kaupungin asemakaavoitetulle keskusta-alueelle ja sen laajentumisalueille. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Leppävirran ja etelässä Joroisten kunnan rajaan. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4 100 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Kaava-alueen merkittävimmät kehittämis- ja laajentumisalueet ovat Joutenlahti, Pohjoinen portti, Päiviönsaari ja Kämäri-Varkausmäki. Näistä alueista laaditaan tarkemmat suunnitelmat mittakaavassa 1:5 000 (kuva 2).



Kuva 2. Keskusta-alueen strategisen yleiskaavan keskeiset kehittämisalueet (Varkauden kaupunki 2011).

2.2 Aiemmat selvitykset ja lähtöaineisto

Yleiskaavan laadinnassa hyödynnetään mm. seuraavia aiemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia:

- Varkauden kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010–2012
- Pohjois-Savon maakuntakaava, YM 7.12.2011
- Voimassa olevat osayleiskaavat ja niiden perusselvitykset
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto
- Direktiivin 96/82/EY mukaiset laitokset Suomessa (Seveso II -direktiivi)
- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, Seveso III -direktiivin mukaiset laitokset, päivitetty 26.11.2015
- Varkauden rakennuskulttuuri- ja kulttuurimaisema inventointi 1996 ja päivitys 2005
- Varkauden pilaantuneet maa-alueet, luettelo
- Varkauden tie- ja katuverkkosuunnitelma, tieverkon tarveselvitykset
- Varkauden kaupungin meluselvitys 2005
- Varkauden liikenne- ja teollisuusmeluselvitys 2013–2030, 11.9.2013
- Saimaan alueen tulvantorjunnan toimintasuunnitelma 2009
- Varkauden vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alue ja kehittämissuunnitelma 2010–2025, kaupunginvaltuusto 20.6.2011
- Varkaus-Pieksämäki-seudun liikenneturvallisuussuunnitelma kh 24.5.2010
- Kämärin ideakilpailu, palkitut, lunastetut ja kunniaininnan saaneet työt
- Valtatien 5 kehittämisvyöhykkeen kaupallinen selvitys 23.12.2009
- Yleissuunnitelma suuren tulvan aiheuttamien vahinkojen rajoittamiseksi Varkauden alueella, Pohjois-Savon Ympäristökeskus 26.8.2005

- Suositukset alimmista rakentamiskorkeuksista Pohjois-Savon alueella PSA:n kirje 3.5.2003, Dnro PSA-2004-V-14
- Pohjois-Savon ELY-keskuksen suositus alimmista rakentamiskorkeuksista vesistöjen rannalla (N2000), POSELY/1219/2014, kirje 22.8.2014
- Varkauden yleispiirteinen tulvavaarakartta HW1/250
- Toimivuustarkastelut valtatie 23, Kivipurontien ja Hoikanmäentien liittymässä Varkauden strategisen yleiskaavan maankäytöllä, FCG Suunnittelu ja tekniikka
- Varkauden kaupungin Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2014–2016 (kaupunginvaltuusto 1.9.2014 § 50)

2.3 Suunnittelun tavoitteet

Varkauden kaupunginvaltuusto on päättänyt strategisen yleiskaavan suunnittelun tavoitteet (kv 18.4.2011 § 28). Kaavan tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2030. Kaavalla luodaan maankäytölliset valmiudet kaupungin positiivisen väestökehityksen edistämiseksi. Kaupungin väestötavoite vuodelle 2030 on 24 000 asukasta. Tavoite perustuu kaupungin asettamaan työpaikkatavoitteeseen.

Yleiskaavoitukselle asetettuja tavoitteita ovat:

- kehittää ja lisätä elinkeinotoimintaan varattuja alueita ja sitä kautta lisätä mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle
- kehittää kaupallista palveluverkkoa ja tutkia valtatie 23 lähialueiden hyödyntämistä erityisesti valtatie 5 länsipuolella
- muodostaa uusia rantaan rajoittuvia tai rannan läheisiä asuinalueita
- laajentaa yhdyskuntarakennetta maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ja kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman kehittämisen painopistealueiden mukaisesti
- tutkia yhdyskuntarakenteen tiivistämistä mahdollisuuksien mukaan mm. asemakaavan mukaisilla rantaan rajoittuvilla virkistysalueilla
- Pohjoisen portin alueen kehittäminen kaupallisten palvelujen ja muiden työpaikkojen alueena valtatie 5 liikennevirtoja ja liikenneyhteyksiä hyödyntäen
- Joutenlahden kehittäminen osana keskustaa ja pääasiassa kaupallisten palvelujen alueena siten, että hyödynnetään valtatie 5 liikenneyhteyksiä ja liikennevirtoja ja tiivistetään kaupunkirakennetta
- Kämärin ja Varkausmäen alueen kehittäminen ideakilpailun tuloksen huomioiden matkailu-, virkistys- ja urheilualueena siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa myös asumista ja liikerakentamista
- Päiviönsaaren kehittäminen siten, että alue profiloituu ja siitä muodostuu vetovoimainen ja elinvoimainen osa kaupungin keskustaa

Viranomaisneuvottelussa 15.4.2011 esiin tulleita tavoitteita:

- kehittää matkailua valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT Vuoksi) ja maakuntakaavan matkailun kehittämistä koskevien merkintöjen mukaisesti
- valtatie 23 uuden linjauksen selvittäminen arvioidaan yleiskaavan yhteydessä
- huomioida olemassa olevat asukkaat, joukkoliikenteen mahdollisuudet ja kevyen liikenteen reitit

Yleiskaavaan päätettiin yhdistää samanaikaisesti valmisteilla oleva ja Navitas Kehitys Oy:n tilaama "Uusi Varkaus 2020"-elinkeino ja aluekehitysuunnitelma; GSP Group Oy. "Uusi Varkaus-hanke koskee Ahlströmin Varkausmäen, Kopolanniemen, Kommilan (Vanha Varkaus) ja Päiviönsaaren

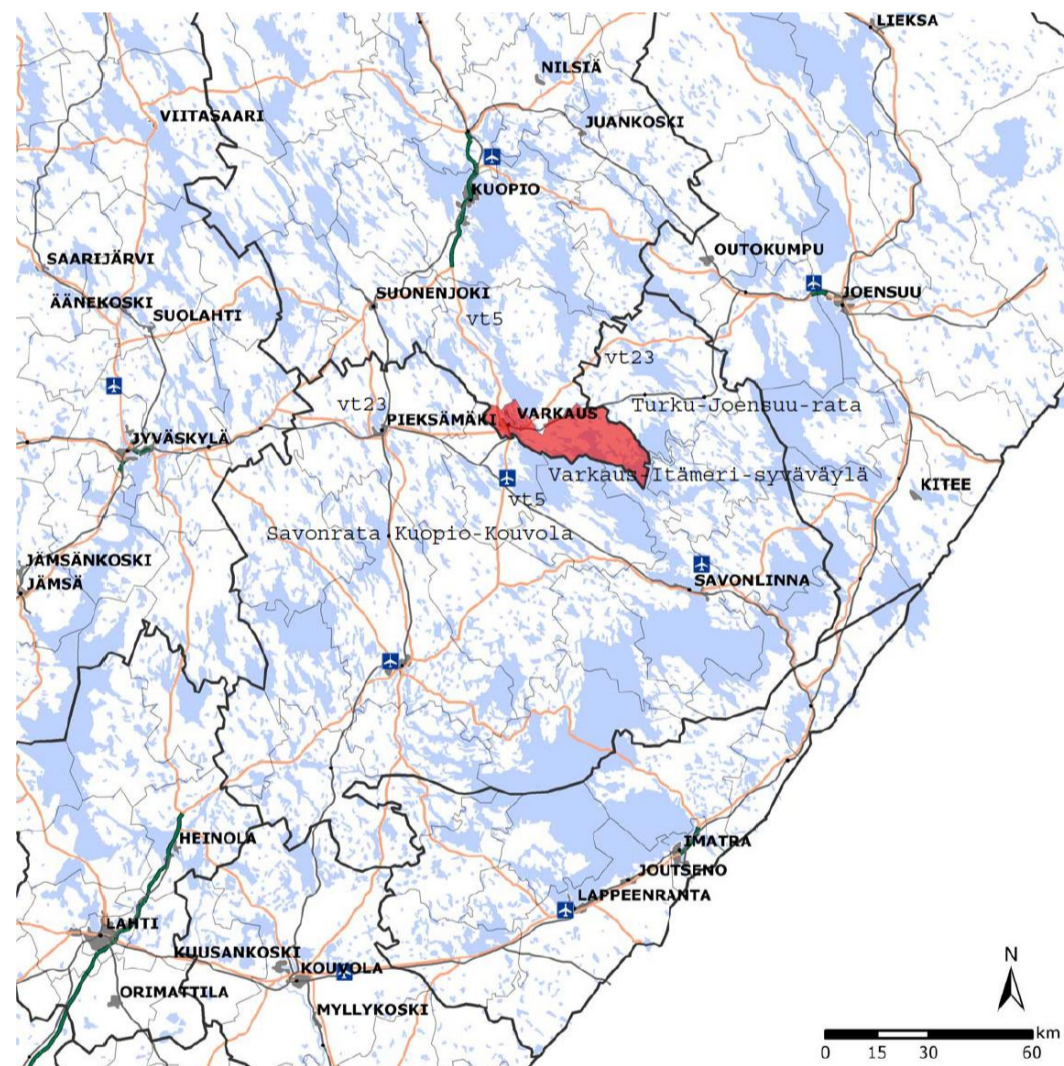
(tyhjä teollisuus kiinteistö) alueita. Painopisteenä alueiden käytölle on matkailupalveluiden kehittäminen.

2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Varkaus sijaitsee Pohjois-Savon maakunnan eteläosassa liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Etäisyys Kuopioon, maakunnan keskukseen, on noin 80 kilometriä.

Pohjois-Savon tärkeimmät pääliikennesuunnat ovat valtatie 5, Savonradan ja Saimaan syväväylän muodostama pohjois-eteläsuuntainen käytävä sekä Joensuun, Kuopion, Jyväskylän, Tampereen ja Turun muodostama vyöhyke. Arvioiden mukaan valtatie 5 ja Savonradan merkitys kasvavat tulevaisuudessa Pietarin talousalueen kehittyessä.¹

Varkaus ja Iisalmi ovat Pohjois-Savon maakunnan osakeskuksia ja omien kaupunkiseutujensa keskuksia. Varkauden rooli maakunnan aluerakenteessa on haasteellinen varsinkin ylikunnallisen suunnittelun näkökulmasta. Varkaus sijaitsee Pohjois-Savon ja Etelä-Savon rajalla ja sen toiminnallinen alue ulottuu molempien maakuntien alueelle, kuva 3.²

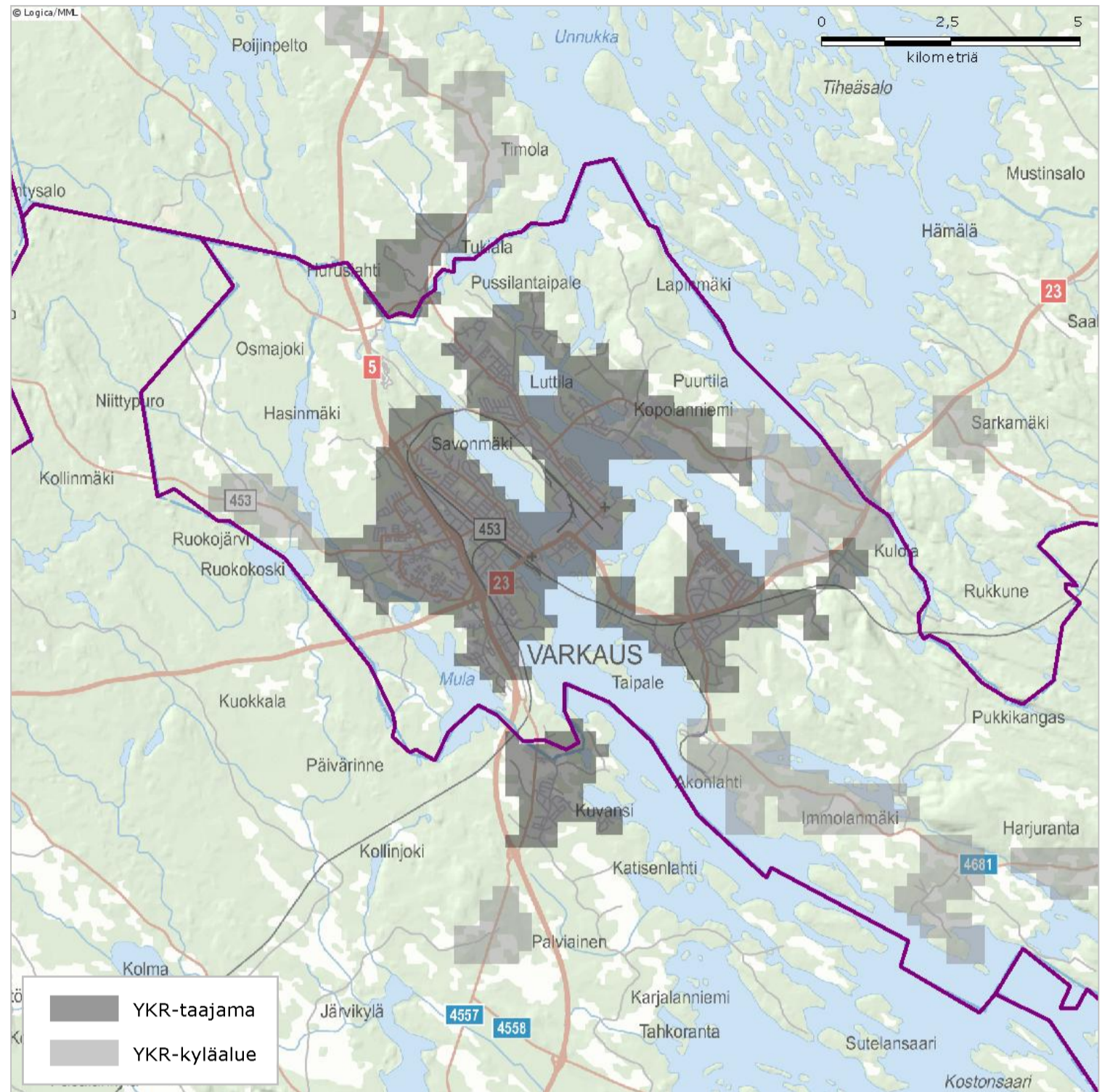


Kuva 3. Varkaus aluerakenteessa.

Varkauden kaupungin taajama-alueet sijaitsevat pääasiassa kunnan länsiosassa ydinkeskustan ympäristössä. Kangaslammen kunta liitettiin Varkauden kaupunkiin vuonna 2005. Kangaslammen taajama sijaitsee kunnan keskiosassa Haukiveden rannalla. Varkauden rajan tuntumassa Joroisten kunnan puolella sijaitsee Kuvansin taajama ja pohjoisessa Leppävirran kunnan puolella Timolan taajama (kuva 4). Keskusta-alueita ympäröivien taajamien ja kyläalueiden yhteenlaskettu väestömäärä on noin 23 000 asukasta (mukana Timola ja Kuvansi).

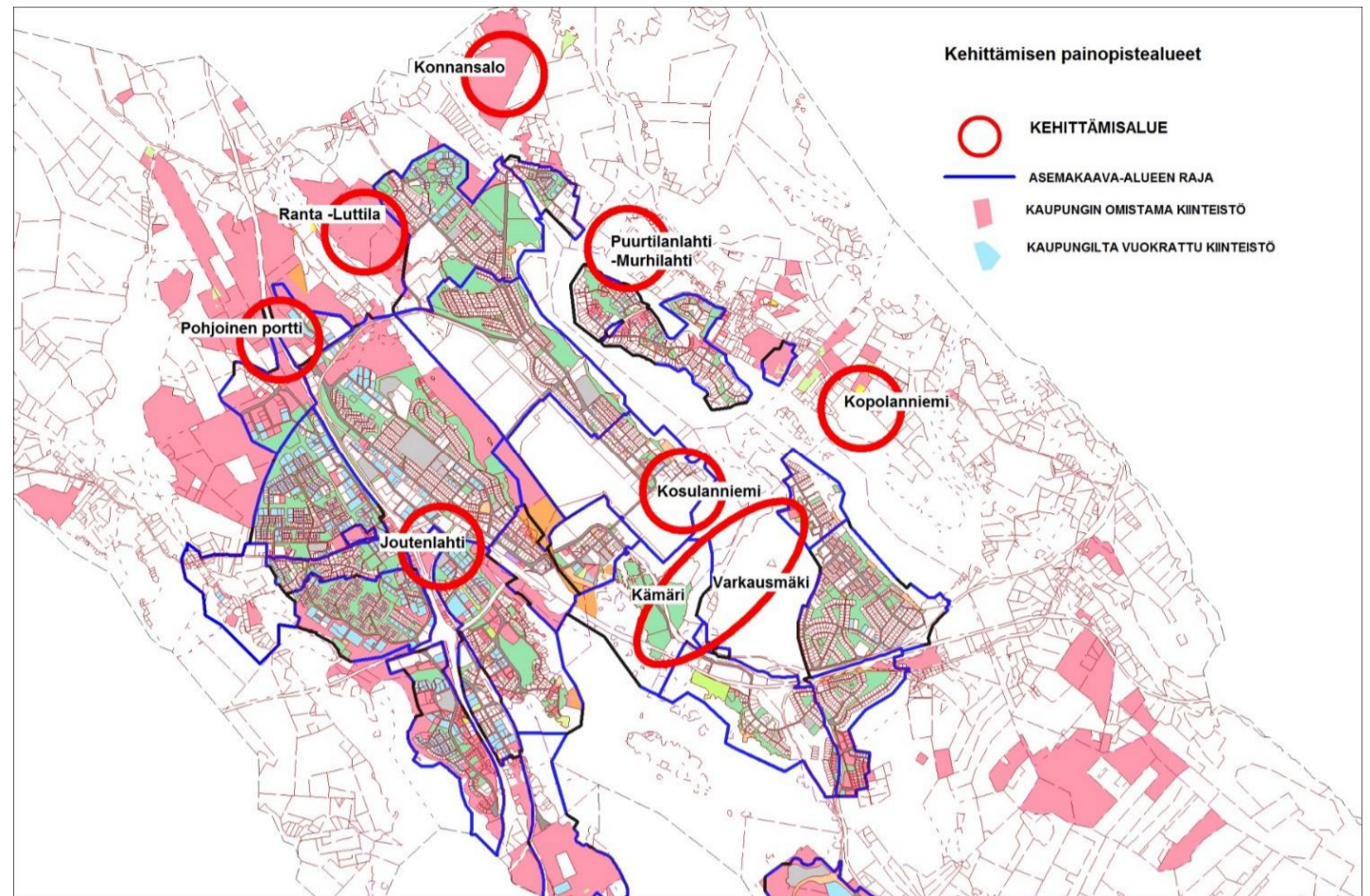
¹ Varkauden kaupunki 2009. Valtatie 5 kehittämissuunnitelman kaupallinen selvitys.

² Pohjois-Savon maakunnan liitto 2010. Pohjois-Savon maakuntakaava.



Kuva 4. Varkauden keskusta-alueen ja lähialueiden taajama- ja kyläalueet vuonna 2005 (OIVA - ympäristö- ja paikkatietopalvelu 27.5.2011).

Varkauden maankäyttöpoliittisen ohjelman 2014–2016 mukaiset yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopistealueet on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5. Keskustan kehittämisen painopistealueet (Varkauden kaupunki 2014).

2.5 Luonto, maisema ja kulttuurihistoria

2.5.1 Luonnonympäristö

Ilmasto

Varkaus kuuluu eteläboreaaliseen ilmastovyöhykkeeseen ja on tyypillistä vesistöjen rikkomaa Järvi-Suomea. Kallaveden laakso, joka on Pohjois-Savon merkittävin vesistöalue, ulottuu Varkauden seudulta aina Iisalmen pohjoispuolelle saakka. Vesistöt toimivat ilmastoja lämmittävänä tekijänä, nostamalla erityisesti yölämpötiloja kesäisin ja syksyisin sekä pidentäen kasvukautta.

Vuoden keskilämpötila on Pohjois-Savon alueella keskimäärin 2 °C:n ja 3 °C:n välillä, laskien melko tasaisesti lounaasta koilliseen. Varkaudessa heinäkuun keskilämpötila on 16.8 °C ja tammikuun -9.5 °C. Keskimääräinen vuotuinen sademäärä on Pohjois-Savon alueella laajalti 550–650 mm. Elokuu on Varkaudessa sateisin kuukausi ja keskimääräinen sademäärä on silloin 82.1 mm. (ilmasto-opas.fi, www.napsu.fi)

Kasvillisuus

Suunnittelualue sijaitsee eteläboreaalilla kasvillisuusvyöhykkeellä, joka on pohjoisen havumetsävyöhykkeen eteläisin alue. Vyöhykkeelle on ominaista, että metsät ovat luonnostaan kuusivaltaisia. Mäntyä on myös melko runsaasti. Männyt kasvavat yleensä siellä, missä kuusi ei viihdy. Lehtipuita on noin puolet kuusten määrästä, yleensä koivuja tai haapaa. Ne esiintyvät useimmiten nopeakasvuina pioneeripuina esimerkiksi kuloaukeilla. Havupuut syrjäyttävät usein ne myöhemmin. Metsätyypeistä tavallisin on tuore kangas ja tyypillisimmät aluskasvillisuuden muodostajat ovat mustikka ja sammalet. Varkauden korkeudella luonnontilaiset lehdot ovat harvinaisia. Kämäriin liittyvillä

pienillä saarilla sekä pääsaarella esiintyy useita vaateliaita kasvilajeja jalopuista ja niiden taimista lehtopensaisiin ja ruohovartisiin kasveihin.

Eläimistö

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat Varkaudessa Ruokojärven-Mulan lintuveluosiensuojelualue sekä Linnansaaren kansallispuisto, joka ei sijoitu suunnittelualueelle. Linnansaaren kansallispuisto on saimaannorpansuojelualue ja siihen kuuluu alueita Rantasalmelta, Savonlinnasta ja Varkaudesta.

Kämäriin liittyy runsaasti erilaisia luontoarvoja. Vuoden 2002 luontoselvityksen mukaan Kämärillä tapaa lähes 40 eri lintulajia. Alueella esiintyy myös liito-orava, majava ja mäyrä sekä viitasammakko. Siellä voi nähdä myös kaupungin nimikkoeläimen saukon, joka on uhanalainen. Kämärin alue on lisäksi Varkaudessa Haukiveden rannalla pesivän valkoselkätikan ruokailualue ja valtakunnallisessa kartoituksessa todettu valkoselkätikalle soveltuvaksi, potentiaaliksi pesimäalueeksi.

Maa- ja kallioperä sekä topografia

Varkaus kuuluu Keski-Suomen primitiivisen kaarikompleksin alueeseen. Valtaosa suunnittelualueen kallioperästä on granodioriittia, toneliittia ja kvartsi-dioriittia. Alueella tavataan myös kiillegneissia ja kiilleliusketta sekä gabroa, dioriittia ja peridotiittia. (GTK-kallioperäkartta 1:1 000 000)

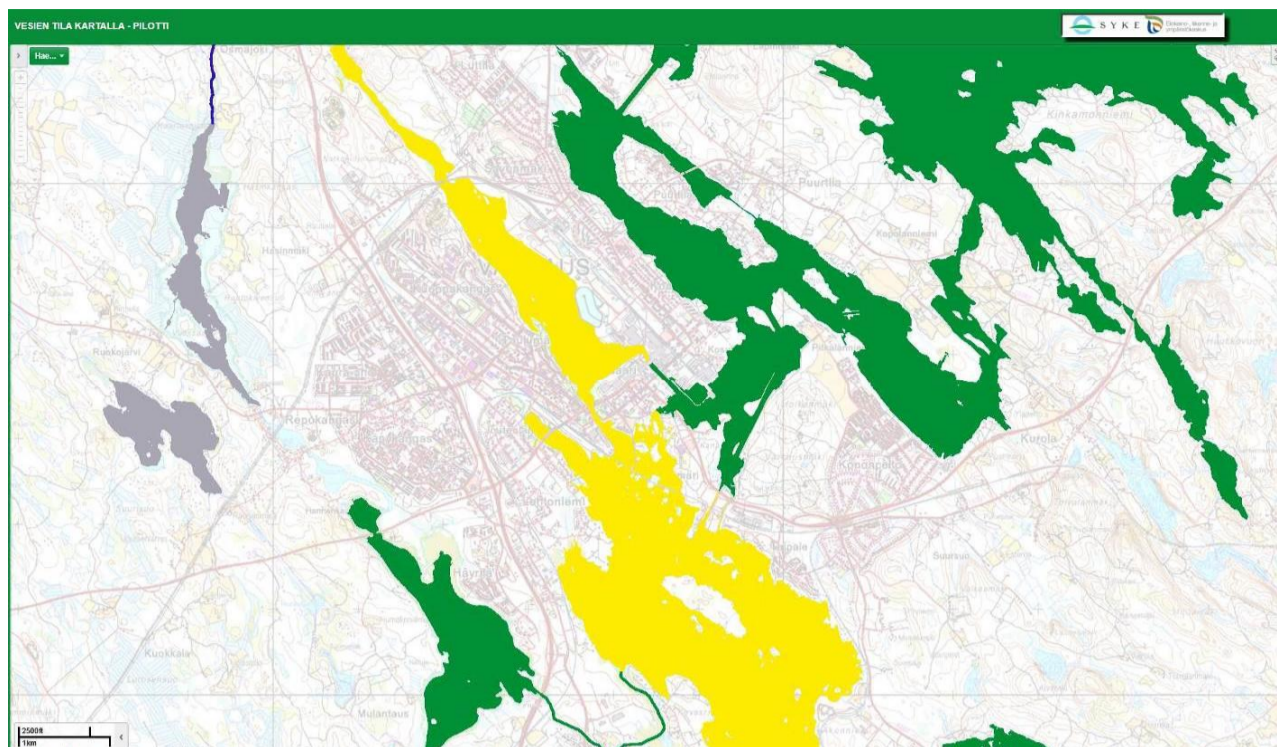
Suunnittelualueella vallitseva maalaji on hiekkamoreeni. Kalliopaljastumia on lähinnä korkeilla paikoilla ja ranta-alueilla. Hiekkaa ei suunnittelualueella juurikaan esiinny, vain muutamia pienialaisia esiintymiä. Hiesua, hietaa ja savea on pitkien, matalien lahtien rannoilla esim. Kopolanniemessä. Myös eloperäisiä maalajiesiintymiä löytyy jonkin verran. Turvealueet sijoittuvat suunnittelualueella lähinnä joidenkin lahtien rannoille mm. Lajunniemeen ja Ruokojärven rannoille. Maaperää on myös käsitelty kohdassa 2.5.4.

Topografiaa on käsitelty kohdan 2.5.2 Maisema alakohdassa Maisemarakenne.

Pinta- ja pohjavedet

Varkaus sijaitsee Unnukan ja Haukiveden välisten vesien ja koskien ympärillä. Suunnittelualue on kapeiden ja sokkeloisten vesiväylien pirstoma. Keskeisiä vesialueita keskustan tuntumassa ovat Huruslahti, Komminselkä, Niskaselkä, Haijanselkä, Siitinselkä, Joutenlahti ja Mula. Varkaus sijaitsee Unnukan ja Haukiveden rannoilla. Suunnittelualueelle sijoittuu useita kanavia, joista merkittävin on Taipaleen kanava. Alapuolinen Haukivesi on merkittävin Varkauden virkistyskalastusalueista.

Komminselän, Haijanselän, Niskaselän ja Mulan sekä Pussilantaipaleen kanavan pohjoispuolisten vesitöösien vedenlaatu on luokiteltu hyväksi (vihreä alue) ja Huruslahden sekä Päiviönsaaren ja Kämärin eteläpuolisten suunnittelualueeseen lukeutuvien vesialueiden laatu tyydyttäväksi (keltainen alue) (kuva 6). Huruslahden luoteispohjukassa veden laatu on ollut välttävä. Siitinselän ja Haukiveden vedenlaatu on luokiteltu tyydyttäväksi (keltainen alue). Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.



Kuva 6. SYKE ja ELY-keskus vesientilakartta v.2013.

2.5.2 Maisema

Suurmaiseman yleiskuvaus

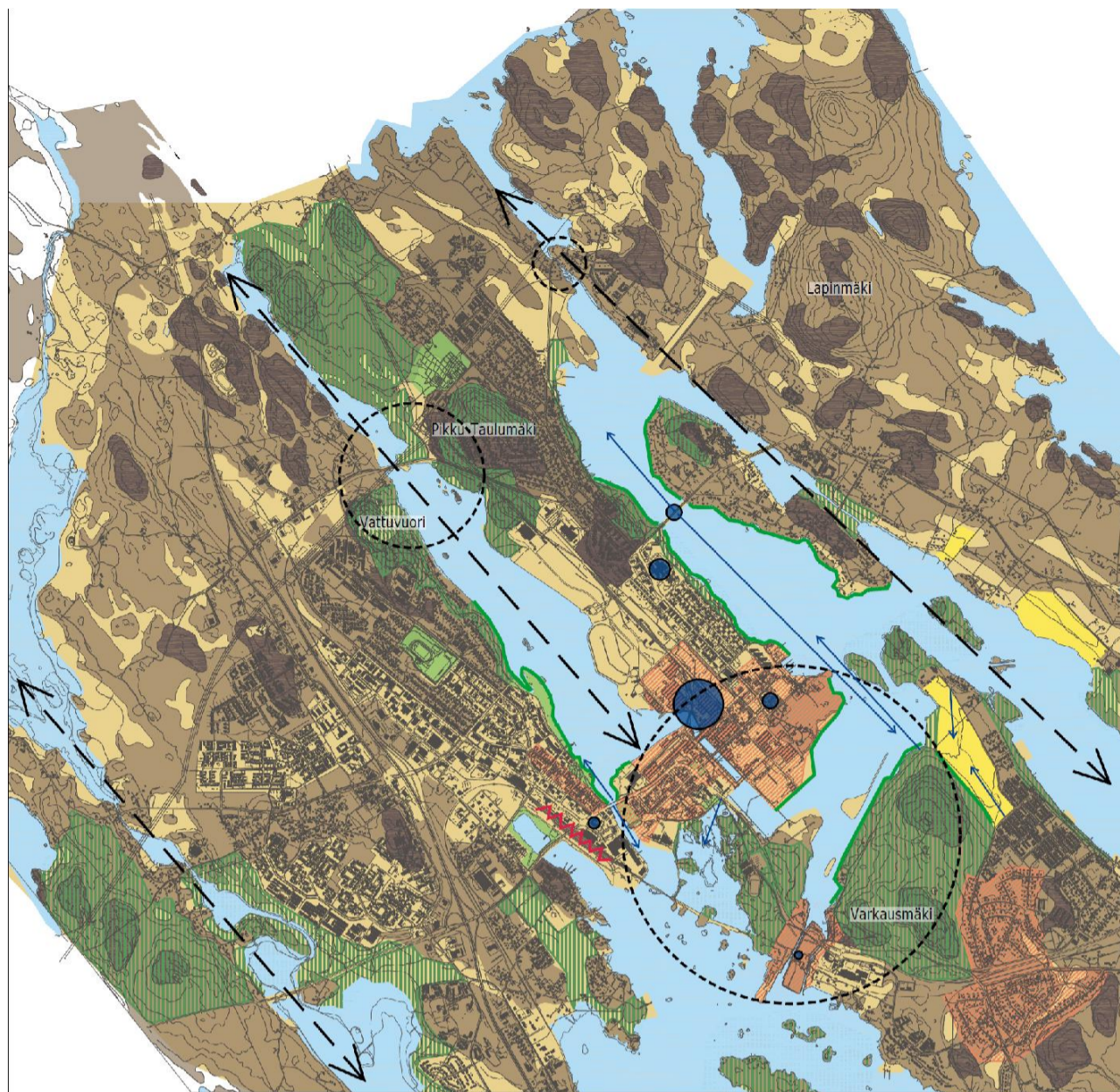
Ympäristöministeriön maisema-alue työryhmän laatimassa maisemamaakunnallisessa aluejaossa Varkaus sijoittuu Itäiseen Järvi-Suomeen ja tarkemmin määriteltynä Pohjois-Savon järvisuuteen. Seudun suurmaisemalle ovat tyypillisiä suuret, komeat järvet sekä ruhjelaaksojen muovaamaan vaihtelevaan korkokuvaan liittyvät laaja-alaiset, jyrkkärinteiset kohoumat. Myös viljavia ja laajahkoja savikoita löytyy. Metsiä on runsaasti ja valtapuulajina esiintyvät kuusi.







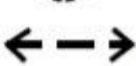
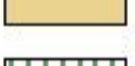





Maisemarakenne

Suunnittelualueen korkokuva on Järvi-Suomelle tyypilliseen tapaan luode-kaakkosuuntainen. Suuntautuneisuus näkyy selvästi vesistöjen välisissä pitkittäisissä moreeniselänteissä sekä veden täyttämässä murroslaaksoissa. Kallioperän gneissia ja gneissigraniittia verhoaa pääsääntöisesti moreeni. Kalliopaljastumia on lähinnä järvien rannoilla ja korkeilla paikoilla. Hiesua, hietaa ja savea on pitkien ja matalien lahtien rannoilla. (lähde: Finlandia. Otavan iso maamme kirja 6)

Varkauden kokonaispinta-alasta vettä on yli neljäsosa. Varkaus sijaitsee Unnukan ja Haukiveden välisten vesien ja koskien ympärillä. Sokkeloiset vesialueet antavat leimansa koko kaupungille.

Suunnittelualueen korkeimmat laet sijoittuvat eripuolille aluetta. Ydinkeskustan pohjoispuolelle sijoittuu Lapinmäki, itä-kaakkoon sijoittuvat Varkausmäki ja Hoikanmäki ja luoteeseen Pikku-Taulumäki ja Vattuvuori. Suhteelliset korkeuserot ovat suurimmillaan 45–50 metrin luokkaa vesistön rannalta korkeimpien selänteiden laelle. Suunnittelualueen korkeimmat laet ovat noin 120–130 metriä meren pinnan yläpuolella. Alavimmillaan maasto on vesistöjen rannoilla esimerkiksi Lehtoniemessä, satamassa ja Taipaleen kanavan lähetyvillä, Lajunniemessä, Kosulanniemessä ja Pitkäläniemessä. Maisemarakenne -kartta on esitetty kuvassa 7.



	Tärkeä näkymäsuunta		Kallioinen lakialue
	Maamerkki		Morenselänne
	Maisemallinen solmukohta		Laakson alavavimmat osat
	Laaksojen suuntautuneisuus		Laki tai kehysmetsä
	Tärkeä maisematilaa rajaava metsän/ puiston reunavyöhyke		Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
	Tärkeä avoin maisematila		Puisto
	Maisemavaurio /häiriötekijä maisemassa		

Kuva 7. Varkauden maisemarakennekartta.

Maisemakuva

Varkauden maisemakuvalla on tyypillistä vesistöjen runsaus. Ydinkeskustaa ympäröivät mäet erottuvat myös hyvin maisemakuvassa. Rannat ovat vehreitä ja rakentaminen kätkeytyy kasvillisuuden lomaan. Tehdasalueen piiput muodostavat selkeimmän maamerkin. Muista maamerkeistä mainittakoon Varkauden pääkirkko, sairaala, Komminselänsilta ja Taipaleen kanavan torni. Komminselänsilta erottuu maisemakuvassa kauas mutta toisaalta se tarjoaa myös erinomaisen tarkastelupaikan. Sillalta avautuvat kauaskantoiset näkymät erityisesti kaakkoon ja luoteeseen. Avoimia maisematiloja on tarkastelualueella vähän ja siitä syystä Hoikanmäen pohjoislaidalle sijoittuva pelto on tärkeä maisemakuvallinen tekijä. Maisemallisia solmukohtia muodostuu seuraavasti: Kanavasaaren, Päiviönsaaren, Kosulanniemen ja Varkausmäen väli-

maastoon, Kiertotielle Vattuvuoren ja Päivärinteeseen väliin sekä Pussilanjoen kohdalle.

2.5.3 Suojeluarvot

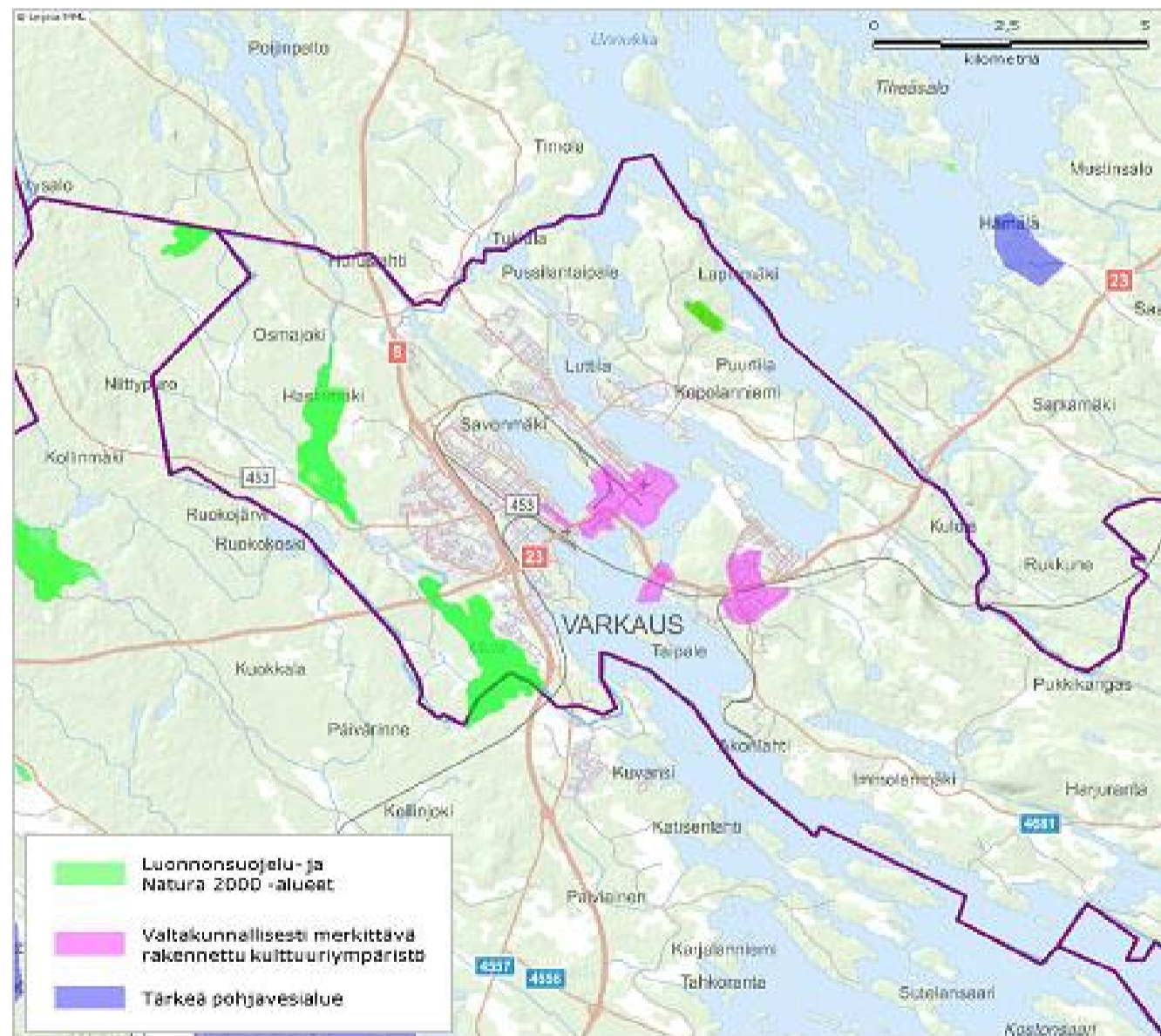
Valtatien 5 länsipuolella sijaitsevat Ruokojärven ja Mulan luonnonsuojelualueet, joiden järvet kuuluvat myös Natura 2000 -verkostoon. Lisäksi valtatie 5 itäpuolella Lapinmäessä sijaitsee yksityinen luonnonsuojelualue Oravistonvuori.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai tärkeitä pohjavesialueita.

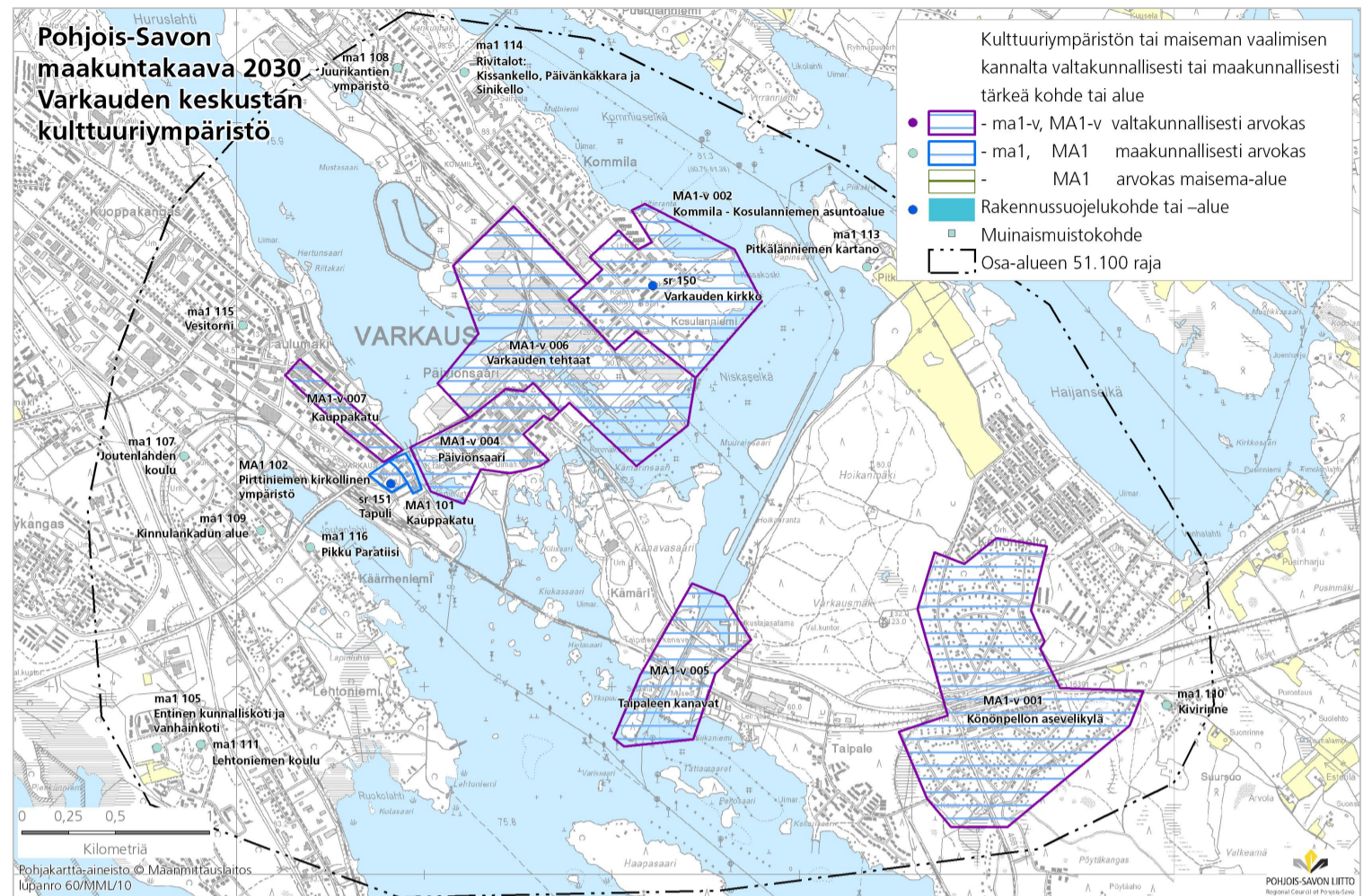
Suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet (Museovirasto 2009):

- Kommila-Kosulanniemen asuinalue
- Könönpellon asevelikylä
- Taipaleen kanavat
- Varkauden Kauppakatu
- Varkauden Päiviönsaaren keskusta
- Varkauden tehtaat

Keskustan ympäristön suojeluarvoja omaavat alueet ja kohteet on esitetty kuvissa 8 ja 9.



Kuva 8. Keskusta-alueen ja lähialueiden luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueet, merkittävät kulttuuriympäristöt ja pohjavesialueet (OIVA - ympäristö- ja paikkatietopalvelu 27.5.2011).



Kuva 9. Varkauden keskustan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeät kohteet (Pohjois-Savon liitto 2010).

Yleiskaavoituksen yhteydessä on aloitettu laatimaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteita koskevaa suojeluluokitusta, joka käsittää kohteet koko kaupungin alueelta. Kaavaan merkityt kulttuuriympäristökohteet ovat Varkauden kaupungin kulttuuriympäristöinventoinnin mukaiset; Liite 3 " Luettelo Varkauden kaupungin inventoiduista kulttuuriympäristökohteista".

Muinaismuistolain rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset on esitetty alla taulukossa 1. Arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi on vanhentunut. Inventointi on toteutettu pääosin vuonna 1996.

Taulukko 1. Varkauden kaupunki, Kiinteät muinaisjäännökset (Museovirasto 2013).

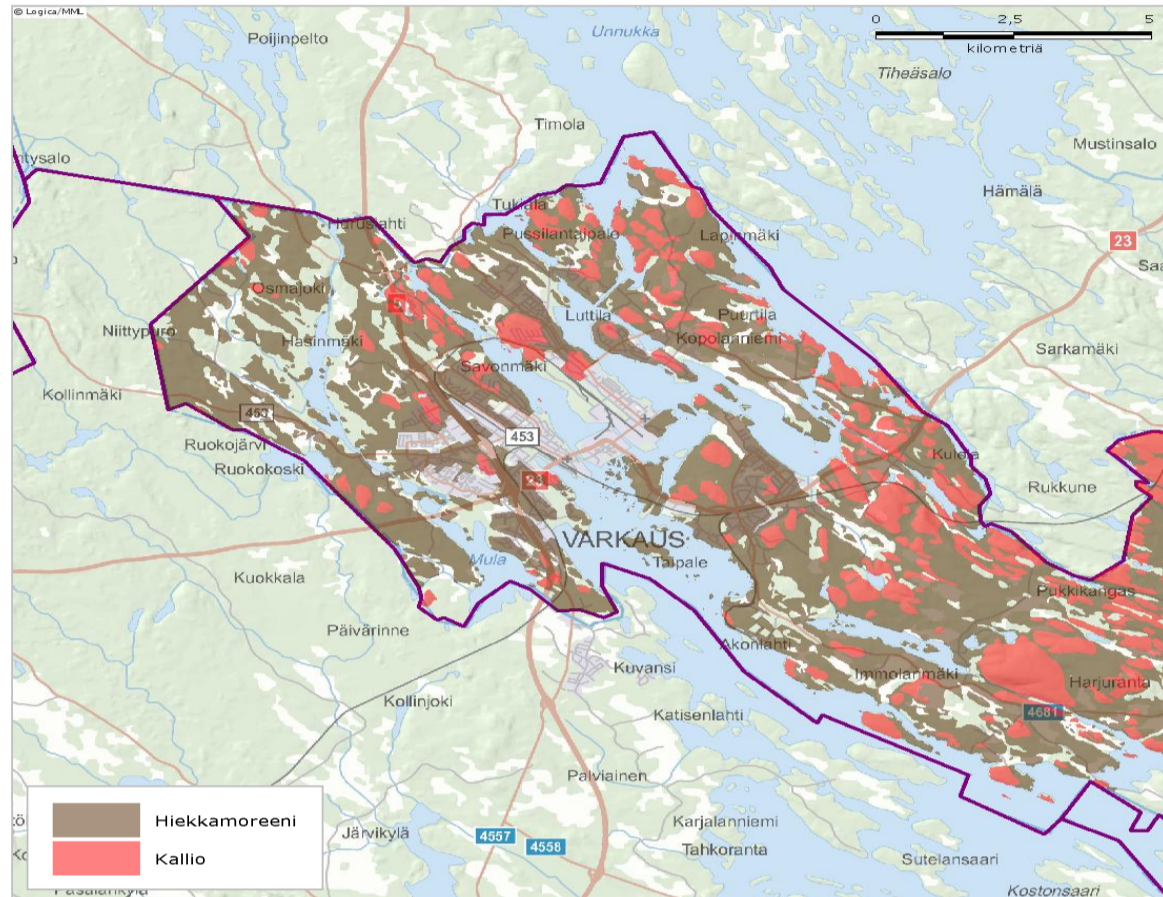
Lähde: Muinaisjäännösrekisteri,

http://kulttuuriymparisto.nba.fi/netsovellus/rekisteriportaali/mjreki/read/asp/r_default.aspx 22.1.2015

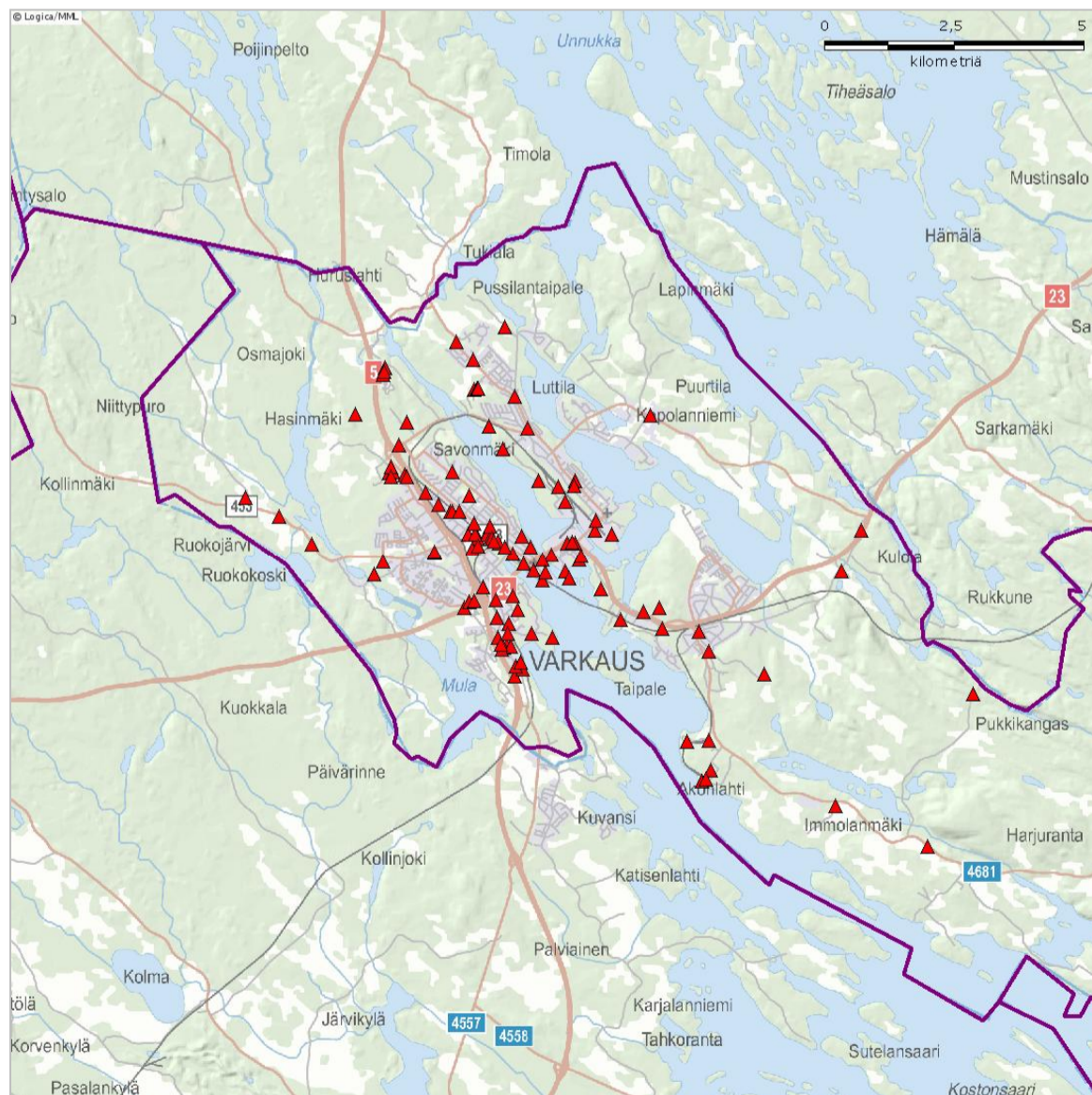
Kaavan indeksi	Muinaisjäännösrekisterin tunnus	Nimi	Ajoitus	Tyyppi
M2	1000022652	Harijärvi	historiallinen	työ- ja valmistuspaikat kaskiröykkiöt
M3	1000022654	Hoikanmäki	historiallinen	työ- ja valmistuspaikat kaskiröykkiöt
1/2006	1000006672	Konnansalo 1	ajoittamaton	kivirakenteet
2/2006	1000006673	Konnansalo 2	kivikautinen	asuinpaikat
3/2006	1000006674	Konnansalo 3	kivikautinen	asuinpaikat
4/2006	1000006675	Konnansalo 4	varhaismetallikautinen	asuinpaikat
8326	1000008326	Konnansalo 5	kivikautinen	asuinpaikat
M1	915010001	Kopolanniemi	kivikautinen	asuinpaikat
A/2002	1000018934	Lapinmäki	historiallinen	työ- ja valmistuspaikat kaskiröykkiöt
22643	1000022643	Taipaleen vanha kanava	historiallinen	kulkuväylät
M5	1 000 022 646	Varkausmäki	historiallinen	hautapaikat hautausmaat

2.5.4 Maaperä ja pilaantuneet maa-alueet

Keskustan alueen ja lähiympäristön maaperä on pääosin hiekkamoreenia. Kallioisia alueita on etenkin keskustan pohjois- ja itäpuolella (kuva 10).



Kuva 10. Maaperän hiekkamoreeni- ja kallioalueet (GTK 2011).



Kuva 11. Varkauden keskusta-alueen ja lähialueiden PIMA-kohteet (Varkauden kaupunki 2007).

Vuonna 2007 päivitettyjen tietojen mukaan Varkauden kaupungin alueella oli noin 130 kohdetta, joissa maaperä on pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut. Osa kohteista on tutkittu ja kunnostettu, mutta valtaosa kohteista edellyttää lisätutkimuksia, kun alueiden käyttötarkoitus muuttuu tai niitä suunnitellaan rakennettavaksi. PIMA-kohteet sijoittuvat pääasiassa kaupungin keskustan ympäristöön entisille ja nykyisille varikko- ja teollisuusalueille (kuva 11).

2.6 Väestö ja asuminen

2.6.1 Väestönkehitys ja väestöennuste

Varkauden väkiluku oli vuoden 2015 lopussa noin 21 600 asukasta. Väestön kehitys on ollut Varkaudessa, Varkauden seutukunnassa ja Pohjois-Savon maakunnassa viime vuosikymmeninä laskeva (taulukko 2). Vuosien 1995–2015 välisenä aikana Varkauden väkiluku on vähentynyt noin 4 300 asukkaalla (16,5 %).

Taulukko 2. Varkauden kaupungin, Varkauden seutukunnan ja Pohjois-Savon maakunnan väestön kehitys (Tilastokeskus 2016).

Väkiluku	1995	2000	2005	2010	2015	Muutos 1995-2015	
Varkaus	25 930	24 890	23 946	22 777	21 636	-4 294	16.56 %
Leppävirta	11 592	11 085	10 967	10 556	9 953	-1 639	14.14 %
Varkauden seutukunta	37 522	35 975	34 913	33 333	31 589	-5 933	15.81 %
Pohjois-Savon maakunta	260 085	253 759	250 064	247 943	248 112	-11 973	4.60 %

Tilastokeskuksen uusimman (2015) väestöennusteen mukaan Varkauden väkiluku tulee vähenemään myös tulevaisuudessa. Ennusteen mukaan Varkauden väkiluku vähenee noin 3 600 asukkaalla (16 %) vuoteen 2030 mennessä (taulukko 3). (väestö 31.12.2015, 21 636). Pohjois-Savon maakunnan väestöennuste pysy lähes ennallaan.

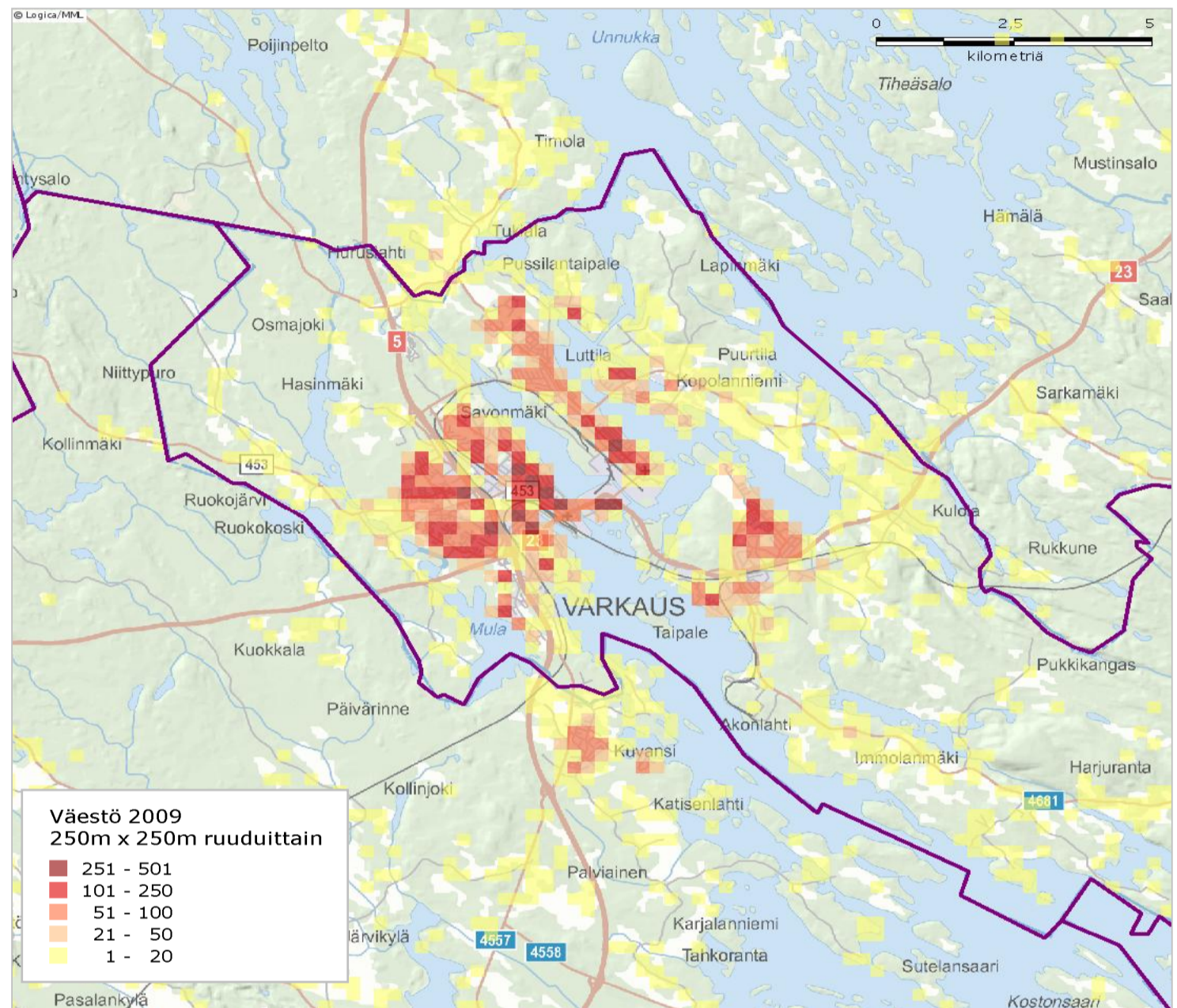
Taulukko 3. Varkauden kaupungin, Varkauden seutukunnan ja Pohjois-Savon maakunnan väestöennuste (Tilastokeskus 2015).

Väestöennuste	2010	2015	2020	2030	Muutos 2010-2030	
Varkaus	22 777	21 636	20 541	19 102	-3 675	-16.13 %
Leppävirta	10 556	9 953	9 269	8 428	-2 128	-20.16 %
Varkauden seutukunta	33 333	31 589	29 810	27 530	-5 803	-17.41 %
Pohjois-Savon maakunta	247 943	248 112	248 698	249 350	1 407	+0.57 %

Varkauden kaupungin oma väestötavoite vuodelle 2030 on 24 000 asukasta. Tavoite perustuu kaupungin asettamaan työpaikkatavoitteeseen. Keskusta-alueen yleiskaavalla pyritään varmistamaan maankäytölliset valmiudet elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja uusien työpaikkojen muodostumiselle sekä positiiviselle väestökehitykselle.

2.6.2 Väestön sijoittuminen

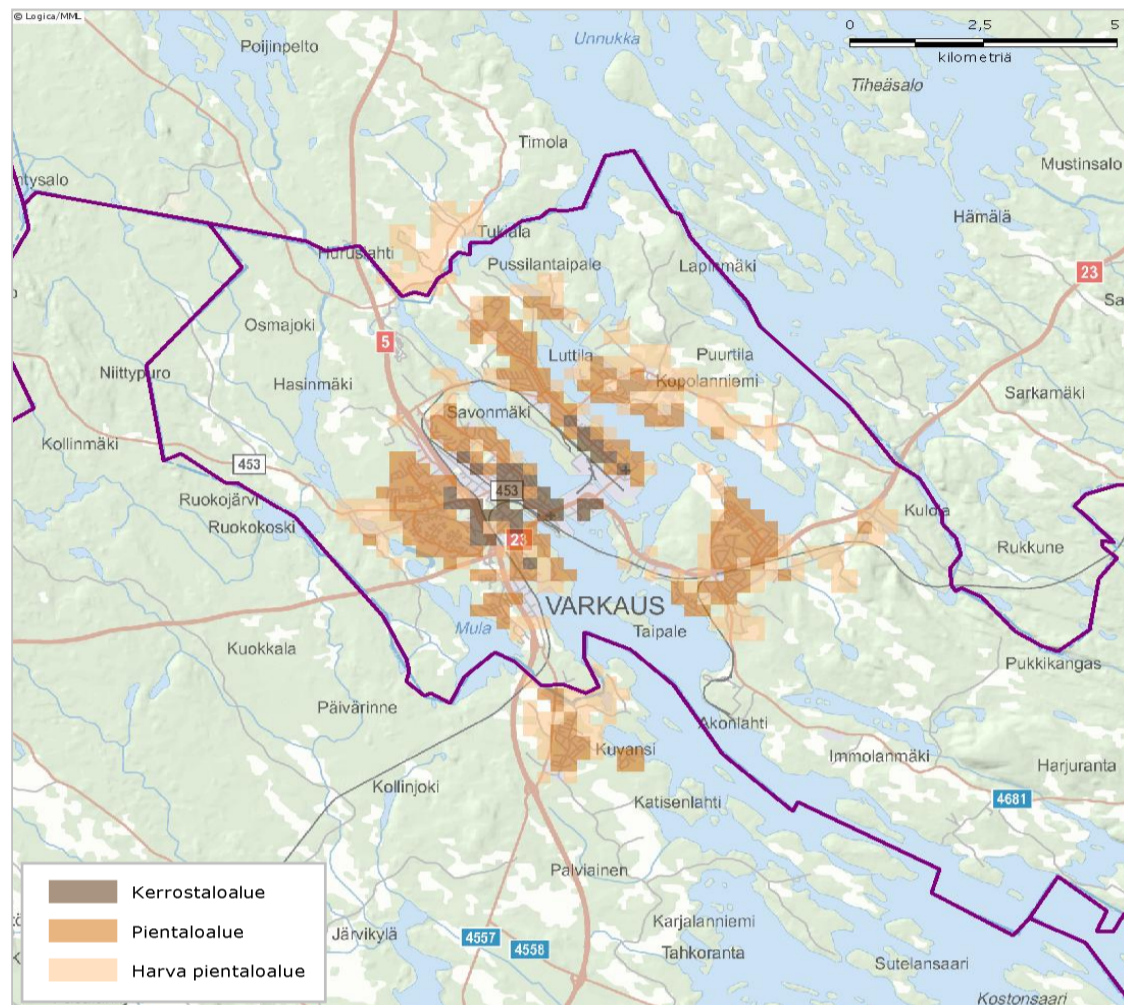
Väestö on keskittynyt Varkauden keskusta-alueelle valtatie 5 molemmin puolin, Huruslahden pohjoispuolelle Luttilan-Savonmäen-Kommilan alueelle sekä Könönpellon alueelle valtatie 23 pohjoispuolelle (kuva 12). Yleiskaava-alueella asui vuonna 2015 noin 19 900 asukasta. Taajama-alueella asuu n. 92% väestöstä.



Kuva 12. Keskusta-alueen ja lähialueiden väestön sijoittuminen vuonna 2015 (Tilastokeskus 2016).

2.6.3 Asuinalueet

Kerrostalovaltaisia asuinalueita sijaitsee kaupungin keskustassa Taulumäessä ja Käpykankaalla sekä Huruslahden koillispuolella Kommilassa. Tiiviimpiä pientalovaltaisia alueita ovat Kuoppakangas ja Kaura-aho valtatie 5 ympäristössä sekä Luttila, Savonmäki ja Könönpelto. Myös Puurtilanniemessä on tiiviimpää pientaloasutusta (kuva 13).



Kuva 13. Keskusta-alueen ja lähialueiden asuinalueet vuonna 2015 (OIVA - ympäristö- ja paikkatietopalvelu 27.5.2015).

Pohjois-Savon maakuntakaavan (hyväksytty 8.11.2010) mitoitusväestö vuoteen 2030 on 255 000 henkilöä. Vuoteen 2030 mennessä mitoitusväestön tarpeisiin tulisi rakentaa yhteensä noin 39 800 asuntoa, joista kerrostalojen osuus olisi 33 %, rivi- ja ketjutaloasuntojen 30 % ja erillispientalojen 37 %. Kerrosneliömetreinä laskettuna asuinrakentamisen tarve on yhteensä 4,6 milj. km², joista Varkauden seudulle sijoittuu 600 000 km².

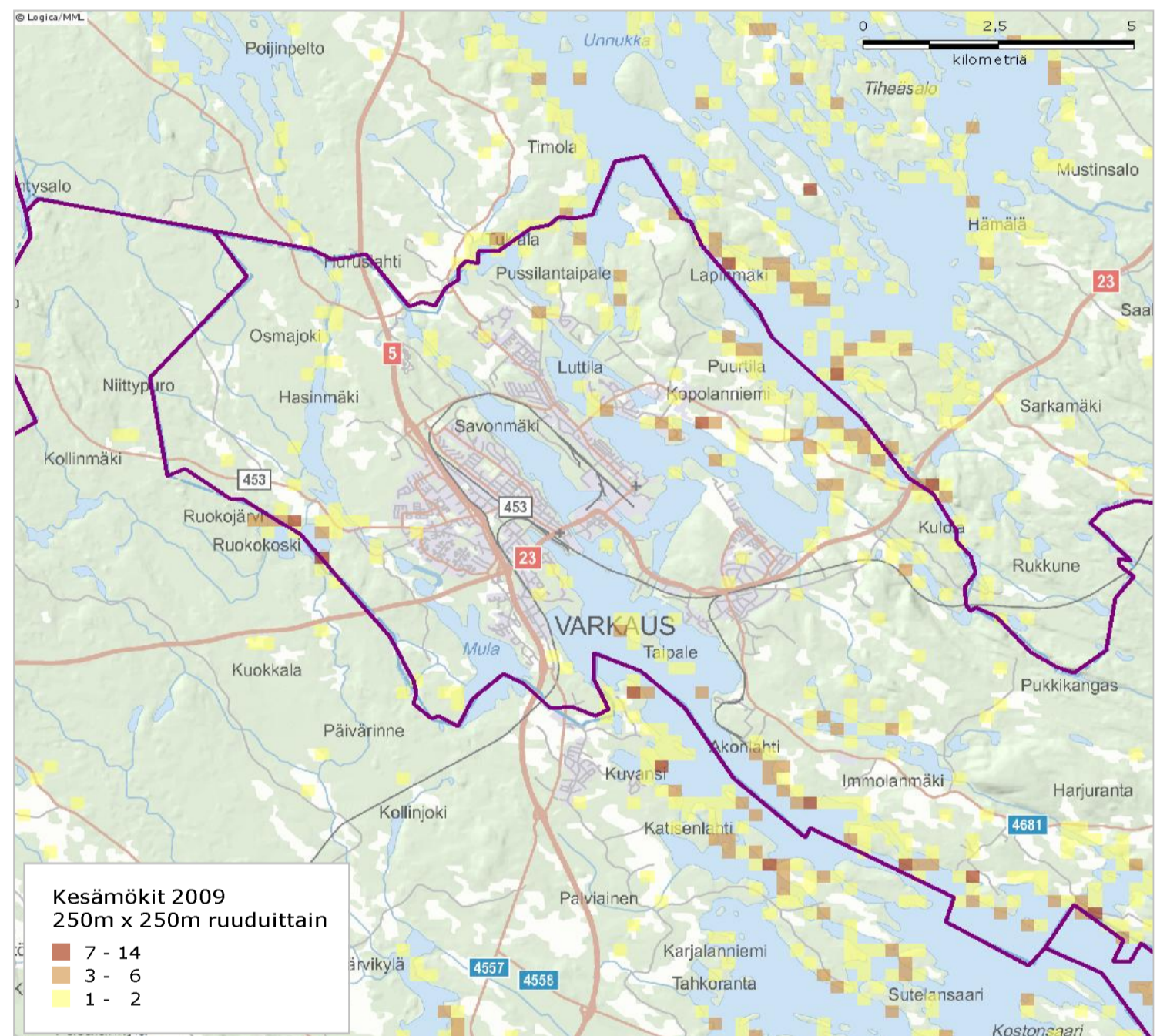
2.6.4 Loma-asuminen

Vuonna 2015 Varkaudessa oli noin 1 360 loma-asuntoa, Varkauden seudulla noin 4 500 ja koko Pohjois-Savossa noin 31 500 (taulukko 4). Loma-asuntojen määrä on pysynyt viime vuosikymmenten aikana Varkaudessa lähes samalla tasolla, sen sijaan Leppävirralla kesämökkien määrä on kasvanut vuosien 1995–2014 välisenä aikana noin 600 mökillä (23 %).

Taulukko 4. Varkauden kaupungin, Varkauden seutukunnan ja Pohjois-Savon maakunnan kesämökkien lukumäärä (Tilastokeskus 2015).

Kesämökit	1995	2000	2005	2010	2015	Muutos 1995-2015	
Varkaus	1 288	1 280	1 283	1 313	1 365	77	5.98 %
Leppävirta	2 537	2 825	3 009	3 078	3 136	599	23.61 %
Varkauden seutukunta	3 825	4 105	4 292	4 391	4 501	676	17.67 %
Pohjois-Savon maakunta	27 318	28 657	29 989	30 952	31 450	4 132	15.49 %

Varkaudessa loma-asunnot ovat keskittyneet pääasiassa kunnan keski- ja itäosiin Haukiveden ranta-alueelle. Jonkin verran loma-asuntoja on myös keskustan pohjoispuolella ja Unnukan ranta-alueella (kuva 14).



Kuva 14. Keskusta-alueen ja lähialueiden kesämökkien sijoittuminen vuonna 2009 (Tilastokeskus 2011).

Varkauden kaupungin maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa 2010–2012 on todettu, että mahdollisuuksia uusien loma-asuntotonttien muodostamiseksi selvitetään kaupungin omistuksessa olevilla ranta-alueilla muun muassa Mustaniemessä ja etelämpänä Ketveleenniemessä. Alueet on mainittu myös Maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa 2014–2016.

2.7 Työpaikat ja elinkeinot

2.7.1 Työpaikkamäärä

Vuonna 2007 Varkaudessa oli yhteensä noin 10 300 työpaikkaa. Pääosa työpaikoista oli teollisuudessa (33 %) ja palvelualoilla (26 %). Teollisten työpaikkojen osuus on Varkaudessa selvästi korkeampi ja toisaalta palvelu- ja alku-tuotannon työpaikkojen osuus pienempi kuin Pohjois-Savossa keskimäärin (taulukko 5).

Taulukko 5. Varkauden kaupungin, Varkauden seutukunnan ja Pohjois-Savon maakunnan työpaikat toimialoittain vuonna 2007 (Tilastokeskus 2009).

Työpaikat 2007 (Ikm)	Varkaus	Leppävirta	Varkauden seutukunta	Pohjois-Savon maakunta
Maa- ja metsätalous	163	398	561	7 887
Kaivostoiminta ja louhinta	14	10	24	375
Teollisuus	3 351	1 022	4 373	15 926
Sähkö-, kaasu- ja vesihuolto	89	5	94	693
Rakentaminen	651	232	883	6 821
Kauppa, majoitus- ja rav.toiminta	1 461	322	1 783	13 485
Kuljetus, varastointi ja tietoliikenne	594	178	772	6 035
Rahoitus-, vakuutus-, ym. toiminta	1 244	185	1 429	12 411
Yhteiskunn. ja henk.koht. palvelut	2 629	915	3 544	35 302
Toimiala tuntematon	85	57	142	1 075
Yhteensä	10 281	3 324	13 605	100 010

Varkauden työpaikkamäärä on laskenut vuosien 2002 ja 2008 välisenä aikana noin 1594 työpaikalla, vuosien 2007–2013 välisenä aikana työpaikkavähennys oli 1737. Määrällisesti eniten ovat vähentyneet teollisuuden työpaikat (2007–2013: 1342 työpaikkaa) (taulukot 5 ja 6).

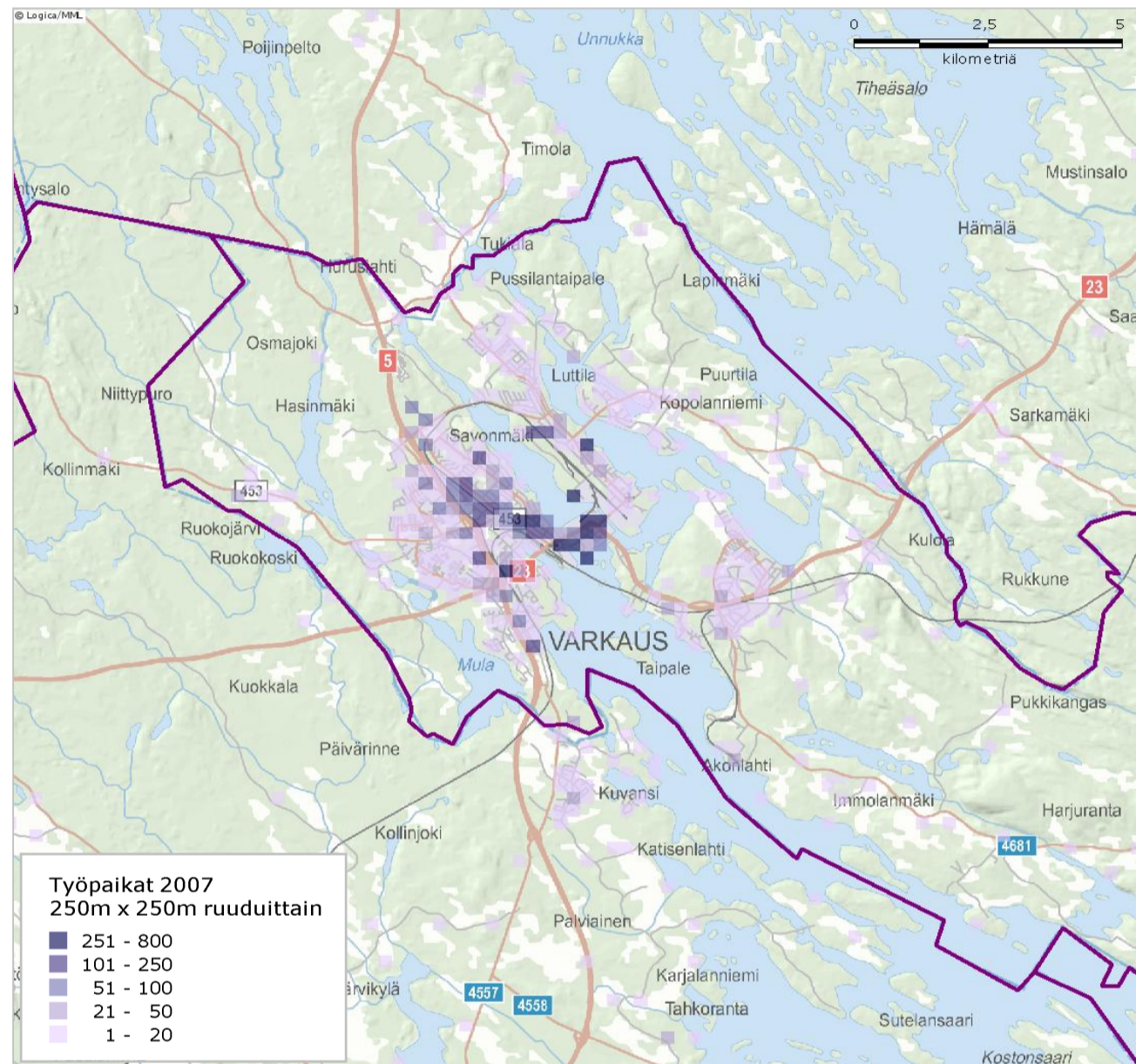
Taulukko 6. Varkauden kaupungin työpaikat toimialoittain 2013 (Tilastokeskus 2015).

Työpaikat toimialoittain 31.12.2013	Varkaus	Leppävirta	Varkauden seutukunta	Pohjois-Savon maakunta
Maatalous, metsätalous ja kalatalous	146	285	431	6 749
Kaivostoiminta ja louhinta	8	0	8	250
Teollisuus	2 009	707	2 716	11 442
Sähkö-, kaasu- ja vesihuolto	78	5	85	847
Rakentaminen	578	222	800	6 862
Tukku- ja vähittäiskauppa; Kuljetus ja varastointi; Majoitus- ja ravitsemistoiminta	1 775	497	2 272	19 248
Informaatio ja viestintä	91	8	99	1 940
Rahoitus- ja vakuutustoiminta; Kiinteistöalan toiminta	171	46	217	2367
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	402	111	513	4 226
Hallinto- ja tukipalvelutoiminta	511	83	594	6 221
Julkinen hallinto ja maanpuolustus; pakollinen sosiaalivakuutus; Koulutus; Terveys- ja sosiaalipalvelut	2368	764	3132	31505
Taiteet, viihde ja virkistys	110	37	147	1 556
Muu palvelutoiminta	196	76	272	2 777
Kotitalouksien toiminta työnantajina	14	16	30	325
Toimiala tuntematon	87	49	136	1 039
Toimialat yhteensä	8 544	2 906	11 450	97 354

Tilastokeskuksen toimialojen jaotteluperusteet ovat muuttuneet v. 2010 tilastoissa aiempiin tilastoihin verrattuna. Varkauden teollisuuden työpaikkamäärässä näkyy 1342 työpaikan vähentyminen. Kehityksen osuuksia on vaikea arvioida muuttuneen luokittelun perusteella. Kokonaismäärällisesti työpaikat ovat vähentyneet v. 2013 tilastoihin nähden 1737 työpaikalla (taulukko 6).

2.7.2 Työpaikka-alueet

Kuopio, Varkaus ja Iisalmi ovat Pohjois-Savon maakunnan toiminnalliset keskkukset, joiden työssäkäyntialueet kattavat suurimman osan maakunnasta. Varkauden seudun työssäkäyntialue ulottuu myös Etelä-Savon puolelle. Varkauden alueella työpaikat ovat keskittyneet keskustaan Päiviönsaaren ja valtatie 5 ympäristöön (kuva 15).



Kuva 15. Keskusta-alueen ja lähialueiden työpaikkojen sijoittuminen vuonna 2007 (Tilastokeskus 2011).

2.8 Kauppa ja palvelut

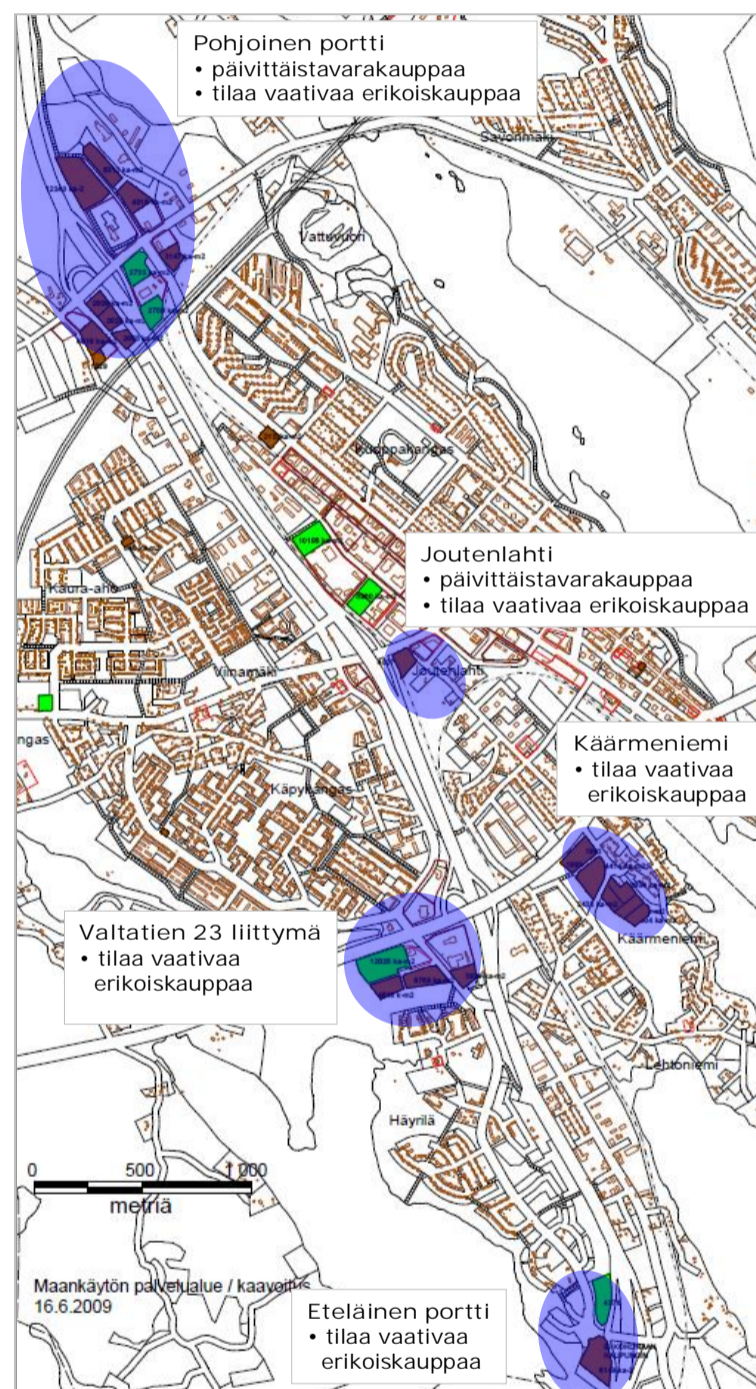
2.8.1 Kaupan palvelujen sijoittuminen

Varkauden nykyinen kaupan palveluverkko muodostuu 24 päivittäistavaramyymälästä ja 116 erikoiskaupan myymälästä, joista valtaosa sijoittuu kaupungin keskustaan ja sen tuntumaan. Erikoiskaupan myymälöitä toimii myös ns. Pohjoisen portin alueella. Pohjoinen portti sijoittuu valtatie 5 ja Kiertotien eritasoliittymän alueelle noin kolme kilometriä kaupungin keskustasta pohjoiseen.

Vuonna 2009 laaditussa VT 5 kaupallisessa selvityksessä esitettiin kaupallisen kehittämisen painopistealueiksi Joutenlahti, valtatie 23 liittymäalue sekä Pohjoisen portin alue. Ydinkeskustassa kehittämisen tavoitteeksi määriteltiin rakenteen tiivistäminen, keskustatoimintojen lisääminen ja keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonnan lisääminen. Myös tilaa vaativalle erikoiskaupalle tulisi pyrkiä osoittamaan sijaintipaikkoja keskustasta ja sen tuntumasta. Selvityksessä tutkittiin myös Käärmeniemen ja eteläisen portin alueen kehittämismahdollisuuksia. Kehittämisalueiden sijainti on esitetty kuvassa 16.

Selvityksen mukaan Joutenlahden alue tarjoaa yhdyskuntarakenteen, kaupan ja asukkaiden kannalta parhaan lähtökohdan Varkauden kaupan kehittämiseksi. Joutenlahden alueen vetovoima perustuu seuraaviin seikkoihin:

- alue sijoittuu kiinteästi keskustarakenteeseen ja olemassa olevien kaupan palvelujen tuntumaan
- perusasiakaskunta on lähellä ja tottunut asioimaan keskustassa
- palvelut ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla
- asiointi Joutenlahdessa ei lisää henkilöautoliikennettä
- Joutenlahden kehittäminen tukee Taulumäen nykyisiä palveluja
- alue on toimiva palvelujen paikka, joka sijoittuu näkyvälle paikalle valtatie 5 varteen
- kaavoituksen myötä alueelle on mahdollista muodostaa kaupan keskittymä



Kuva 16. Tutkitut kaupan kehittämialueet (Varkauden kaupunki / FCG Finnish Consulting Group Oy 2009)

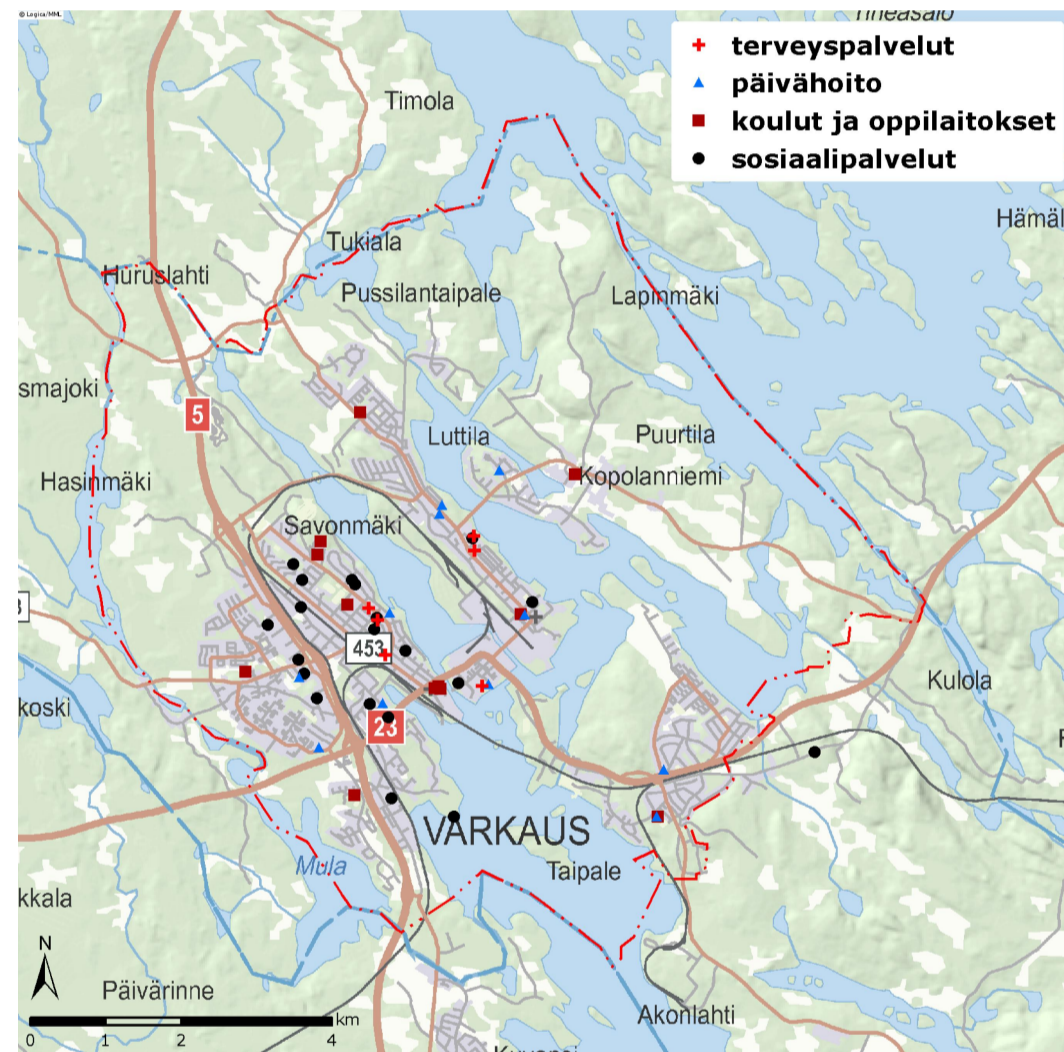
Selvityksen mukaan tavoitetilassa Joutenlahteen sijoittuu päivittäistavarakaupan suurmyymälä ja tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä.

Pohjoisen portin alue on kaupan potentiaalinen sijoittumispaikka yhdyskuntarakenteen tulevan kehittymisen kannalta katsottuna. Tavoitetilassa Pohjoisen portin alueelle on mahdollista sijoittua päivittäistavarakaupan suurmyymälä sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Pohjoiseen porttiin soveltuvia toimialoja ovat esimerkiksi rauta-, huonekalu- ja puutarha-alan kauppa. Kaupalliseen toimintaan tukeutuen ja sitä täydentäen alueelle voisi sijoittua myös matkailua ja ohikulkevaa liikennettä palvelevaa toimintaa.

Valtatien 23 liittymän alue on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta verrattavissa Joutenlahteen ja siellä toteutuu tilaa vaativan erikoiskaupan ominaispiirteet ja toiminnalliset vaatimukset kuten hyvä liikenteellinen sijainti, näkyvyys valtavyylälle ja riittävä tonttien koko. Alue on jo muotoutunut Varkauden autokaupan keskittymäksi, minkä vuoksi liittymäaluetta olisi luontevaa kehittää jatkossakin tämän tyyppisen toiminnan keskittymänä. Tavoitellussa valtatie 23 liittymäalue toimiikin autokaupan sekä sitä tukevien toimintojen kuten varaosaliikkeiden, liikenneasemien ja mahdollisesti myös laajan tavaravalikoiman myymälöiden (ns. halpahallien) sijoittumisalueena.

2.8.2 Julkiset palvelut

Valtaosa Varkauden julkisista palveluista on sijoittunut kaupungin keskusta- ja sen lähialueille. Suunnittelualueella sijaitsee muun muassa kahdeksan peruskoulua, Varkauden lukio, Varkauden ammatti-instituutti, Savonia ammattikorkeakoulu, kaupungin kirjasto sekä pääterveysasema. Palveluiden sijoittuminen on esitetty kuvassa 17.



Kuva 17. Keskusta-alueen ja lähialueiden palvelujen sijoittuminen (2012).

Kouluverkko ja oppilaitokset

Varkauden keskusta-alueella toimii tällä hetkellä kaksi yläkoulua, Kuoppakankaalla ja Päiviönsaaressa. Alakouluja (luokat 1-6) toimii Puurtilassa, Luttilassa, Könönpellossa, Kuoppakankaalla, Repokankaalla ja Lehtoniemessä. Varkauden lukio, Savon ammatti- ja aikuisopisto sekä Savonia ammattikorkeakoulu toimivat Kuoppakankaalla. Kuvataidekoulu musiikkiopisto ja kansalaisopisto toimivat Taulumäellä.

Varkauden kaupunginhallitus nimesi kouluverkkotyöryhmän, jonka tarkoituksena oli löytää ratkaisumalli oppilasmäärien vähenemiseen tulevaisuudessa. Työryhmä loppuraportti hyväksyttiin valtuustossa tammikuussa 2010. Raporttia päivitettiin tilastrategisessa työryhmässä vuoden 2012 keväällä. Työryhmän johtopäätösten perusteella raportti otettiin uudelleen käsittelyyn ja kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2014, että kaupungissa siirrytään yhden yläkoulun malliin ja rakennetaan uusi 100 paikkainen päiväkotivuonna 2016.

Kouluverkkotyöryhmän esitysten perusteella Varkauden kouluverkossa siirryttiin lukuvuonna 2010–11 kahden yläkoulun malliin, jossa yläkouluiksi jäivät Päiviönsaari ja Kuoppakangas. Työryhmän tarkastelussa oli myös yhden yläkoulun malli. Tähän voitaisiin työryhmän mukaan siirtyä esim. lv. 2015–2016 alusta lukien. Yhden yläkoulun malliin siirrytään 2017 syksyllä ja samalla Kuoppakankaalle muodostetaan yhtenäiskoulu (0–9 luokat). Keväällä 2015 järjestetyssä nimikilpailussa yhtenäiskoululle päätettiin antaa nimeksi Waltterin koulu.

Päiväkodit ja esiopetus

Päiväkoteja ja perhepäiväkoteja keskusta-alueella toimii tällä hetkellä Kankunharjussa (kunnallinen ja yksityinen), Kaura-ahossa (yksityinen), Käpykankaalla, Könönpellossa, Puurtilassa, Päiviönsaaressa, Repokankaalla, Taulumäellä ja Taipaleessa (englanninkielinen leikkikoulu). Esiopetusta järjestetään kaikissa neljässä päiväkodissa sekä kaikissa alakouluissa Luttilaa lukuunottamatta ns. pienten kouluna, jossa esi- ja alkuopetusta toteutetaan joustavasti eri oppimistyyliä huomioiden.

Kouluverkkotyöryhmän esityksenä oli, että esiopetus tultaisiin tulevaisuudessa siirtämään pääosin alakoulujen yhteyteen. Ratkaisulla haettiin sekä toiminnallista, että taloudellista hyötyä. Kouluverkkoselvityksessä esitettiin myös huonokuntoisen Joutenlahden päiväkodin lakkauttamista. Päiväkotivuonna 2011.

Terveys- ja sairaalapalvelut, vanhustenhoito, vammaispalvelut

Varkauden sairaala ja ensiapu sekä terveysasema sijaitsevat Kommilassa. Vanhainkoteja ja palvelutaloja on kolme kappaletta, kaksi Taulumäellä ja yksi Käpykankaalla. Joutenlahdessa on yksityinen palvelutalo ja keskustassa on myös senioriasumiseen tarkoitettuja asuinkerrostaloja.

Vammaispalvelun tuettua asumista on keskusta-alueella neljässä kohteessa, kaksi Hongistossa (autettu asuminen ja ohjattu asuminen), yksi Viinamäessä (palvelukoti) ja yksi Kommilassa.

2.9 Matkailu ja virkistys

2.9.1 Matkailukohteet ja -palvelut

Varkauden kaupungin matkailun kannalta keskeisiä tekijöitä ovat alueen hyvä saavutettavuus sekä kaupunkia ympäröivät laajat vesistöt virkistys- ja harrastemahdollisuuksineen. Maa- ja vesiliikenteen lisäksi Varkauteen pääsee myös lentokoneella. Reittiliikenne kulkee Kuopion lentoaseman kautta. Varkauden lentoasema sijaitsee Joroisissa noin 16 kilometriä Varkaudesta etelään, mutta tältä lentoasemalta ei tällä hetkellä ole reittiliikennettä. Tältä Tärkeimmiksi matkailun kehittämiskohteiksi on valittu luonto-, liikunta-, kulttuuri-, tapahtuma-, kokous-, liike-, sekä maaseutumatkailu.

Kaupungin alueelta löytyviä matkailukohteita ovat mm.:

- Mekaanisen musiikin museo
- Taidekeskus Väinölä
- Varkauden Teatteri
- Varkauden museot
- Taipaleen kanava ja Kanavamuseo
- Warkaus-Sali -konserttisali
- Vesitorni

Luontomatkailuun liittyviä kohteita ovat mm.

- Pirtinvirran virkistyskalastusalue
- Ämmäkoski
- Kämärin luontopolku
- Peis Immosen luola, laavu ja luontopolku
- Mulan lintutorni
- Ruokojärven lintutorni
- Heinämäen ulkoilureitti
- Melontareitit
- Härkämäen observatorio

Varkauden lähiympäristössä sijaitsevat lisäksi Linnansaaren (Varkaus, Rantasalmi ja Savonlinna) ja Koloveden (Enonkoski, Heinävesi ja Savonlinna) kansallispuistot.

Varkaudessa on kaksi hotellia: Scandic Oscar Varkaus ja Kylpylähotelli Kuntoranta. Kuntorannassa on myös leirintäalue. Lisäksi alueella toimii useita mökkimajoitusta tarjoavia yrityksiä ja yksityisiä vuokraajia. Maksullisen majoituksen vuodemäärällä mitattuna Pohjois-Savon majoituskapasiteetista sijaitsee 13 % Leppävirralla ja Varkaudessa (Taulukko 7). Ruokaravintoloita kaupungissa on noin 20 ja yökerhoja/baareja noin 15 kappaletta.

Taulukko 7. Varkauden – Pieksämäen seudun ja vertailualueiden majoitusliikkeiden kapasiteetti vuonna 2009 (Tilastokeskus, Matkailutilasto 2009, heinäkuu 2009).

Alue	Liikkeet	Huoneet	Vuoteet	Lisävuoteet	Matkailuvaunujen sähköliit. pisteet
Heinävesi	7	186	492	33	112
Joroinen	2	53	128	25	24
Leppävirta	2	145	318	250	30
Pieksämäki	6	215	629	97	78
Varkaus	4	305	662	31	33
Varkauden- Pieksämäen seutu	21	904	2229	436	277
<i>Kuopio</i>	17	1256	2581	379	406
<i>Mikkeli</i>	12	718	1498	261	250
<i>Savonlinna</i>	16	618	1317	258	114
<i>Etelä-Savo</i>	86	2734	7186	1090	1179
<i>Pohjois-Savo</i>	62	3029	7565	1330	840
<i>Koko maa</i>	1344	63075	151442	23942	20492

2.9.2 Virkistysalueet ja ulkoilureitit

Virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet ovat Varkaudessa erittäin hyvät. Maastopyöräilyyn ja ulkoiluun soveltuvat rantaraitit ovat todella tärkeitä ja verkosto on nykyisellään varsin kattava. Erityisesti Huruslahden rantaa pitkin aina Vattuvuorelta keskustaan sekä Kommilanniemen pohjoisrantaa pitkin kulkee hyvä reitistö. Valaistuja kuntoratoja sijoittuu mm. Kämäriin, Varkausmäelle, Vattuvuorelle ja Kommilaan Komminselän sillan kupeeseen. Lisäksi muutamien koulujen yhteyteen sijoittuu lyhyempiä vajaan kilometrin mittaisia valaistuja reittejä. Varkausmäellä ja Hoikanmäellä on valaistujen reittien lisäksi myös runsaasti muita ulkoilupolkuja. Yleisiä uimarantoja on suunnittelualueella kymmenisen kappaletta. Varkauden kautta kulkee valtakunnallinen pyöräilyreitti. Toinen eteläisistä haaroista tulee Mikkelin suunnasta seurailleen valtatie 5, toinen tulee Harjurannan suunnasta. Päiviönsaarella haarat yhtyvät. Reitti kiertää Kommilan rantavyöhykkeen ja Savonmäen kautta Honkakoskelle ja siitä edelleen eteenpäin. Varkauden monipuoliset vesistöt tarjoavat erinomaisen mahdollisuuden retkimelontaan. Vaihtoehtoina ovat Soisalon kierto tai Varkaus-Leppävirta-Suonenjoki -reitti.

Kämärin alue on Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 osoitettu lähivirkistysalueeksi, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoilua ja virkistyskeskuksia varten. Kämärillä on nykyään kuntoradan ohella urheilukenttä, jääurheilukeskus ja luontopolku.

Suunnittelualueelta löytyy myös Vattuvuoren laskettelurinne, tenniskenttiä ja muita pallokenttiä. Varkaudessa on noin 100 kilometrin latuverkosto.

2.10 Liikenneyhteydet

2.10.1 Tie- ja katuverkko

Varkauden sijainti valtakunnallisessa liikenneverkossa on hyvä. Valtatie 5 kulkee kaupunkirakenteen läpi pohjois-eteläsuunnassa kaupungin länsiosien läpi ja sitä risteävä valtatie 23 itä-länsisuunnassa. Valtatie 23 kulkee kaupungin läpi ja on sillä osuudella usean kilometrin taajamatietyyppinen pääkatu, jolle on jouduttu liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi asettamaan varsin pitkälle osuudelle 40–60 km/h nopeusrajoitukset. Tämän osuuden korvaaminen uudella ohitustieosuudella on ollut vuosia esillä ja siihen joudutaan ottamaan kantaa tässäkin strategisessa yleiskaavassa. Valtatie 5 on suurimmaksi osaksi kaksiajoratainen ja liittyy eritasoliittymillä Varkauden pääkatuverkkoon.

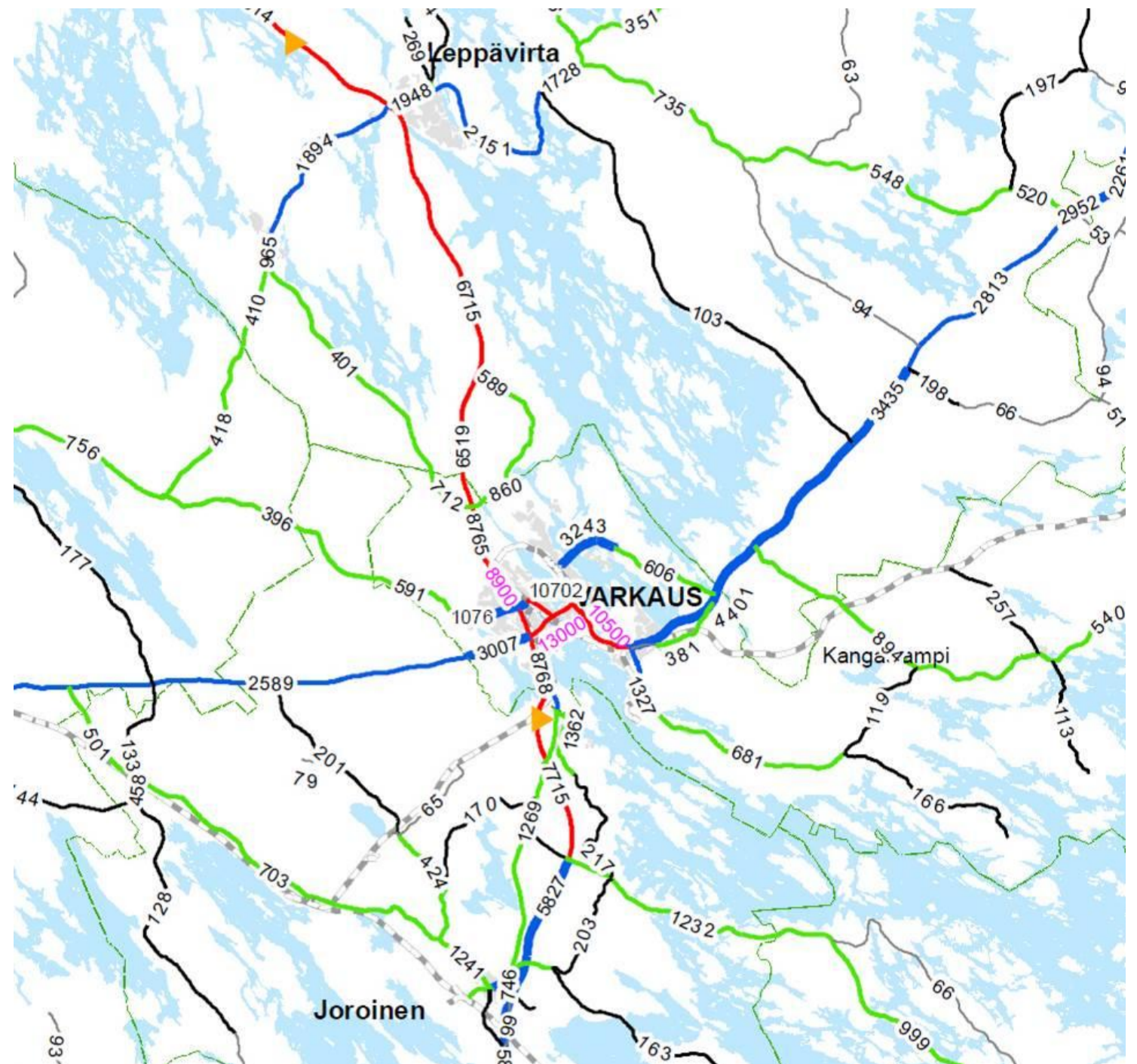
Ympäristökuntiin johtavat seututiet mt 453 ja mt 468. Varkauden tieverkon yhdysteistä mt 4881 ja mt 16367 ovat merkittäviä tämän yleiskaavan alueen yleisiä teitä.

Varkauden katuverkko muodostuu pääkaduista, kokoojakaduista ja tonttikuiluista. Tämän strategisen yleiskaavan laadinnassa päähuomio on pääkaduissa ja kokoojakaduissa. Varkauden tärkeimmät kadut ja tiet näkyvät oheisessa kuvassa 18.

Tarkastelualueen suurimmat liikennemäärät ovat valtateilla 5 ja 23. Valtatien 5 liikennemäärät ovat Varkauden kohdalla noin 8900 ajon./vrk (raskaan liikenteen osuus noin 7 %) sekä Varkaudesta Leppävirran pohjoisrajalle asti, jossa liikennemäärä on 7880 ajon./vrk (raskaan liikenteen osuus noin 9 %). Valtatien 5 liikennemäärä on myös muutoin koko seudulla yli 5000 ajon./vrk. Suurin liikennemäärä sijoittuu valtatielle 23 Varkauden keskustan kohdalle (Taipaleentielle), jossa liikennemäärä on keskimäärin noin 13 000 ajon./vrk (raskaan liikenteen osuus noin 4 %).

Kuvassa 18 näkyy pääteiden keskimääräinen vuorokautinen ajoneuvoliikenne vuonna 2009 ja keskeisiltä tieosilta päivitetynä v. 2013 laskentatiedoilla.

Vuonna 2013 Varkauteen tehtiin meluselvitys, jossa määriteltiin nykytila vuodelle 2013 sekä ennuste vuodelle 2030. Ennuste on tehty ennustetuilla liikennemäärillä huomioimatta mahdollisista yleiskaavan aluevarauksista aiheutuva liikennettä. Yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä on arvioitava muuttuvasta maankäytöstä aiheutuvat liikennemäärät sekä kasvavasta liikenteestä ja muuttuvasta toiminnasta aiheutuva melu.



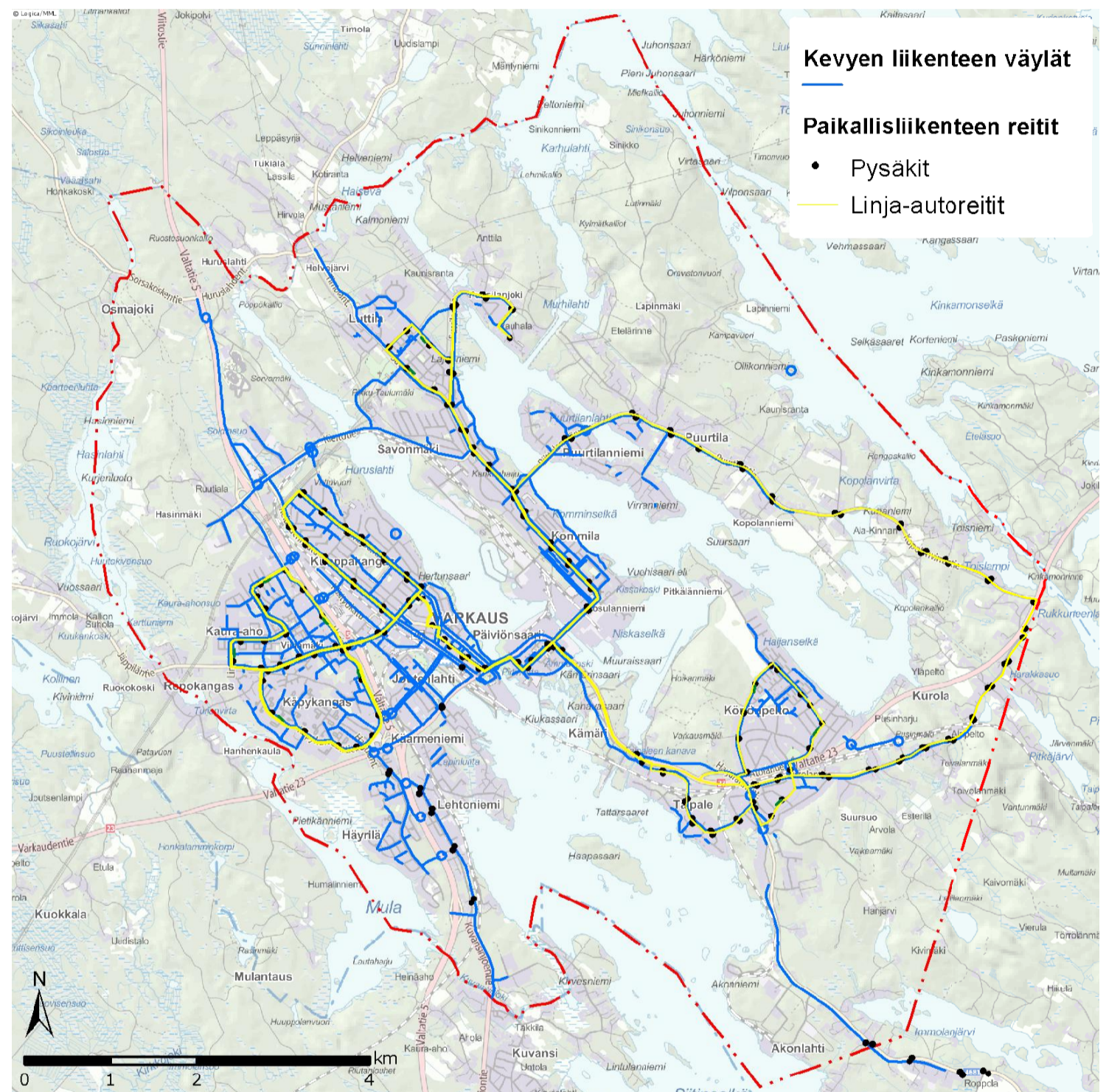
Kuva 18. Maanteiden keskimääräinen ajoneuvoliikenne (ajon./vrk) vuonna 2009 (Pohjois-Savon ELY-keskus 2010). Korjattu 2013 laskentatiedoilla (punainen merkintä).

2.10.2 Rautatiet

Varkauden läpi kulkee itä-länsisuuntainen Pieksämäki-Varkaus-Joensuu -rata, joka palvelee sekä henkilöliikennettä että Varkauden teollisuuden kuljetuksia. Savonrata Kuopiosta Kouvolaan kulkee Varkauden länsipuolella Pieksämäen alueella. Varkauteen tulee 4-5 junavuoroa Pieksämäen suunnasta ja 3-4 Joensuuun (5/2014). Tavarajunia Varkauden tehtaalle tulee kolme vuorokaudessa. Henkilöliikenteen osalta ei Varkauteen ole Liikenneviraston mukaan tiedossa muutoksia. Varkauden kautta tulee kulkemaan jatkossa enemmän tavarajunia. Näiden aiheuttama melu ja tärinä on huomioitava rakentamisen osalta.

2.10.3 Kevyt liikenne

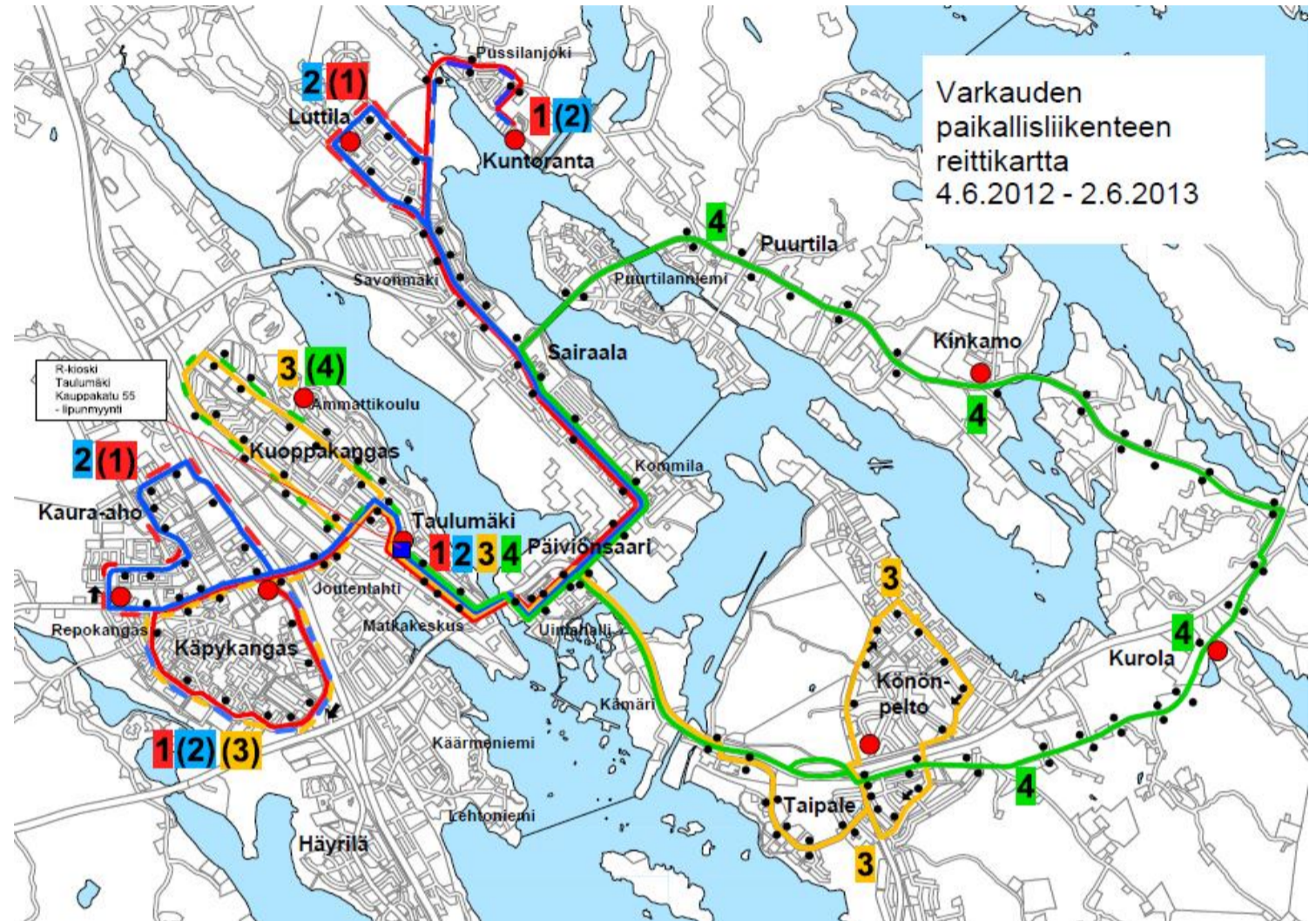
Varkauden kevytliikenteen väylästä muodostuu kaupungin katuverkossa ja puistoissa kulkevista kevytliikenteen väylistä sekä yleisten teiden varsilla kulkevista kevytliikenteen väylistä. Kevytliikenteen väylät ja valtatiet risteävät eri tasossa. Katuverkossa kevytliikenne ja autoliikenne risteävät samassa tasossa muutamia pääkatuja lukuun ottamatta. Kevyen liikenteen väylästä on kattava keskeisen kaupunkirakenteen osalta (kuva 19). Kommilan, Luttilan ja Puurtilan yhteydet keskustan palveluiden piiriin Kuoppakankaalle ja Taulumäelle muodostuvat pitkiksi nykyisessä tieverkostossa.



Kuva 19. Kevyen liikenteen ja paikallisliikenteen reitit, Varkauden kaupunki 2012.

2.10.4 Joukkoliikenne

Varkauden sisäistä joukkoliikennettä palvelee neljä varsin hyvin kaupungin aluetta kattavaa joukkoliikennereittiä. Tämän lisäksi palvelevat joukkoliikenteen palvelulinjat. Useimmilla reiteillä linja-autovuorot kulkevat kerran tunnissa, kuva 20.



Kuva 20. Varkauden paikallisliikenteen reittikartta 4.6.2012 – 2.6.2013

Kaukoliikenneyhteydet linja-autolla ovat hyvät Kuopion (20 vuoroa/vrk), Mikkelin (15 vuoroa/vrk), Pieksämäen (15 vuoroa/vrk) ja Joensuun (5 vuoroa/vrk) suuntiin.

2.10.5 Vesiliikenne

Varkaudessa sijaitsee kolme rahtisatamaa: Akonniemen satama, jossa on kaksi laituriipaikka ja kaksi terminaalia (5000 m²) ja Taipaleen satama, jossa on kolme laituriipaikkaa ja 600 m² terminaali. Lisäksi on Stora Enson omistama Kosulanniemen teollisuussatama. Taipaleen satama on merkittävä raaka-puun lastauspaikka.³ Yleiskaava-alueelle sijoittuu paljon vesiliikenteen turvalaitteita, kuten maalla olevat linjataulut. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa turvalaitteiden säilyvyys on turvattava katselmuksin ja kaavamääräyksin.

³ Varkauden kaupunki 2009. Varkauden logistiikkaselvitys.

2.11 Yhdyskuntatekniset verkostot ja vyöhykkeet

2.11.1 Vesihuolto

Varkauden kaupungin keskusta-alueella on vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäriverkostoa.

Vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoa on kaikilla asemakaava-alueilla ja merkittävässä taajamissa. Vesijohtoverkoston pituus on koko kaupungin alueella n. 244 km ja jätevesiviemäriverkoston pituus n. 206 km.

Hulevesiviemäriverkosto kattaa Päiviönsaaren, Taulumäen ja Kommilan keskusta-alueet, Kuoppakankaan, Lehtoniemen, Kaura-ahon, Käpykankaan, Repokankaan, Häyrylän, Puurtilan, Luttilan sekä Könönpellon ja Taipaleen kerros- ja rivitaloalueet.

2.11.2 Seveso-konsultointivyöhykkeet

Euroopan unioni on antanut nk. Seveso II -direktiivin (96/82/EY), jonka mukaan Euroopan maiden on tunnistettava riskialttiit teollisuusalueet ja toteutettava asianmukaiset toimenpiteet ehkäistäkseen vaarallisista aineista aiheutuvia suuronnettomuuksia ja rajoittaakseen niiden ihmisille ja ympäristölle aiheuttamia seurauksia. Seveso II -direktiivi on korvattu Seveso III -direktiivillä (2012/18/EU). Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on laatinut luettelon mahdollista suuronnettomuusvaaraa aiheuttavista kohteista sekä niitä ympäröivistä alueista (konsultointivyöhykkeet). Näillä alueilla tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty Tukesin lausunto.

Seveso-kohteet: Direktiivin 2012/18/EU mukaisiksi laitoksiksi on määritetty Varkaudessa 1) Stora Enso Oyj:n Varkauden tehtaat, 2) Pohjoisen portin tuotantolaitos CrTe-Plating, 3) Akonniemen North European Oil Trade Oy:n polttonestevarasto, 4) Savon Kuljetus Oy, 5) Lakan Betoni Oy ja 6) Oy Woikoski Ab (Seveso III -direktiivin mukaiset laitokset, Tukes 26.11.2015).

- 1) Stora Enso Oyj:n Varkauden tehtailla käsitellään ja varastoidaan sekä ympäristölle ja terveydelle vaarallisia että palo- ja räjähdysvaarallisia kemikaaleja. Laitos on Seveso III -direktiivin mukainen ja sen konsultointivyöhyke on 1,5 km. Käytetyistä kemikaaleista ainoastaan kaasumaiset myrkylliset rikkidioksidi ja klooridioksidi saattavat aiheuttavat onnettomuustilanteessa vaaraa tehdasalueen ulkopuolella. Muiden kemikaalien vaikutukset rajoittuvat tehdasalueelle tai vuototilanteissa ohjautuvat vesistöön tai jätevedenpuhdistamolle.
- 2) CrTe-Plating Oy:n tuotantolaitoksella tehdään metallituotteiden pintakäsittelyä. Laitos pintakäsittelee metallituotteita kromauksella ja kiillotuksella, peittaushapotuksella sekä poistaa kromipintaa happokäsittelyllä. Pintakäsittelyaltaiden yhteistilavuus on 44 m³. Laitosta ympäröivä konsultointivyöhyke on 1,0 km.
- 3) Akonniemen North European Oil Trade Oy:n polttonestevaraston toimintaan kuuluu polttonesteiden ja niiden lisäaineiden vastaanotto, varastointi ja lastaus säiliöautoihin sekä pullonestekaasun varastointi. Toiminta on jatkunut vuodesta 1973. Säiliöiden tilavuus on 31441 m³. Laitoksen päätuotteet (benssiini, dieselöljyt ja polttoöljyt) kuljetetaan varastolle junalla. Junan purkuja on noin 170 vuodessa. Varastolta polttonesteet lastataan jakeluautoihin. Laitosta ympäröivä konsultointivyöhyke on 1,0 km.

- 4) Savon Kuljetus Oy:llä on omia polttoaineen jakelupisteitä ja alueella niihin liittyvää varastointi- ja kuljetustoimintaa sekä nestekaasupullojen varastointia. Nestekaasua on enintään 50 tn ja kaasuöljyä 72 tn. Konsultointivähyke on 0,5 km.
- 5) Lakan Betoni Oy sijaitsee Akonniemessä. Laitoksella käytetään nestekaasua. Nestekaasua saa olla enintään 15 tonnia. Laitosta ympäröivän konsultointivähykkeen leveys on 0,5 km ja se on kokonaan NEOT Oy:n konsultointivähykkeellä.
- 6) Oy Woikoski Ab sijaitsee Varkauden keskustassa Käsityökadun varrella. Toimipisteessä on kaasujen täyttöasema, kaasunjakelu ja kaasun- ja hitsaustarvikemyymälä. Laitoksen konsultointivähykkeen leveys on 0,5 km. Toiminnan on tarkoitus siirtyä Akonniemeen.

2.11.3 Tulvavyöhykkeet

Varkauden alueelle on laadittu Yleissuunnitelma suuren tulvan aiheuttamien vahinkojen rajoittamiseksi Varkauden alueella⁴. Pohjois-Savon ELY-keskus on antanut Varkauden alueelle suositukset eri vesistönsien rantojen alimmista rakentamiskorkeuksista Haukivedelle, Huruslahdelle, Unnukalle (erikseen Kopolanvirran ylä- ja alapuolinen alue), Ämmäkosken ja Kämärinkosken alueelle, Ruokojärvelle sekä Mulalle (taulukko 8).

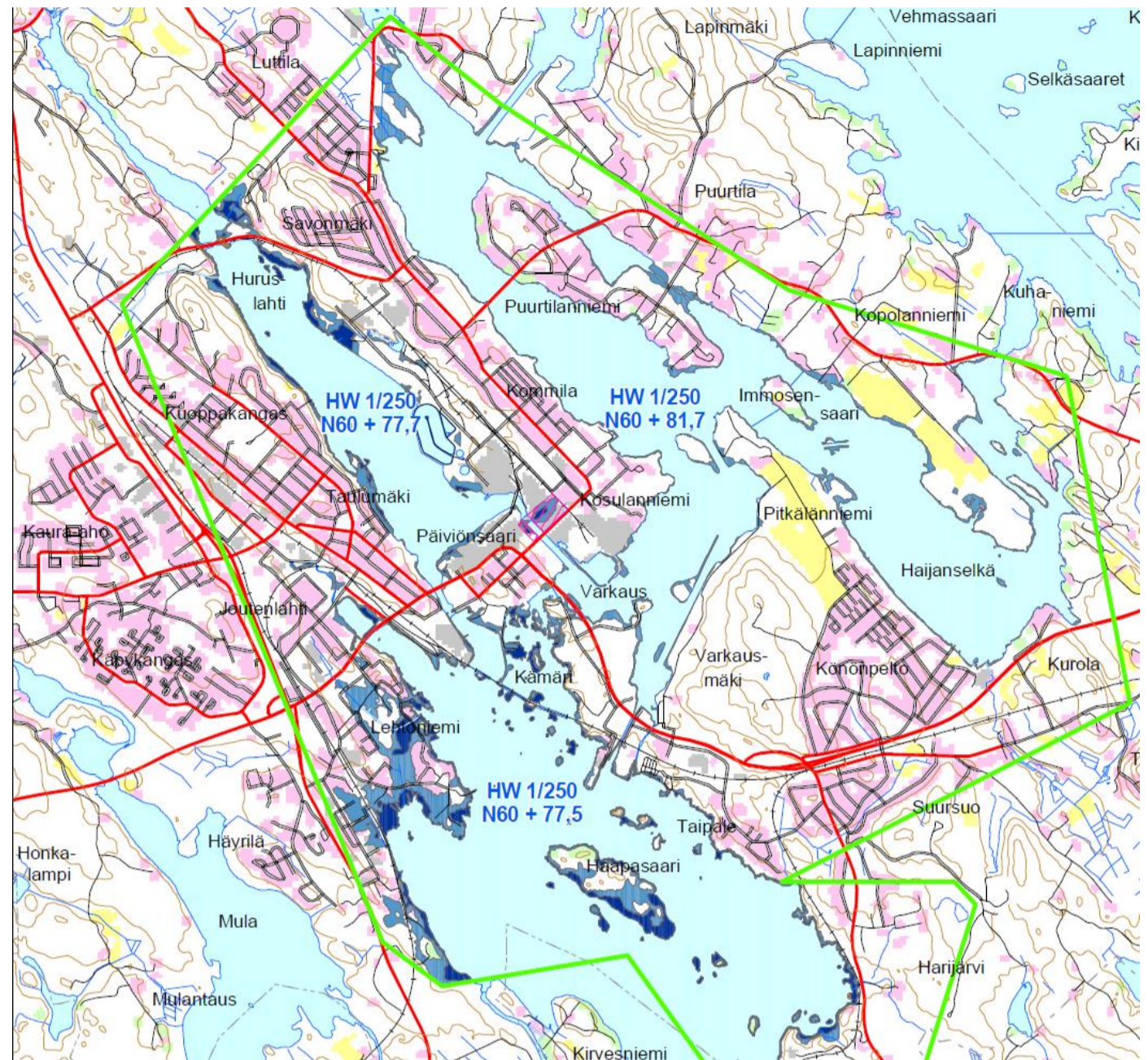
Annetut suositukset löytyvät myös internetistä ympäristöhallinnon yhteisestä verkkopalvelusta osoitteesta www.ymparisto.fi.

Taulukko 8. Suositus eri vesistönsien rantojen alimmista suositeltavista rakentamiskorkeuksista.












Vesistö	Korkeusjärjestelmä	Suositus1)
Unnukka, Kopolanvirran yläpuoli	N2000	82,25
Unnukka, Kopolanvirran alapuoli	N2000	82,05
Ämmäkosken ja Kämärinkosken alue2)	N2000	78,35- 80,05
Haukivesi	N2000	78,25
Huruslahti	N2000	78,35
Ruokojärvi	N2000	79,85
Mula	N2000	79,75

- 1) Suositukseen on vielä lisättävä avointen ulapoiden rannoilla käytettävä aaltoiluvara, jonka suuruus määräytyy vapaan ulapan ja rannan kaltevuuden perusteella.
- 2) Koskialuetta, jossa vedenpinta nousee ylävirtaan mentäessä, suositus vaihtelee eri alueilla.

⁴ PohjoisSavon ympäristökeskus, Suomen ympäristökeskus, Varkauden kaupunki, Stora Enso Oyj, JärviSuomen merenkulkupiiri, toim. Tuulikki Miettinen 26.8.2005



Kartta vedensyvyksistä HW 1/250

 tulvakartoitetun alueen raja	 taajama
 tulvasuojellun alueen raja	 teollisuus
 veden syvyys 1... m	 loma-asunnot
 veden syvyys 0...1 m	 pelto tai puutarha
 vesistö	 lentokenttä tai satama
 korkeuskäyrät, käyräväli 10 m	

Kuva 21: Varkauden kaupungin yleispiirteinen tulvakartta⁵

2.12 Suunnittelutilanne

2.12.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistuksen kohteena oli valtioneuvoston vuonna 2000 tekemä päätös. Päätöstä on tarkistettu tavoitteiden sisällön (luvut 4.2–4.7), voimaantulon ja toimeenpanon (luku 8) sekä muutoksenhaun (luku 9) osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jää voimaan. Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastomuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista on kuitenkin säilynyt ennallaan. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

⁵ Suomen Ympäristökeskus/Mikko Sane/31.12.2004

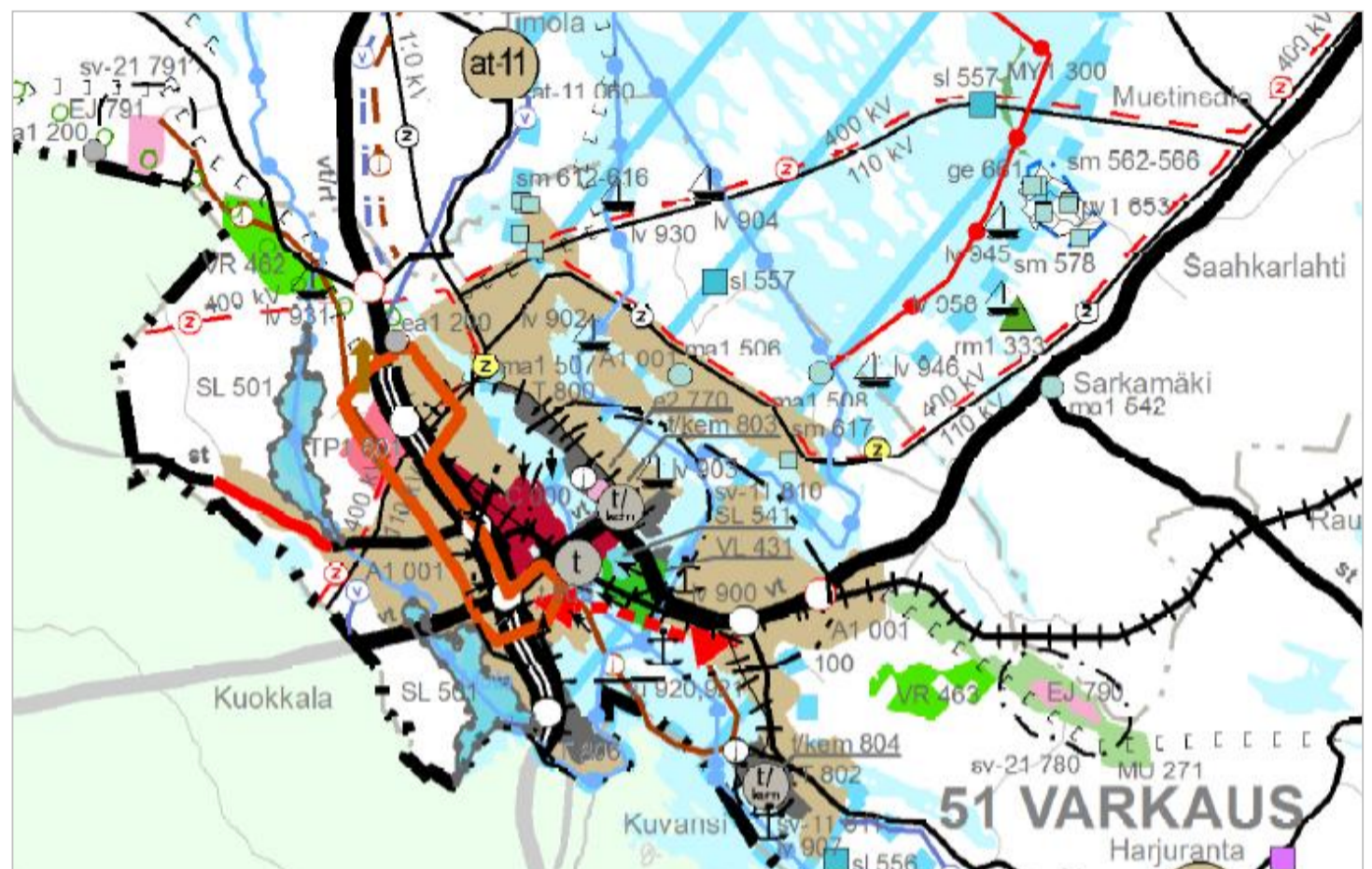
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu kuuteen asiakokonaisuuteen:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Toteutuksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on esitetty sivulla 68 alkaen.

2.12.2 Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 8.11.2010. Ympäristöministeriö vahvisti Pohjois-Savon maakuntakaavan 7.12.2011.



Kuva 22. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta (Pohjois-Savon liitto 2010).

Varkaus on osa maakuntakaavassa osoitettua Viitostien kehittämisvyöhykettä. Vyöhykkeille sijoittuvia Iisalmen, Kuopion ja Varkauden työssäkäyntialueita koskee seuraava maakuntakaavan suunnittelumääräys:

”Vyöhykkeellä on alue- ja yhdyskuntarakenteen yksityiskohtaisemman suunnittelun tarvetta, jonka yhteydessä määritellään tarkemmin erilaisien maankäyttötarpeiden mitoitus, yhteensovittaminen sekä yksityiskohtaisemmat aluerakenteen kehittämis- ja suunnittelutarpeet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiä. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon seudullisen yhteistyön tarpeet erityisesti liikennejärjestelmäsunnittelussa.”

Valtatien 5 ympäristö on Varkauden osalta osoitettu kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koko on vähintään 5000 k-m² ja enimmäismäärä 20 000 k-m². Mitoitus ei koske tilaa vaativan kaupan yksiköitä saa olla.

Varkauden ydinkeskusta on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi, jonne sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativaa kauppaa.

Varkauden ydinkeskusta-alueelle on osoitettu lisäksi yhdyskuntarakenteen eheyttämistarvemerkinä. Maakuntakaavan mukaan eheyttämistarvealueita tulee kehittää joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvina tehokkaasti rakennettuina keskustatoimintojen alueina. Ko. alueiden suunnittelussa on huomioitava myös liityntäpysäköinti.

Ydinkeskustaa ympäröivät alueet on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen laajenemissuunta on osoitettu keskustasta pohjoiseen. Valtatien 23 oikaisutarve on osoitettu keskustan eteläpuolelle tieliikenteen yhteystarve -merkinnällä.

Tuulivoimamaakuntakaava

Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Kaava sisältää potentiaaliset tuulivoima-alueet sekä Kuopion lentoaseman päivitetyn meluvyöhykkeen. Kaava-alueeseen kuuluu koko Pohjois-Savon maakunta. Tuulivoimamaakuntakaavassa ei ole osoitettu tuulivoima-alueita Varkauden strategisen yleiskaavan alueelle.

Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava

Syksyn 2012 aikana käynnistettiin kaupan maakuntakaavan laatimiseen liittyen koko Pohjois-Savoa koskeva kaupan palveluverkkoselvityksen laatiminen. Kaupan palveluverkkoselvityksessä on arvioitu Pohjois-Savon päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan nykytila ja kehitysnäkymät. Palveluverkkoselvitys valmistui huhtikuussa 2013. Kaupan maakuntakaavassa määrätään vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisesta sekä mitoituksesta. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.11.–19.12.2014 ja se hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2015. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan kokonaisuudessaan 1.6.2016.

Kaupan maakuntakaavassa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan sijoittuminen ja mitoitus. Voimassa olevan maakuntakaavan mukainen kehittämisvyöhyke poistui.

Ydinkeskusta on keskustatoimintojen aluetta, jonne voidaan sijoittaa keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa myös seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle. Merkinällä ei rajoiteta vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalaa.

Keskustatoimintojen ulkopuolella sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kaupan maakuntakaavassa Pohjoisen portin ja Varkausmäen alueilla. Vähittäiskaupan ja myymäläkeskittymien enimmäismitoitus, mukaan lukien erikois-

tavarakauppa, on Pohjoisen portin alueella 11 000 k-m² ja Varkausmäessä 10000 k-m². Varkausmäen mitoituksesta osa voi olla tilaa vaativaa kauppaa.

Tilaa vaativaa kauppaa saa sijoittaa keskustatoimintojen ulkopuolella Pohjoisen portin ja Harjulantien alueille. Tilaa vaativan kaupan enimmäismitoitus on Pohjoisen portin alueella 21 000 k-m² ja Harjulantiellä enimmäismitoitus on 20 000 k-m².

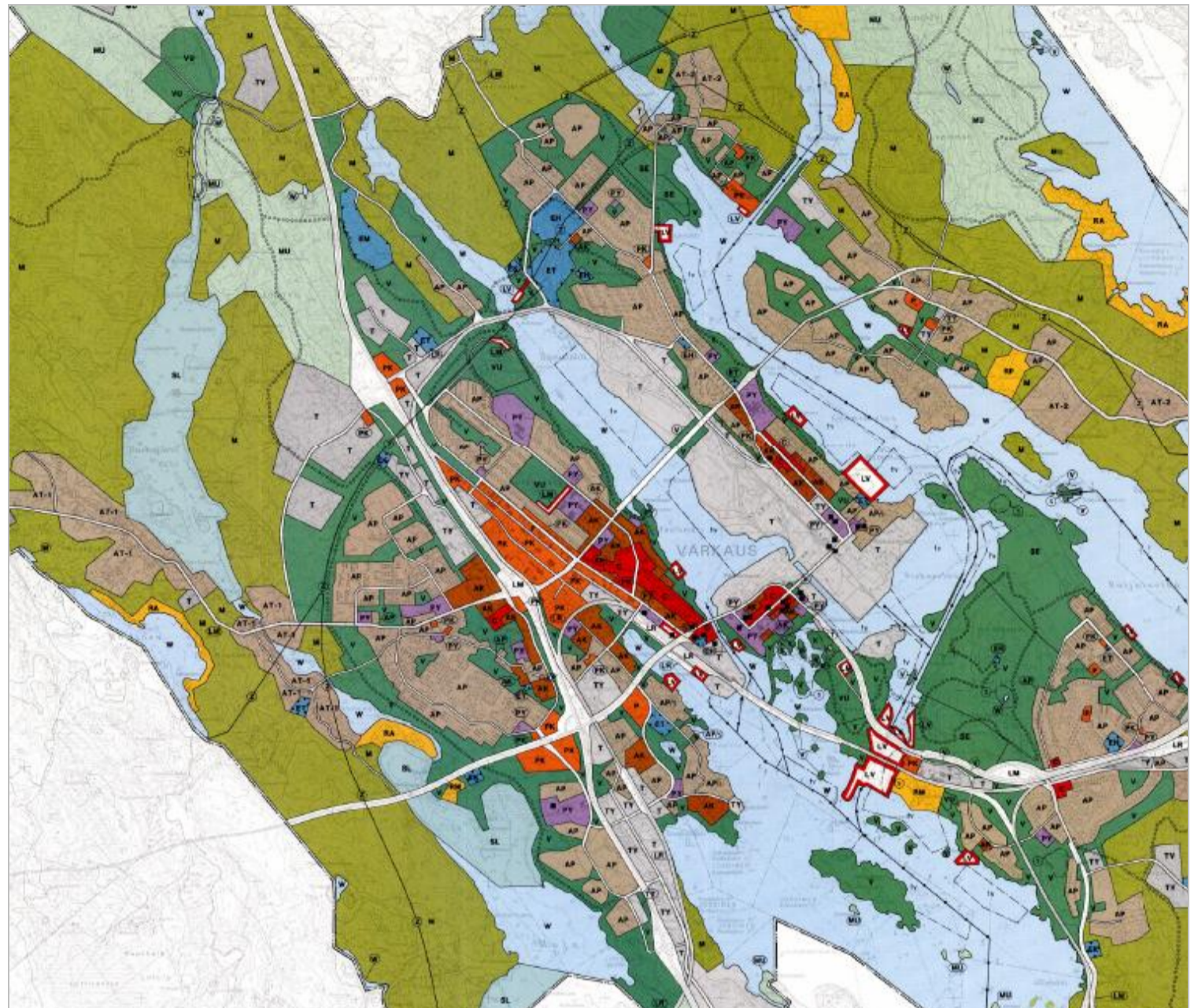
Pohjoisen portin toteuttaminen tulee kytkeä yhdyskuntarakenteen laajenemiseen alueelle siten, että lähempänä keskustaa olevat kaupan alueet ovat ensin hyödynnetty. Pohjoisen Portin alueelle voi sijoittua myös matkailua ja ohikulkevaa liikennettä palvelevaa toimintaa. Varkausmäen aluetta ei voi toteuttaa ennen Varkausmäen matkailualueen toteuttamista.

Varkausmäki on taajamatoimintojen tai matkailutoimintojen aluetta. Merkinällä osoitetaan Varkausmäen alueen käytön suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Mikäli Varkausmäen alueelle toteutuu matkailukeskus, varataan se matkailupalvelujen alueeksi.

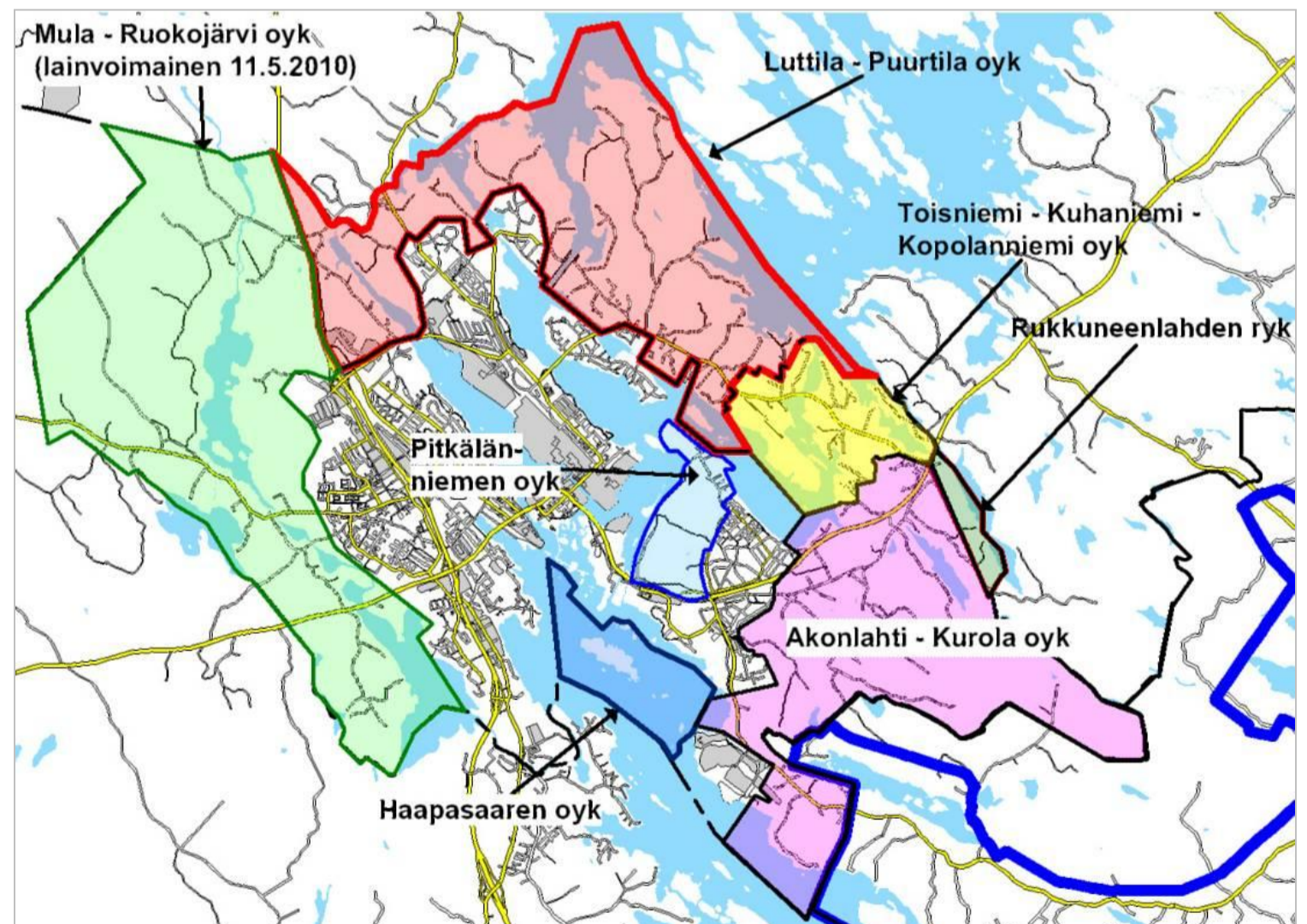
2.12.3 Yleiskaavat

Varkauden keskusta-alueella on voimassa 5.9.1988 hyväksytty Yleiskaava 2000. Strateginen yleiskaava korvaa vuonna 1988 hyväksytyt yleiskaavat. Keskustaa ympäröivillä alueilla on voimassa lisäksi useita 1990- ja 2000-luvulla vahvistettuja osayleiskaavoja:

- Mula-Ruokojärvi oyk (kaupunginvaltuusto 10.12.2007)
- Luttila-Puurtila oyk (kv 17.5.2004)
- Akonlahti-Kurola oyk (kv 17.5.2004)
- Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi oyk (kv 24.1.2000)
- Rukkuneenlahden rantayleiskaava (kv 24.1.2000)
- Haapasaaren oyk (Pohjois-Savon ympäristökeskus 10.11.1999)
- Pitkälänniemen oyk (lääninhallitus 1992).



Kuva 23. Ote vuonna 1988 hyväksytystä yleiskaava 2000:sta.



Kuva 24. Keskustaa ympäröivien alueiden osayleiskaavat

2.12.4 Asemakaavat

Suurin osa tarkastelualueesta on asemakaavoitettua aluetta. Vanhimmat asemakaavat ovat 1960-luvulta.

2.12.5 Muut suunnitelmat

Muita strategisen yleiskaavan laadintaan keskeisesti liittyviä suunnitelmia ovat:

Kämärin alueen toteuttamissuunnitelma

Kämärin alueen suunnittelusta järjestettiin ideakilpailu, jonka tulokset julkaisiin 18.3.2010. Kilpailun tavoitteena oli löytää uusia ideoita Kämärin kehittämiseksi monipuolisena matkailu-, virkistys- ja vapaa-ajan kohteena. Kilpailussa palkittiin kolme ehdotusta, lunastettiin kaksi ehdotusta ja jaettiin kolme kunniainiota. Palkittujen, lunastettujen ja kunniainiön saaneiden ehdotusten pohjalta laaditaan toteutussuunnitelma, jossa määritellään alueen kehittämisen periaatteet, keinot ja toteuttamisen alustava aikataulu. Suunnitelman laatiminen käynnistettäneen strategisen yleiskaavatyön jälkeen.

Joutenlahden alueen kaavoittaminen

Valtatien 5 kehittämissuunnitelman kaupallinen selvitys valmistui joulukuussa 2009. Selvityksen mukaan Varkauden kaupallisen toiminnan kehittämisen painopistealue on Joutenlahdessa keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä. Joutenlahdessa on noin 8 ha alue, jossa ei ole asemakaavaa. Varkauden kaupunki omistaa alueen.

Joutenlahden alueella on käynnistymässä vetovoimakeskuksen hanke. Yhtenä tavoitteena on, että alueesta ei muodostu kilpailijaa muiden palvelujen kanssa. Joutenlahden alueelle tehdään markkina-kartoitus tmv. selvitys, jossa määrittyy alueen potentiaali tarkemmin. Vetovoimakeskuksen tavoitteet täsmentyvät hankkeen edetessä ja markkina-analyysin valmistuttua.

”Uusi Varkaus 2020”-elinkeino ja aluekehityssuunnitelma

Navitas Kehitys Oy on teettänyt vuonna 2011–12 ”Uusi Varkaus 2020”-elinkeino ja aluekehityssuunnitelman. Työn laatii GSP Group Oy. ”Uusi Varkaus-hanke koskee Varkausmäen, Kopolanniemen, Kommilan (Vanha Varkaus) ja Päiviönsaaren (tyhjä teollisuus kiinteistöt) alueita. Painopisteenä alueiden käytölle on matkailupalveluiden kehittäminen. Suurin osa hankealueesta on A. Ahlströmin omistamaa.

Varkauden rakennetun ympäristön suojeluluokitus

Yleiskaavan yhteydessä käynnistettiin rakennetun kulttuuriympäristön kohteita koskeva suojeluluokitus, joka käsittää kohteet koko kaupungin alueelta. Työtä on tehty inventointiaineiston pohjalta ja kulttuuriympäristön näkökulmasta, pyrkimyksenä laatia Varkauden rakennetun ympäristön ilmiöihin ja arvoihin nojaava yleinen aineiston luokittelutapa. Luokitus toimii pohjana yleiskaavan jälkeiselle suojelumerkintöjen määrittämiselle.

3 KAUPUNKIRAKENTEEN KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT

Varkauden keskusta-alueen strategisen yleiskaavan laadinta aloitettiin keväällä 2011. Syksyn 2011 aikana yleiskaavatyön pohjaksi on laadittu kaksi koko suunnittelualueen kattavaa kaupunkirakenteen kehittämissuunnitelmaa.

Kehittämisvaihtoehtojen laadinnan tarkoituksena on ollut tutkia ja vertailla Varkauden keskusta-alueen erilaisia kehityssuuntia ja -mahdollisuuksia. Vaihtoehtotarkastelu on perustunut kaavoituksen lähtötietojen, maastokäyntien ja perusselvitysten tuloksiin. Suunnittelussa on huomioitu alueen maankäyttöä ohjaavat lähtökohdat ja reunaehdot sekä Varkauden kaupungin asettamat maankäytön kehittämistavoitteet.

Vaihtoehtoisista maankäyttövisioista on laadittu tiivis sanallinen kuvaus sekä luonnosmaiset karttaesitykset, joissa esitetään muun muassa:

- suunnittelualueen maankäytön kehittämisperiaatteet ja uudet alueva-
raukset (asuin-, työpaikka- ja palvelualueiden sijoittuminen),
- liikennejärjestelmän ja maankäytön kannalta keskeiset väylät ja nii-
den kehittämistarpeet, virkistysalueet sekä keskeiset virkistys- ja vi-
heryhteydet

3.1 Vaihtoehto 1 – ”Pohjoinen ulottuvuus”

Vaihtoehdossa 1 merkittävimmät maankäytön kehittämiskohteet sijaitsevat nykyisen kaupunkirakenteen pohjoisosassa (kuva 25). Kehittäminen ja uudisrakentaminen keskittyy Pohjoisen portin, Huruslahden ja Luttilan ympäristöön. Pohjoista porttia, eli valtatie 5 ja Kiertotien liittymän ympäristöä kehitetään seudullisesti merkittävänä kaupan ja työpaikkojen alueena. Alueen elinkeino- ja palvelutoimintojen kehittäminen tukee myös uusien asuinalueiden osoittamista kaupungin pohjoisosiin. Uudet asuinalueet sijoittuvat ranta-alueille Pohjoisen portin palveluiden vaikutuspiiriin. Päiviönsaaren, Kämärin ja Varkausmäen muodostama kokonaisuutta kehitetään matkailun, virkistyksen ja kulttuuripalveluiden alueena.

Vaihtoehdon 1 mukainen maankäyttö laajentaa yhdyskuntarakennetta kaupungin pohjoispuolella sijaitseville nykytilassa rakentamattomille alueille. Uudet alueet tukeutuvat kuitenkin pääosin olemassa olevaan liikenneverkkoon ja kunnallistekniikan runkoverkkoon.

3.1.1 Asuminen

Merkittävimmät uudet ja kehitettävät asuinalueet sijoittuvat Ranta-Luttilaan, eli Kiertotien pohjoispuolella sijaitseville Huruslahden ranta-alueille. Asumisen täydentämismahdollisuudet selvitetään lisäksi Luttilan eteläpuolella Savonmäen alueella. Luttilan pohjoispuoliset alueet ja Konnansalo varataan pitkän aikatahtaimen asumisen reservialueiksi.

Pohjoisilla ranta-alueilla uusi asuinrakentaminen on omakoti- ja pientalovaltaista. Asumiseen varattujen alueiden laajuus on yhteensä noin 100 hehtaaria ja tonttikoko on 800–2 000 m². Laskennallisen arvion mukaan asumiseen varatuille alueille olisi mahdollista toteuttaa noin 400 okt-/pien-talotonttia. Tämä tarkoittaisi noin 1 000 uutta asukasta.

Tuleva kerrostalo-/kaupunkimainen rakentaminen keskitetään pääasiassa Päiviönsaaren alueelle, nykyistä rakennetta tiivistäen. Vaihtoehdossa 1 lähtökohdiana on viiden uuden kerrostalon rakentaminen vuoteen 2030 mennessä. Tämä tarkoittaisi noin 100 uutta asuntoa ja 150 asukasta. Päiviönsaaren ja muun keskustan alueella on syytä tutkia valmiudet ja varautua muun muassa ikääntyvän väestön palveluasuntojen toteuttamiseen.

3.1.2 Palvelut ja työpaikka-alueet

Pohjoisen portin aluetta kehitetään seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. TIVA-kaupan ohessa alueelle on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikkö, joka palvelisi pääasiassa kaupungin pohjoisosien nykyisiä ja uusia asuinalueita sekä valtatie ohikulkuliikennettä. Kaupan toiminnot sijoittuisivat välittömästi Kiertotien liittymän ympäristöön noin 50 hehtaarin laajuiselle alueelle. Pohjoisen portin alueelle ei tule osoittaa toimitiloja keskustahakuiselle erikoiskaupalle, jotta alueen kehittämisellä ei vaaranneta keskustan elinvoimaisuutta.

Pohjoisen portin kaupan alueen länsipuolelle sijoittuvaa Hasinmäen aluetta kehitetään kaupungin tärkeimpänä uutena teollisuus- ja työpaikka-alueena. Aluevarauksen pinta-ala on noin 40 hehtaaria. Alue on rakentamatonta maa- ja metsätalousmaata ja maapohja on pääasiassa kaupungin omistuksessa. Mitoituksesta ja tonttikoosta riippuen alueelle on mahdollista toteuttaa noin 30–40 uutta teollisuus-/työpaikkatonttia.

Kehitettävänä teollisuus- ja työpaikka-alueena on osoitettu myös Kommilan nykyisen teollisuusalueen pohjoisosa Kiertotien itäpäässä (rakentamaton alue n. 20 ha). Alueella tulisi tutkia mahdollisuudet uusien toimitilojen rakentamiselle nykyistä korttelirakennetta tiivistäen ja täydentäen. Huruslahden ympäristöön ei tule kuitenkaan osoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa luonnonympäristölle tai ympäröivälle asutukselle. Rakentamisen tehokkuudesta riippuen alueelle on mahdollista toteuttaa noin 10–20 uutta teollisuus-/työpaikkatonttia.

Päiviönsaaren alueella keskeiset kehittämistoimenpiteet liittyvät tyhjillään tai vajaakäytössä olevien toimitilojen hyödyntämiseen. Keskeinen sijainti keskustan palvelujen ja Varkausmäen mahdollisten uusien matkailupalvelujen välissä mahdollistaisi mm. kulttuuriin, matkailuun, majoitukseen ja kauppaan liittyvien palveluiden kehittämisen. Päiviönsaaren alueella tulisi mahdollistaa myös toimintojen sekoittuminen ja kaupunkimaisen asumisen sekä erilaisten toimitilojen ja pienten työtilojen kehittäminen.

3.1.3 Matkailu, virkistys ja loma-asuminen

Vaihtoehdossa 1 on osoitettu potentiaalinen matkailu- ja vapaa-ajan toimintojen alue Varkausmäen ympäristöön. Aluevarauksen pinta-ala on yhteensä noin 160 hehtaaria, josta noin puolet säilytetään vapaina yleistä virkistystä palvelevina alueina. Alueelle on mahdollista sijoittaa sekä keskitettyjä matkailu- ja majoituspalveluita että yksittäisiä loma-asuntoja. Matkailutoimintojen kehittämistä tukee alueen hyvä liikenteellinen sijainti välittömästi valtatie 23 pohjoispuolella, keskustan palvelujen läheisyys sekä lähialueiden ja vesistöjen tarjoamat virkistysmahdollisuudet. Kehittäminen edellyttää kuitenkin alueen erityisten matkailullisten vetovoimatekijöiden tunnistamista, kysyntäpotentiaalın arviointia sekä palvelukonseptin kehittämistä ja markkinointia. Alueen kehittämiseen tulee saada sitoutettua myös merkittäviä yksityisiä investointeja ja matkailualan toimijoita.

Jos Varkausmäkeä kehitetään matkailutoimintojen alueena, tulisi varsinainen palvelukeskus/-keskittymä sijoittaa alueen eteläosaan siten että se liittyisi toiminnallisesti ja fyysisesti kanavan ympäristön nykyisiin toimintoihin, Kämärin virkistys- ja urheilumahdollisuuksiin sekä Päiviönsaaren ja keskustan kaupallisiin ja kulttuuripalveluihin.

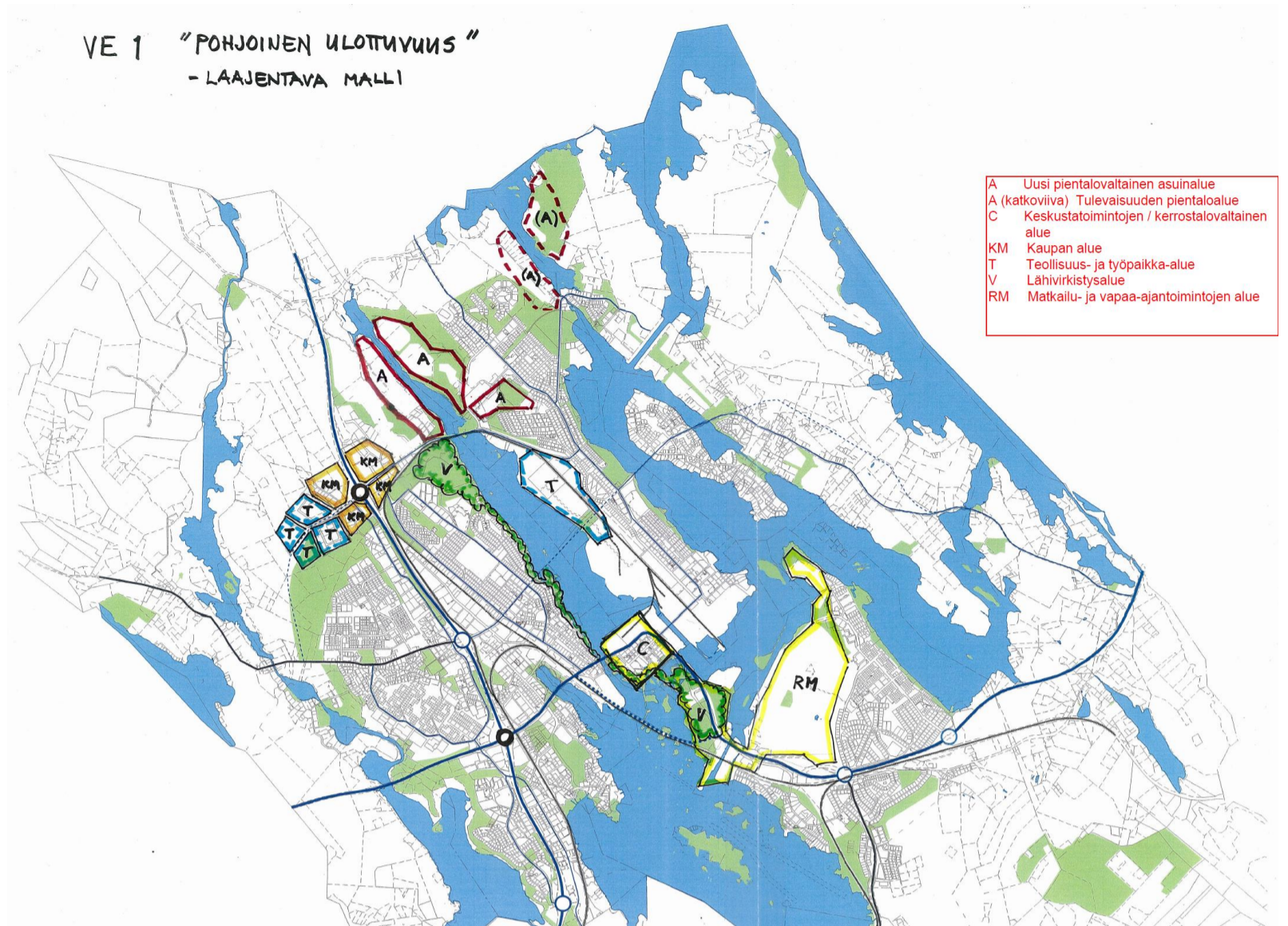
Varkausmäen alueen loma-asuminen sijoittuisi pääasiassa mäen länsirinteesseen ja alueen eteläosaan palvelukeskuksen ympäristöön. Loma-asunnot olisivat pääasiassa matkailukeskittymän toiminnasta vastaavan operaattorin tai alueella toimivien majoituspalveluyritysten hallinnoimia. Alueelle voi sijoittua jonkin verran myös yksityisomistuksessa olevia loma-asuntoja, mutta perinteinen kesämökkirakentaminen tulisi ohjata pääasiassa kaupungin muille ranta-alueille.

Kämärin aluetta tulisi kehittää sekä kaupunkilaisia, loma-asukkaita että matkailijoita palvelevana urheilu- ja virkistystoimintojen alueena. Nykyisten jäähallien lisäksi alueella on mahdollisuuksia kehittää muitakin sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja. Kaupunkirakenteessa kulkeva keskeinen virkistysyhteys on Kämärieltä Päiviönsaaren ja Huruslahden länsirannan kautta Vattuvuoren alueelle kulkeva reitti. Vattuvuoren aluetta ja lähiympäristöä kehitetään edelleen kaupungin pohjoisosien keskeisenä lähivirkistysalueena.

3.1.4 Keskeiset liikenneyhteydet

Vaihtoehdossa 1 maankäyttö painottuu valtatie 5 ja Kiertotien liittymän ympäristöön ja näiden väylien varrelle. Tärkeimmät kehittämiskohteet ovat Kiertotien parantaminen ja riittävän välityskyvyn varmistaminen sekä tarvittavien kokoojakatujen toteuttaminen Ranta-Luttilan uusille asuinalueille ja Kiertotien itä- ja länsipään kehittyville työpaikka-alueille. Kiertotien länsipään maankäytön kehittymisestä ja uudisrakentamisen määrästä riippuen saattaa olla tarvetta jatkaa tieyhteyttä etelään ja rakentaa liittymä Jäppiläntielle.

Toinen keskeinen valtatie 5 liittymäalue on Käpykankaan liittymä joka palvelee keskustaan, Päiviönsaaren ja Varkausmäkeen suuntautuvaa liikennettä. Potentiaalisen matkailutoiminnan kehittyminen Varkausmäen alueella korostaisi liittymän merkitystä edelleen. Vaihtoehdossa 1 esitetty maankäyttö ei edellytä valtatie 23 uudelleen linjausta ainakaan lyhyellä tähtämellä. Mahdollisten matkailijavirtojen ohjaaminen kaupungin keskustan läpi riippuu kuitenkin Varkausmäen toimintojen lopullisesta mitoituksesta ja nykyisen Päiviönsaaren kautta kulkevan yhteyden välityskyvystä. Matkailijavirtojen ohjaamisella keskustan läpi olisi todennäköisesti positiivinen vaikutus myös keskustan palvelujen kysyntään.



Kuva 25. Kartta: Vaihtoehto 1 "Pohjoinen ulottuvuus".

3.2 Vaihtoehto 2 – "Nykyinen keskusta"

Vaihtoehdossa 2 yhdyskuntarakenteen kehittäminen keskittyy keskustarakenteen eteläosiin (kuva 26). Merkittävimmät kehittämiskohteet ovat Joutenlahti, Päiviönsaari, Kämäri ja Varkausmäki. Joutenlahden aluetta ja valtatie 5 itäpuolista kaupunkialuetta kehitetään seudullisesti merkittävänä kaupan alueena, joka keskeisen sijaintinsa vuoksi palvelee sekä kaupungin omia asukkaita että valtatie liikennevirtoja. Päiviönsaaren kehittämisessä pääpaino on työ- ja toimitilojen uusiokäytössä ja kaupunkimaisen asumisen kehittämisessä. Kämäriä ja Varkausmäen aluetta kehitetään etenkin virkistys- ja vapaa-ajan sekä laadukkaan pientaloasumisen näkökulmasta.

Vaihtoehdon 2 mukainen maankäyttö tiivistää ja täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta kaupungin eteläosassa ja uudistaa korttelirakenteita valtatie 5 itäpuolella. Maankäytön kehittäminen ja uudet aluevaraukset tukeutuvat olemassa olevaan liikenneverkkoon ja kunnallistekniikan runkoverkkoon.

3.2.1 Asuminen

Uusia pientalovaltaisia asuinalueita on osoitettu Kämärin itärannalle, Varkausmäen länsirinteen rantavyöhykkeelle ja Kosulanniemen kärkeen. Potentiaaliseksi asuinaluevaraukseksi on osoitettu myös Huruslahden itäranta Kommilan pohjoisosassa. Alueen ottaminen asuinkäyttöön edellyttää kuitenkin teollisuustoiminnan rajaamista ja todennäköisesti alueen maaperän puhdistamista.

Ranta-alueilla uusi asuinrakentaminen on omakoti- ja pientalovaltaista. Taipaleen kanavan ympäristö toteutetaan korkealuokkaisena villa-alueena, jossa asunnoilla on omat laituripaikat ja ranta-alueet. Asumiseen varattujen alueiden laajuus on yhteensä noin 75 hehtaaria ja tonttikoko on 800 - 2 000 m². Laskennallisen arvion mukaan asumiseen varatuille alueille olisi mahdollista toteuttaa noin 300 okt-/pientalotonttia. Tämä tarkoittaisi noin 750 uutta asukasta.

Tuleva kerrostalo-/kaupunkimainen rakentaminen keskitetään Päiviönsaaren ja Joutenlahden alueelle. Vaihtoehdossa 2 varaudutaan noin 10 uuden kerrostalon rakentamiseen vuoteen 2030 mennessä. Tämä tarkoittaisi noin 200 uutta asuntoa ja 300 asukasta. Päiviönsaaren ja muun keskustan alueella on syytä tutkia valmiudet ja varautua muun muassa ikääntyvän väestön palveluasuntojen toteuttamiseen.

3.2.2 Palvelut ja työpaikka-alueet

Kaupalliset palvelut keskittyvät Joutenlahden alueelle sekä valtatie 5 varteen Jäppiläntien liittymän pohjoispuolelle. Joutenlahden aluetta (n. 7 ha) kehitetään pääasiassa päivittäistavarakaupan alueena ja tilaa vaativalle erikoiskaupalle järjestetään sijoittumispaikkoja liittymän pohjoispuolelta (n. 25 ha). Kaupan palveluiden kehittäminen suurempiin yksikköihin edellyttää kiinteistöjen uudelleen järjestelyjä, joidenkin olemassa olevien yritystoimintojen uudelleen sijoittamista ja alueella kulkevan Relanderinkadun ja Käsityökadun välisen ratayhteyden siirtoa tai katkaisua. Kaupan palveluiden keskittäminen Jäppiläntien liittymän ympäristöön tiivistää kaupunkirakennetta ja vahvistaa Varkauden keskusta-alueen asemaa paikallisesti ja seudullisesti merkittävänä kaupan keskittymänä. Kehitettäviltä kaupan alueilta tulee varmistaa toimivat kulkuyhteydet myös Kauppakadulle ja edelleen Päiviönsaareen. Näillä alueilla keskitytään keskustahakuiseen erikoiskaupan ja muiden keskustahakuisten palveluiden kehittämiseen.

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu kaksi kehityspotentiaalia omaavaa teollisuus-/työpaikka-aluetta: kaupunkirakenteen eteläosassa sijaitseva Kuvansin alue (rakentamaton alue n. 20 ha) ja pohjoisosassa sijaitseva Hasinmäen ja Pohjoisen portin alue (n. 40 ha). Molemmat alueet sijaitsevat liikenteellisesti keskeisillä paikoilla ja niille voidaan osoittaa uusia sijoittumispaikkoja mm. keskustasta poistuvalla yritystoiminnalle. Alueiden kehittämisessä ja toteutusjärjestyksessä tulee huomioida teollisuustonttien kysynnän volyyymi sekä ko. alueiden houkuttelevuus ja soveltuvuus toiminnan kehittämisen ja laajentamisen kannalta. Mitoituksesta ja tonttikoosta riippuen alueille voidaan osoittaa yhteensä noin 40–50 uutta teollisuus-/työpaikkatonttia.

Päiviönsaarta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena siten, että alueelle voi sijoittua asumista, julkisia ja kaupallisia palveluita sekä toimitilarakentamista. Pieniä työ- ja toimistotiloja voi sijoittua asuinrakennusten kivijalkakerrokseen ja tyhjillään olevia varastorakennuksia voidaan hyödyntää mm. pienteollisuuden ja erilaisten työpajojen tarpeisiin.

3.2.3 Matkailu, virkistys ja loma-asuminen

Vaihtoehdossa 2 ei ole osoitettu erityisiä matkailutoiminnoille varattuja alueita. Varkausmäen alue säilytetään kaupunkilaisten lähivirkistysalueena, joka yhdistyy hyvin hoidettujen ulkoilureittien kautta Kämärin saareen ja edelleen kaupungin pohjoisosassa sijaitsevaan Vattuvuoren virkistysalueeseen. Vattuvuoresta toteutetaan uusi reitti yhteys Huruslahden itärannalle.

Kämärin alueen kehittäminen asuinalueena ja kaupunkipuistomaisena lähivirkistysalueena puoltaa valtatie 23 uudelleen linjausta. Nykyistä ratalinjausta noudattava uusi linjaus vähentäisi läpiajtoa ja rauhoittaisi Kämärin aluetta merkittävästi.

Loma-asuntorakentaminen sijoittuu jatkossakin keskustan ulkopuolisille rakentamiseen soveltuville ranta-alueille. Nykyisissä rantayleiskaavoissa on runsaasti rakentamattomia loma-asuntotontteja.

3.2.4 Keskeiset liikenneyhteydet

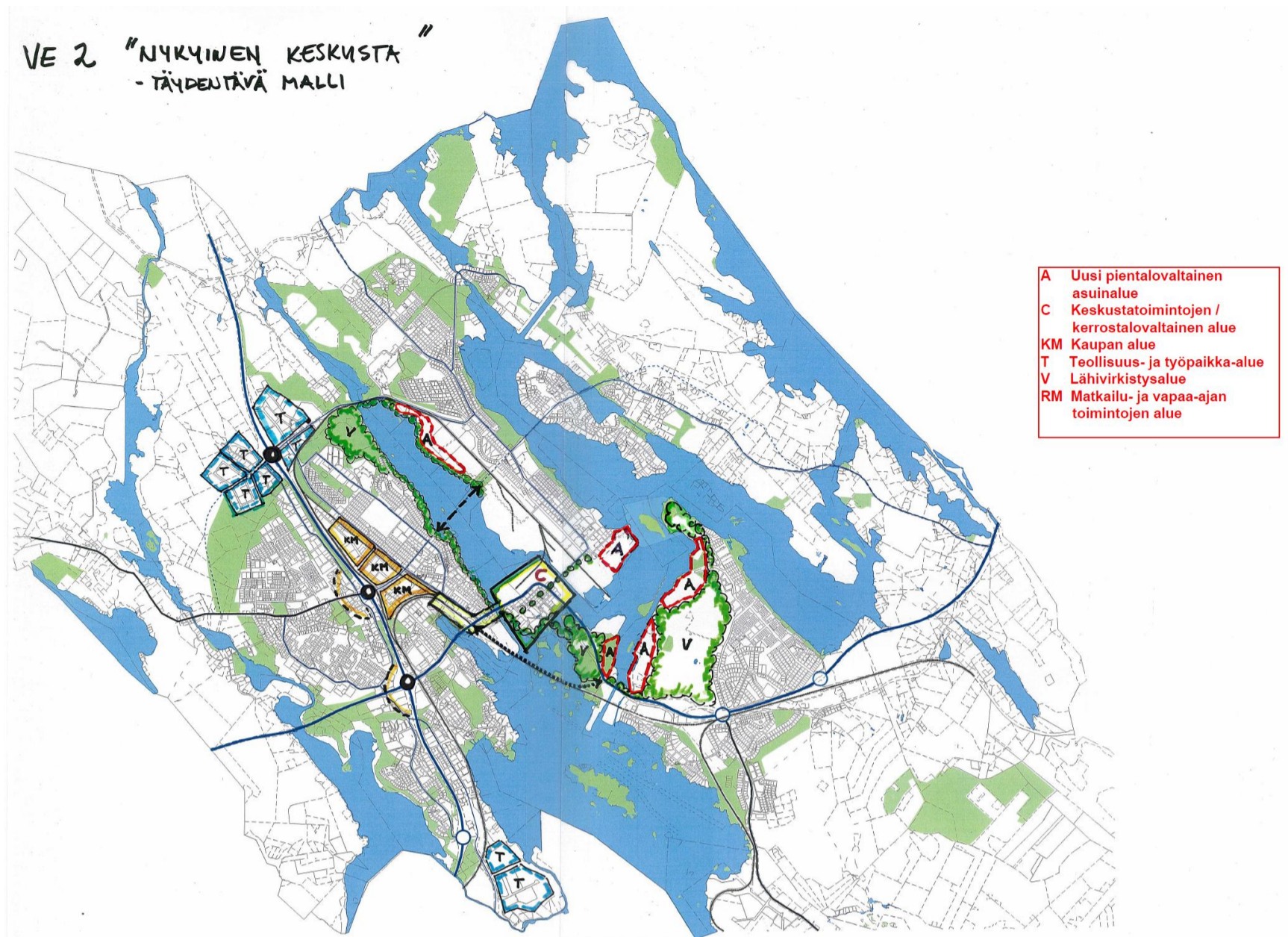
Maankäytön kehittyminen painottuu ydinkeskustan alueelle sekä nykyisen kaupunkirakenteen eteläosaan. Paikallisesti ja seudullisesti merkittävät kaupan alueet sijoittuvat valtatie 5 itäpuolelle Jäppiläntien liittymän ympäristöön. Toinen keskeinen liittymäalue on Käpykankaan liittymä, joka syöttää kaupungin kehittyviä eteläosia.

Liikenteellisesti tärkein kehittämiskohde on valtatie 23 uudelleen linjaus nykyistä rautatielinjausta mukaillen. Uutta linjausta on tutkittu Tiehallinnon aiemmissa suunnitelmissa ja se on huomioitu myös maakuntakaavassa. Uusi linjaus vähentäisi liikennemääriä valtatie nykyisellä keskustaosuudella ja loisi uusia mahdollisuuksia sekä Kämärin että Päiviönsaaren maankäytön kehittämiseksi.

Toinen keskeinen rakentamiskohde on Huruslahden ylittävä kevyen liikenteen silta. Sillan rakentaminen mahdollistaisi huomattavasti paremmat kevyen liikenteen kulkuyhteydet keskustan ja itäisten asuinalueiden (Kommila, Puurtilanniemi, Savonmäki) välillä ja parantaisi koko keskusta-alueen palvelujen saavutettavuutta. Silta on mahdollista toteuttaa esimerkiksi ponttonisiltana, jolloin perustuksia ei tarvitse tehdä Huruslahden mahdollisesti pilaantuneisiin pohjasedimentteihin.

Joutenlahdessa Käsityökadun ja Relanderinkadun välissä olevan yhdysraiteen siirtäminen tai katkaiseminen mahdollistaisi kaupan ja muun liiketoiminnan palveluiden kehittämisen suurempiin yksiköihin ja palveluiden saavutettavuuden parantumisen keskustan suunnalta Relanderinkatuun tukeutuen.

Alustavissa neuvottelussa Liikenneviraston kanssa Käsityökadun ja Relanderinkadun välissä olevan yhdysraiteen poistaminen on mahdollista, jos tehtaan toiminta olennaisesti muuttuu.



Kuva 26. Kartta: Vaihtoehto 2 "Nykyinen keskusta".

3.3 Vaihtoehtojen mitoitustietoja

Alla olevassa taulukossa 9 on esitetty maankäyttövisioiden mitoitustietoja vaihtoehtoittain. Mitoitustiedot ovat maankäyttöluonnoksiin perustuvia laskennallisia arvioita, joihin tulee suhtautua suuntaa antavina tietoina. Asumiseen liittyvät tiedot koskevat vaihtoehtoissa esitettyjä uusia ja kehitettäviä alueita. Olemassa olevat asunnot eivät sisälly alla oleviin lukuihin.

Taulukko 9. Maankäyttövisioiden mitoitustiedot vaihtoehtoittain.

	VE1	VE2
	"Pohjoinen ulottuvuus"	"Nykyinen keskusta"
Pientalovaltainen asuntoalue (asemakaavoitettava)	100 ha	75 ha
- aluetehokkuus	0,1	0,1
- rakennusoikeus yht.	100 000 k-m ²	75 000 k-m ²
- rakennusoikeus / tontti	250 k-m ²	250 k-m ²
- tonttien lukumäärä	400 kpl	300 kpl
- tonttitehokkuus	0,25	0,25
- tontin keskikoko	1 000 m ²	1 000 m ²
- uusia asukkaita	1 000	750
Keskusta-alue / kerrostalovaltainen asuntoalue (Päiviönsaari ja nykyinen keskusta)	40 ha	70 ha
- uusia kerrostaloja	5	10
- uusia asuntoja	100	200
- asunnon keskikoko	60 k-m ²	60 k-m ²
- uusia asukkaita	150	300
Kaupan alueet	50 ha	40 ha
- Hypermarketin edellyttämä pinta-ala (kun p-alueet maan päällä yhdessä tasossa)	5-7 ha	5-7 ha
Teollisuusalueet	60 ha	60 ha
- tonttien lukumäärä	40-50	40-50
Matkailupalvelujen alueet	160 ha (noin 50 % vapaata, yleisessä käytössä olevaa)	-
Yleiset virkistysalueet	60 ha	160 ha

Vaihtoehdossa 1 uusien pientaloalueiden kokonaisrakennusoikeus on noin 100 000 k-m² ja tonttien lukumäärä noin 400. Uusien kerrostaloasuntojen lukumäärä on noin 100. Uusien asukkaiden lukumäärä pientaloalueilla on noin 1 000 ja kerrostaloalueilla noin 150.

Vaihtoehdossa 2 uusien pientaloalueiden kokonaisrakennusoikeus on noin 75 000 k-m² ja tonttien lukumäärä noin 300. Uusien kerrostaloasuntojen lukumäärä on noin 300. Uusien asukkaiden lukumäärä pientaloalueilla on noin 750 ja kerrostaloalueilla noin 300.

3.4 Vaihtoehtojen kustannusvertailu

Maankäyttövaihtoehtojen suunnittelun yhteydessä on arvioitu alustavasti myös vaihtoehtojen toteutuksesta aiheutuvia kuntataloudellisia vaikutuksia. Arvioinnissa on huomioitu mm. uuteen asuinrakentamiseen liittyviä maanhankinnan, tonttien myynnin, maan rakentamiskelpoiseksi saattamisen sekä kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia ja tuloja. Vertailussa on kuvattu myös uusien aluevarausten sijoittumista suhteessa olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon sekä päiväkoteihin ja kouluihin.

Vaihtoehtotarkastelussa esitettyjen aluevarausten tarkkuustaso ja mitoitus on yleispiirteisempi kuin yleis- tai asemakaavoissa. Tästä syystä myös vaihtoehtojen kustannusvertailuun tulee suhtautua vain suuntaa antavana, suuruusluokkia sekä menojen ja tulojen suhdetta kuvaavana arviona. Vertailun lähtöoletuksena on, että olemassa olevien kunnallisteknisten runkoverkoston kapasiteetti riittää uusien asuinaluevarausten tarpeisiin. Vertailussa on huomioitu siis ainoastaan alueiden sisäisten verkostojen kustannukset, ei mahdollisia runkolinjojen kapasiteetin lisäyksiä.

Arvioinnissa ei ole huomioitu työpaikka-alueiden kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia tai yritystonttien myyntituloja. Työpaikka-alueiden osalta kunnallistekniikan kustannukset ja tonttien myyntitulot voivat vaihdella huomattavasti alueesta ja kulloisestakin tilanteesta riippuen. Arviointi ei myöskään sisällä asuin- tai työpaikka-alueiden toimintavaiheen menoja (palvelujen ja kunnallistekniikan ylläpitokustannukset) ja tuloja (verotulot ja palvelujen käyttömaksut).

3.4.1 Uudet asuinalueet - maanhankinta ja tontinmyynti

Maanhankinnan ja tonttien myynnin vaikutusten arvioinnissa on käytetty seuraavia keskimääräisiä arvoja:

- Raakamaan hinta: 1 €/m²
- Uuden pientalotontin hinta: 10 000 €
- Uuden kerrostalotontin rakennusoikeuden määrä: 2 000 k-m²
- Kerrostalorakennusoikeuden hinta: 100 €/k-m²

Vaihtoehdossa 1 osoitettujen pientaloalueiden pinta-ala on yhteensä noin 100 hehtaaria, josta kaupunki omistaa noin 70 % (70 ha). Kaupungin omistamien alueiden tontinmyyntitulot olisivat noin 2,9 milj. euroa.

Muiden kuin kaupungin omistamien, pientalorakentamiseen osoitettujen asemakaavoittamattomien alueiden pinta-ala on noin 30 hehtaaria. Jos kaupunki hankkii alueet omistukseensa ennen asemakaavoitusta, maanhankintakustannukset ovat yhteensä noin 0,3 milj. euroa. Raakamaana hankittujen alueiden tontinmyyntitulot olisivat noin 1,1 milj. euroa.

Vaihtoehdossa 1 lähtökohtana on, että keskustaan (pääasiassa Päiviönsaareen) rakennetaan viisi uutta kerrostaloa vuoteen 2030 mennessä. Viiden kerrostalon rakennusoikeuden määrä on yhteensä 10 000 k-m² ja rakennusoikeuden hinta 1 milj. euroa.

Maanhankinnan ja tonttien myynnin nettovaikutus vaihtoehdossa 1 on + 4,7 miljoonaa euroa.

Vaihtoehdossa 2 osoitettujen pientaloalueiden pinta-ala on yhteensä noin 75 hehtaaria, josta kaupunki omistaa noin 10 % (8 ha). Kaupungin omistaman alueen tontinmyyntitulot olisivat noin 0,3 milj. euroa.

Muiden kuin kaupungin omistamien, pientalorakentamiseen osoitettujen asemakaavoittamattomien alueiden pinta-ala on noin 40 hehtaaria. Jos kaupunki hankkii alueet omistukseensa ennen asemakaavoitusta, maanhankintakustannukset ovat yhteensä noin 0,4 milj. euroa. Raakamaana hankittujen alueiden tontinmyyntitulot olisivat noin 1,6 milj. euroa.

Asemakaavoitettujen ja yksityisten omistamien asumiseen varattujen alueiden pinta-ala on yhteensä noin 27 hehtaaria. Näillä käyttötarkoituksen muutokseen perustuvilla alueilla tulee laatia uudet asemakaavat ja niihin liittyvät maankäyttösopimukset. Jos arvioidaan, että kaupunki saa maankäyttösopimuksilla esimerkiksi 40 % ko. alueiden tontinmyyntituloista, kaupungin osuus olisi noin 0,4 milj. euroa.

Vaihtoehdossa 2 lähtökohtana on, että keskustaan (Päiviönsaari-Joutenlahti) rakennetaan 10 uutta kerrostaloa vuoteen 2030 mennessä. Kymmenen kerrostalon rakennusoikeuden määrä on yhteensä 20 000 k-m² ja rakennusoikeuden hinta 2 milj. euroa.

Maanhankinnan ja tonttien myynnin nettovaikutus vaihtoehdossa 2 on + 3,9 miljoonaa euroa.

Maanhankinnan ja tonttien myynnin osalta vaihtoehdot 1 on edullisempi. Vaihtoehtojen välinen ero ei ole kuitenkaan kovin merkittävä, etenkin jos:

- Kaupunki hankkii kaikki asumiseen varatut asemakaavoittamattomat maa-alueet omistukseensa ennen asemakaavoitusta.
- Vaihtoehdossa 2 käyttötarkoituksen muutokseen perustuvilla alueilla (Kommila ja Kosulanniemi) edetään maankäyttösopimuksilla, joilla osa maan arvonnoususta ohjataan kaupungille.
- Kaupunki omistaa ja myy kerrostalorakentamiseen varatut tontit.

3.4.2 Rakentamiskelpoiseksi saattaminen sekä rakennusten ja rakenteiden rakentaminen

Asuinalueiden rakentamiskelpoiseksi saattamisesta sekä rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta aiheutuvien kuntataloudellisten vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty ympäristöministeriön julkaisua Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne (Suomen ympäristö 42/2008). Raportissa on arvioitu yhdyskuntarakentamiseen liittyvien kuntataloudellisten vaikutusten suuruusluokkia erilaisilla aluetypeilla.

Rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvia kustannuksia ovat:

- Esirakentaminen
- Maaperän kunnostus
- Olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden muutokset tai purkaminen
- Melusuojaukset

Rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset vaihtelevat tapauskohtaisesti, mutta niihin vaikuttaa myös kohteena olevan alueen tyyppi (esim. yhdyskuntarakennetta täydentävä, laajentava tai käyttötarkoitukseltaan muuttuva alue). Toimenpiteitä tarvitaan todennäköisimmin ja eniten täydentävällä alueella, jossa uutta rakennetta muodostetaan olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Erityisesti käyttötarkoituksen muuttamisen alueella rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset voivat olla merkittäviä.

Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen sisältää puolestaan alueiden sisäisten yhdyskuntateknisten verkostojen ja mm. päiväkotien toteuttamisen:

- Liikenneverkon rakentamiskustannukset (alueen sisäinen verkko)
- Vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset (alueen sisäinen verkko)
- Puistojen ja yleisten alueiden rakentamiskustannukset
- Päiväkotien rakentamiskustannukset
- Vesihuoltoverkkoon liittymisestä saatavat tulot

Rakennusten ja rakenteiden rakentamiskustannukset ovat kuntataloudellisesti merkittävä ja eri tavoin yhdyskuntarakenteeseen sijoittuvien alueiden vaikutusta peilaava tekijä. Mitä pidemmälle olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta uudisrakentaminen sijoittuu, sitä enemmän tarvitaan putkia, johtoja, teitä, laitoksia jne. Myös uusien päiväkotien ja koulujen rakentamistarve kasvaa asutuksen sijoittuessa etäälle olemassa olevasta palvelurakenteesta. Molemmissa kaupunkirakenteen kehittämisvaihtoehdossa uudet aluevaraukset tukeutuvat kuitenkin nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, sitä joko laajentaen (VE1) tai tiivistäen ja täydentäen (VE2). Kumpaankaan vaihtoehtoon ei näin ollen sisälly uusien pitkien runkolinjojen tai tieyhteyksien rakentamisesta aiheutuvia merkittäviä kustannuksia. Tarve verkostojen kapasiteetin ja julkisten palveluiden lisäämiselle on kuitenkin todennäköisempää vaihtoehdossa 1, jossa uudet asuinalueet keskittyvät selkeästi kaupungin pohjoisosiin ja lisäävät alueen asukasmäärää merkittävästi.

Vaihtoehdossa 1 rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien kustannusten määräksi on arvioitu noin 0,1 milj. euroa ja rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta aiheutuviksi kustannuksiksi noin 2,3 milj. euroa. Rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja rakennusten ja rakenteiden rakentamisen nettovaikutus vaihtoehdossa 1 on - 2,4 miljoonaa euroa.

Vaihtoehdossa 2 rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien kustannusten määräksi on arvioitu noin 0,2 milj. euroa ja rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta aiheutuviksi kustannuksiksi noin 1,8 milj. euroa. Rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja rakennusten ja rakenteiden rakentamisen nettovaikutus vaihtoehdossa 2 on - 2,0 miljoonaa euroa.

Rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja rakennusten ja rakenteiden rakentamisen osalta vaihtoehto 2 on edullisempi. Vaihtoehtojen välinen ero ei ole kuitenkaan merkittävä.

- Vaihtoehdossa 1 rakentamiskelpoiseksi saattaminen on todennäköisesti jonkin verran edullisempaa, koska asuinalueet toteutetaan pääasiassa rakentamattomille alueille.
- Kunnallisteknisten rakennusten ja rakenteiden rakentaminen on arvion mukaan jonkin verran edullisempaa vaihtoehdossa 2, koska asuinalueet ovat pääasiassa yhdyskuntarakennetta täydentäviä ja sijoittuvat nykyisten verkostojen piiriin.
- Vaihtoehdossa 2 osoitetut asuinaluevaraukset sijoittuvat myös lähemmäs nykyisiä päivähoitopalveluita ja jakaantuvat useamman päivähoitopaikan vaikutuspiiriin kuin vaihtoehdossa 1.

3.4.3 Kaukolämpö

Vaihtoehdossa 1 nykyisen kaukolämpöverkon piirissä olevia aluevarauksia ovat vain Varkausmäen matkailu- ja vapaa-ajan toimintojen alue sekä Päiviönsaaren keskustatoimintojen alue. Muillakin alueilla nykyinen verkko ulottuu kuitenkin käytännössä alueiden rajalle. Ainoastaan potentiaalisena varauksena esitetty Konnansalon asumisen reservialue sijaitsee kauempana, noin 1,5 kilometrin päässä nykyisestä runkolinjasta.

Vaihtoehdossa 2 pääosa uusista aluevarauksista kuuluu olemassa olevan kaukolämpöverkon piiriin. Vain Kommilan asuinalue ja Pohjoisen portin teollisuus-/työpaikka-alue jäävät nykyisen runkoverkon ulkopuolelle. Näilläkin alueilla kaukolämpöverkko ulottuu kuitenkin alueiden rajalle.

Kaukolämpöverkon hyödyntämisen/rakentamisen osalta vaihtoehto 2 on jonkin verran edullisempi. Vaihtoehdossa 2 valtaosa uusista aluevarauksista sijoittuu olemassa olevan verkoston piiriin.

3.4.4 Kouluverkko

Vaihtoehdossa 1 kaikki uudet asuinaluevaraukset sijaitsevat alle kolmen kilometrin etäisyydellä olemassa olevista alakouluista ja alle neljän kilometrin etäisyydellä yläkouluista. Uusien alueiden keskittyminen kaupungin pohjoisosiin edellyttää kuitenkin erityisesti Luttilan koulun kapasiteetin varmistamista. Luttilan koulun vaikutuspiiriin Ranta-Luttilaan ja Pikku Taulumäen alueelle mahtuisi laskennallisesti noin 600 uutta asukasta. Huruslahden länsirannan uudet asukkaat (n. 400) voidaan ohjata käyttämään Kuoppakankaan koulua ja Päiviönsaaren uusia asukkaita (n. 150) palvelee Kuoppakankaan ja Päiviönsaaren koulut.

Vaihtoehdossa 2 kaikki uudet asuinaluevaraukset sijaitsevat alle neljän kilometrin etäisyydellä olemassa olevista alakouluista ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä yläkouluista. Varkausmäen ja Kämärin alueen uusia asukkaita (n. 500) palvelevat Könönpellon alakoulu ja Päiviönsaaren yläkoulu. Kosulanniemen asukkaita (n. 100) palvelevat esim. Puurtilanniemen tai Luttilan alakoulu ja Päiviönsaaren yläkoulu. Kommilan asukkaita (n. 150) Luttilan tai Kuoppakankaan alakoulu ja Kuoppakankaan yläkoulu. Päiviönsaaren ja Joutenlahden

alueen uusia asukkaita (yhteensä 300) palvelevat Päiviönsaaren ja Kuoppakankaan koulut.

Vaihtoehdossa 2 uudet asuinaluevaraukset sijoittuvat tasaisemmin nykyisen kouluverkon piiriin kuin vaihtoehdossa 1.

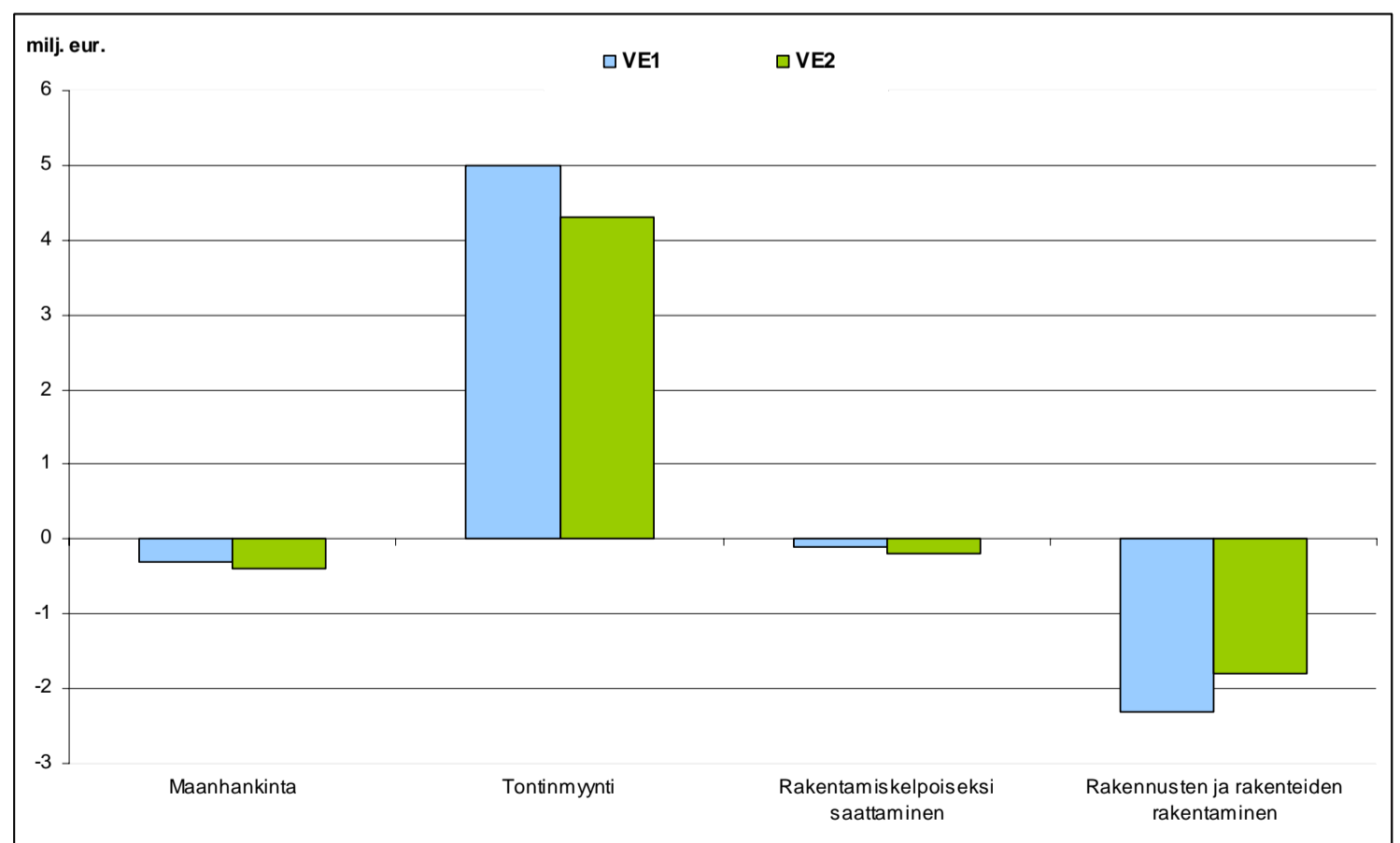
- Vaihtoehdossa 1 palvelutarve keskittyy merkittävästi Luttilan ja Kuoppakankaan kouluihin.
- Vaihtoehdossa 1 Luttilan alakoulun kapasiteetti ei välttämättä riitä uuden asukasmäärän tarpeisiin, jolloin kyseeseen tulee joko nykyisen koulun laajentaminen tai uuden rakentaminen.

3.5 Yhteenveto

Alustavan kustannusvertailun perusteella voidaan todeta, että vaihtoehtojen välille ei todennäköisesti synny merkittäviä taloudellisia eroja ainakaan alueiden toteutusvaiheessa. Molemmissa vaihtoehdoissa uusien asukkaiden määrä on lähes sama ja valtaosa uusista asukkaista sijoittuu pientalovaltaisille alueille. Vaihtoehto 1 laajentaa nykyistä yhdyskuntarakennetta kaupungin pohjoisosissa ja vaihtoehto 2 täydentää rakennetta keskustan eteläpuolella. Molemmat vaihtoehdot tukeutuvat pääasiassa nykyiseen tieverkkoon ja kunnallistekniikan runkoverkkoihin. Uusia selvästi nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevia alueita ei ole osoitettu kummassakaan vaihtoehdossa.

Uusien asuinalueiden toteutusvaiheen laskennallisen vertailun perusteella:

- Vaihtoehdon 1 kuntataloudellinen nettovaikutus on noin + 2,3 milj. euroa. Uusien asukkaiden lukumäärä on 1 150, jolloin nettovaikutus/asukas on noin + 2 000 euroa.
- Vaihtoehdon 2 kuntataloudellinen nettovaikutus on noin + 1,9 milj. euroa. Uusien asukkaiden lukumäärä on 1050, jolloin nettovaikutus/asukas on noin + 1 800 euroa.



Kuva 27. Kustannusvertailussa huomioidut toteutusvaiheen kuntataloudelliset vaikutukset kaupunkirakenteen kehittämisvaihtoehdoissa.

Vaihtoehdossa 1 kaupunki omistaa pääosan uusien asuinalueiden maapohjasta, joten suurin osa kaavoituksen aiheuttamasta maan arvon noususta kohdistuu suoraan kaupungille. Maankäytön kehittäminen on todennäköisesti myös sujuvampaa ja aikataulutusta helpompaa kuin vaihtoehdossa 2, jossa uusien asuinalueiden kehittäminen edellyttää raakamaan hankintaa ja/tai maankäyttösopimuksilla etenemistä. Maanhankinnan ja tonttien myynnin kannalta vaihtoehto 1 on edullisempi.

Kunnallistekniikan ja julkisten palveluiden kannalta vaihtoehto 2 on puolestaan edullisempi, koska uudet aluevaraukset täydentävät nykyistä rakennetta ja sijoittuvat alueille, joilla mm. vesihuolto- ja kaukolämpöverkko on jo olemassa tai ulottuu vähintään alueen rajalle. Vaihtoehdossa 2 uudet asuinalueet sijoittuvat myös tasaisemmin suhteessa nykyiseen päivähoito- ja kouluverkkoon, jolloin uudisrakentamisen synnyttämää palvelutarvetta voidaan jakaa useamman olemassa olevan koulun tai päivähoitopaikan kesken. Vaihtoehdossa 1 uusien asuinalueiden selkeä keskittyminen kaupungin pohjoisosiin saattaa edellyttää merkittäväkin kapasiteetin lisäystä sekä nykyisissä kunnallistekniikan verkostoissa että koulu- ja päivähoitopalveluissa.

Nykyisten kaupallisten palvelujen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen käytön kannalta vaihtoehto 2 on parempi. Uudet asuinaluevaraukset sijoittuvat kaupunkirakenteellisesti keskeisille paikoille ja tukevat nykyisten keskustapalveluiden toimintaedellytyksiä sekä keskustan yleistä elinvoimaisuutta. Vaihtoehdossa 1 uudet asuinalueet edellyttävät todennäköisemmin sekä uusien julkisten että kaupan palvelujen toteuttamista kaupungin pohjoisosissa. Pohjoisen portin alueelle on esitetty kaupan alue, jonne voidaan sijoittaa myös päivittäistavarakaupan suuryksikkö. Vaihtoehdossa 1 osa nykyisistä keskustan kaupan palveluista siirtyisi Pohjoisen portin alueelle.

Liikenneverkon osalta merkittävimmät kaupungille kohdistuvat kustannukset aiheutuvat todennäköisesti vaihtoehdossa 2 esitetyn kevyenliikenteen sillan toteutuksesta. Sillan rakentaminen yhdistäisi kuitenkin Huruslahden itäpuoliset alueet huomattavasti nykyistä paremmin keskustan palveluiden piiriin ja parantaisi Huruslahden alueen yleisiä virkistyskäyttömahdollisuuksia. Muilta osin tie- ja katuverkkoon kohdistuvat kustannukset liittyvät pääasiassa verkon välityskyvyn varmistamiseen ja katujen kunnan parantamiseen. Vaihtoehdossa 1 keskeisin kehittämiskohde on Kiertotie ja siihen liittyvät kokooja-/tonttikadut. Vaihtoehdossa 2 keskeinen kehittämiskohde on puolestaan Relanderinkadun ympäristö ja ko. alueen mahdolliset ratajärjestelyt. Vaihtoehdossa 2 esitetty valtatie 23 uusi linjaus on valtiorahoitteinen kehittämishanke, jonka suunnittelu- tai toteutusaikataulusta ei ole tehty vielä päätöksiä.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2010–2012, kv 16.8.2010 § 51
Kaupunginvaltuusto 18.4.2011 § 28, tavoitteet
Talousarvio 2011, 2012, 2013

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaiset: Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Liikenne- ja infrastruktuuri ja Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueet, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Savon ympäristötoimi, Liikennevirasto, Pohjois-Savon metsäkeskus, rakennusvalvontaviranomainen, Varkauden museo, Museovirasto ja Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

Kaupungin hallintokunnat: Sosiaali- ja terveystoimiala, sivistystoimiala

Maakuntaliitot: Pohjois-Savon liitto, Etelä-Savon maakuntaliitto

Naapurikunnat: Leppävirta, Joroinen, Pieksämäki

Muut: Ahlström Osakeyhtiö, Ahlström Capital Oy, Andritz Oy, Asukasyhdistys Kommin Kummit ry, DNA Itä-Suomi, Elisa Oyj, Fingrid Oyj / Ympäristö, Fortum Oyj, Foster Wheeler Energia Oy, Joutenlahden Asukasyhdistys, Järvi-Suomen Uittoyhdistys, Kauppatuoyhdistys ry, Keski-Savon metsänhoitoyhdistys, Keski-Savon Moottorikelkkailijat ry, Kurolan kylätoimikunta, Könönpelto ja Ympäristö Kylätoimikunta ja Asukasyhdistys ry, Lehtoniemen ja Käärmeniemen kylät ry, Mikkelin Puhelin Oyj, Museovirasto, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Puistokatu yhdistys, Puurtilan kylätoimikunta, Savon Voima Verkko Oyj, SMPS Varkauden Järvipelastajat ry, Stora Enso Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, Torikauppiasyhdistys Wipinä ry, TUKES, Varkauden Aluelämpö Oy, Varkauden ev.lut. seurakunta, Varkauden kala ja metsämiehet ry, Varkauden Luonnonystävät r.y., Varkauden Seudun Omakotiyhdistys ry., Varkaus Seura ry

4.2.2 Työvaiheet ja vuorovaikutus

Työtä on valmistellut ohjausryhmä, johon kuuluvat viranhaltijoina kaupungin-arkkitehti Satu Reisko, tekninen johtaja Arto Lehtonen, kaupungininsinööri Jani Viljakainen ja kaupunginjohtaja Hannu Tsupari. Ohjausryhmään ovat kuuluneet myös teknisen lautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston puheenjohtajat. Vuosina 2011–2012 puheenjohtajistossa olivat Risto Husu (ohjausryhmän pj), Kari Rajamäki, Kari Kärkkäinen, Janne Kuronen, Mika Hentunen, Jyrki Haapala, Saija Kärkkäinen ja Pekka Kolari. Vuosina 2013–2015 puheenjohtajiston muodostivat Kari Rajamäki (ohjausryhmän pj), Risto Husu, Janne Kuronen, Minna Selkoma, Timo Suhonen, Matti Semi, Pekka Kolari ja Marita Rundelin. Lisäksi ohjausryhmään on kuulunut Navitas Kehitys

Oy:n toimitusjohtaja ja ryhmän kokouksiin on osallistunut myös kehitysjohtaja Rauno Asikainen.

Yleiskaavan laatimisesta on vastannut Finnish Consulting Group Oy ensimmäiseen ehdotusvaiheeseen asti, jonka jälkeen työtä on jatkanut Varkauden kaupungin maankäyttö.

4.2.2.1 Työn aloitusvaihe (3-4/2011)

Työn laatiminen aloitettiin maaliskuussa 2011 lähtöaineistojen keräämisellä ja alueinventoinneilla. Työlle asetetut tavoitteet käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 22.3.2011, kaupunginjallituksessa 4.4.2011 ja kaupunginvaltuustossa 18.4.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville 14.6.2011. Samalla tiedotettiin yleiskaavoituksen vireilletulosta. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.4.2011.

4.2.2.2 Maankäytön ja yhdyskuntarakenteen nykytilanteen analysointi (4-6/2011)

Asetettujen tavoitteiden, lähtötietojen, alueinventointien ja työneuvotteluiden perusteella laadittiin osa-alueille kehittämissuunnitelmia ja niistä koostetut koko kaupunkia käsittävät kehittämissuunnitelmat. Ohjausryhmän käsittelyyn 13.10.2011 valmistettiin kaksi koko kaupungin käsittävää kehittämissuunnitelmaa (1. "Pohjoinen ulottuvuus" – laajentava malli ja 2. "Nykyinen keskusta" – täydentävä malli). Vaihtoehtojen perusteella haluttiin synnyttää keskustelua keskittävän ja laajentavan vaihtoehdon välille. Ohjausryhmä ohjeisti kehittämissuunnitelmat valtuustoseminaarikäsittelyyn 14.11.2011. Seminaarissa käytiin läpi kehityskuvavaihtoehdot, tehtiin niistä ryhmätyö ja esitettiin luonnoksen pohjana käytettävä vaihtoehto. Valtuutetut raportoivat kirjallisesti näkemysensä yleiskaavan keskeisten teemojen asuminen, elinkeinoelämä, liikenne, kulttuuri- ja viherympäristöt sekä reitistöt osalta.

Ohjausryhmä käsitteli 1.12.2011 valtuustoseminaarin palautteen ja kirjasi ohjeistuksen jatkotyössä huomioitavista seikoista.

Ohjausryhmän jatkosuunnittelun ohjeistus:

- Pohjoinen portti ykköskehittämiskohde (vt 5 liikenne, Kuopion vetovoiman hyväksikäyttö, haasteena liikennevirtojen pysäyttäminen)
- Teollisuuden säilyminen ja kehittyminen turvataan
- Nykyisten valtaväylien vt 5 ja vt 23 säilyttäminen, hyödyntäminen ja kehittämisen tukeminen
- Varkausmäki ja Kämäri myös virkistyskäyttöön (luontokohteet), matkailuun, opasteiden parantaminen
- Laadukkaat tontit (rannan käyttö)
- Kehittyminen ja asukasluvun kasvu pääsääntönä
- Joutenlahti vietävä loppuun, kun on aloitettu
- Päiviönsaareen uusia kerrostaloja ja kauppoja
- Valtuustolle varataan myöhemmin mahdollisuus kommentoida

Seminaarin ja ohjausryhmän perusteella luonnoksen pohjaksi valittiin yhdistelmä esitetyistä kehityskuvavaihtoehdoista. Samalla päätettiin, että yleiskaava-alueen ja Uusi Varkaus -hanke esitellään yhteisessä valtuustoseminaarissa huhtikuussa 2012.

4.2.2.3 Valmisteluvaihe – luonnos (10-/2011–1/2013)

Vaihtoehtotarkastelujen pohjalta yhdistetty alustava yleiskaava-alueen luonnos koko kaava-alueelle (mittakaavassa 1:15 000) ja merkittävälle kehittämis- ja laajentumisalueelle (1:5000) sekä kulttuuriympäristöjen suojeluluokitus esiteltiin

ohjausryhmälle 6.2.2012. Ohjausryhmä ohjeisti aineiston käsittelyn valtuustoseminaarin käsittelyyn 20.2.2012. Seminaarissa käytiin keskustelu vain suojeluluokituksen perusteista. Yksittäisiin suojelukohteisiin annettiin kommentteja sähköpostilla. Valtuustoryhmät antoivat palautetta:

- yleiskaavaluonnoksen kokonaisuuteen ja sen luomaan kaupungin kehittämiseen pitkällä aikavälillä,
- Pohjoisen portin, Joutenlahden, Päiviönsaaren ja Kämäri-Varkausmäki alueille esitettyihin kehittämistoimenpiteisiin
- kulttuuriympäristöluokituksen periaatteisiin
- Uusi Varkaus -aluekehityssuunnitelmaan kokonaisuutena
- Vekara-brändin kehittämiseen bisneksenä ja ympärivuotisena kokonaisuutena (Vekara-talo, -tapahtumat, -leirikoulut, -tuotteet jne.)
- matkailun kehittämiseen Varkaudessa - matkailukeskus Välke Varkausmäessä
- vähittäiskaupan erikoisyksikön (destinaatiokauppa) Varkauden Onni suunnitelmaan ja sijaintiin (Päiviönsaari/Varkausmäki)

Varkauden rakennetun kulttuuriympäristön inventointiaineiston mukainen luonnos luokitteluperusteiksi valmistui 14.2.2012. Varkauden kaupunki kävi suojeluluokituksesta neuvottelun viranomaisten kanssa 14.5.2012. Ohjausryhmä päätti, ettei yleiskaavassa oteta kantaa kohteiden suojelun tasoon vaan, että kulttuuriympäristökohteet ja alueet merkitään inv -alue – tai kohdemerkinnällä ja Varkauden kaupungin kulttuuriympäristöinventointiin perustuvalla numerolla.

Kaavaa koskien viranomaisneuvottelussa 19.4.2012 nousi esiin:

- eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoite asumisen kasvualueisiin nähden
- Kämärin ja Varkausmäen matkailullisen roolin ja alueiden rakentamisen selventäminen
- pohjoisen liittymän yhdyskuntarakenteen laajenemisalueen laajuus
- Vt 23 linjausvaihtoehtotarkastelu

4.2.2.4 Kuulemisvaihe

Luonnos

Luonnos oli nähtävillä 12.11.2012–4.1.2013. Luonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden sekä kaupungin palautteen pohjalta kaavaselostukseen ja karttaan tehtiin tarkistuksia ja selvennyksiä.

Ehdotus

Ehdotus oli ensimmäisen kerran nähtävillä 17.6.2013–16.8.2013. Ehdotuksesta saatiin 18 lausuntoa ja 15 muistutusta. Nähtävillä oloajan jälkeen pidettiin erillinen asukastilaisuus 28.11.2013 Hasinmäentien asuinalueen kiinteistön omistajille (muistio liitteessä 4) sekä neuvottelu ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa 4.11.2013.

Lausuntojen, muistutusten ja nähtävillä oloajan jälkeen pidettyjen tilaisuuksia ja neuvottelujen sekä asiakirjoissa esiintyneiden teknisten virheiden vuoksi on tehty seuraavia muutoksia ja korjauksia kaavakarttoihin:

- Hasinmäentien varressa olevan asuinalue turvataan ja alue on merkitty olemassa olevaksi asuntoalueeksi, sen ja työpaikka-alueiden väliin on merkitty maa- ja metsätalousaluetta.

- Päiviönsaaren merkintöjä on tarkistettu siten, että torin ympäristön keskustatoimintojen aluetta on laajennettu, virkistysalueen rasterointi on poistettu, tehdasalueen merkintä on muutettu, uusi palveluiden ja työpaikkojen alue poistettu, ranta- ja satama-alueen kehitettävät alueet on yhdistetty. Muutoin aluevaraukset on esitetty olemassa olevan käyttötarkoituksen mukaan.
- Päivärinteelle merkitty uusi asuinalue on poistettu
- Varkausmäen liikenteen kehittämisaluetta on laajennettu ja merkinnän selitystä on muutettu siten, että pitää sisällään myös liittymän kehittämisen tarpeen mukaan
- entinen toimintakeskus Niemen alue on merkitty asuinalueeksi meneillään olevan asemakaavan muutoksen mukaisesti
- tie- ja katuverkoston merkinnät on muutettu vastaamaan nykytilannetta ELY-keskuksen liikennevastuualueen kannanoton mukaan, tieliikenteen yhteystarve -merkintä Valimokadulta ja Puurtilantien uusi linjaus on poistettu
- voimajohtojen merkinnät on muutettu kaksitasoisiksi: olemassa olevat ja suunnitellut voimajohdot
- Taipaleen kanavan alue merkitään kehitettäväksi vesiliikennealueeksi
- Seveso III -laitosten konsultointivyöhykkeitä on tarkistettu
- inventoidut kulttuuriympäristön kohteet ja alueet on tarkistettu, kartalle on lisätty puuttuvia kohteita
- aluevarausten väritykset on tarkistettu ja päällekkäisyyksiä on poistettu
- kehitettäväksi esitettyjä alueita on poistettu tai rajauksia on tarkistettu, mm. Pajatien terminaali-alueella, Hasinmäen teollisuusalueella, Pohjoisessa portissa, Käsityökadun pohjoispäässä, Pitkälänniementien varren asunto-alueella, Rajakadun varressa, Päiviönsaarella ja Akonniemessä
- ehdotuksessa olleita virheellisiä aluevarauksia on muutettu vastaamaan olemassa olevaa käyttötarkoitusta, mm. Kuntorannan loma- ja matkailu-alue olemassa olevaksi alueeksi (ei uusi alue), Kosulanniemen teollisuus-alue ja Pajatien terminaali-alue harmaaksi. Merkittävimpien kehittämisaluiden rajauksia on tarkistettu
- pohjakartalla olevaa nimistöä on korjattu ja tarpeettomia nimiä kuten rekisterikylien nimiä on poistettu
- teknisiä merkintöjen korjauksia, mm. nimiö, viivoja, kaava-alueen ulkopuoliset merkinnät, viivojen skaalaus
- merkintöjen selitysten luokitus (Olemassa oleva alue – Kehitettävä alue – Uusi alue) on yhtenäistetty muuttamatta merkinnän sisältöä olennaisesti
- merkintöjen selityksiin on lisätty puuttuvia merkintöjä ja niiden selitykset
- yleiskaavaan on lisätty yleinen määräys, jonka mukaan yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on tehtävä tarpeelliset selvitykset ja vaikutustenarvioinnit

Kaavaselostukseen on em. muutoksia vastaavat korjaukset sekä tehty seuraavia muutoksia:

- selostuksessa esitettyjä rakennusoikeuslukujen määrittämiä on täsmennetty siten, että ne koskevat vain olemassa olevaa asemakaavaa eli eivät ole strategisen yleiskaavan mitoitustietoja
- Varkausmäen liikenneselvityksen tulokset on esitetty kohdassa 5.7.7
- kehitettävien liikennealueiden sisältöä on täsmennetty
- maanteiden luokitus ja muutokset on muutettu
- väestötavoitteen ja asuntotuotannon suhdetta koskevia tietoja ja peruste-luja on täsmennetty
- meluselvityksen 2013 tiedot on päivitetty
- virheelliset paikannimet on korjattu
- puuttuvat merkinnät ja selitykset on lisätty
- mitoitustiedot on tarkistettu
- taulukkoon 9 on muutettu N2000 järjestelmän mukaiset suositukset alim-mista rakentamiskorkeuksista
- liiteluettelosta on poistettu inventointikohteiden luokitusesitykset
- vaikutusten arviointia VATVuoksi tavoitteiden osalta on täsmennetty

Edellä mainittujen muutosten takia ohjausryhmässä päätettiin 2.11.2015, että ehdotus laitetaan uudelleen nähtäville. Asiaa käsiteltiin myös työneuvottelussa 18.11., jossa päätöstä pidettiin hyvänä.

Ehdotus 2

Ehdotus oli toisen kerran nähtävillä 15.2.–8.4.2016. Ehdotuksesta saatiin 12 lausuntoa ja 1 muistutus. Nähtävillä oloajan jälkeen lausuntojen, muistutuksen ja kaupungin ohjausryhmältä saadun palautteen pohjalta kaavakarttaa ja kaavaselostusta on korjattu seuraavasti:

- erityisalue -merkinnät on tarkistettu ja kaavakarttaan on lisätty puuttuvat kohteet (Ylä-Kankun ja Pirtinniemen hautausmaat, Korvenruusuntien ja Pöytäkankaan lemmikkieläinten hautausmaat, Pöytäkankaan vanha kaato-paikka, Hasinmäen lumenkaatopaikka ja Kommilan varavesilaitos)
- kaavaselostusta on täydennetty keskustatoimintojen alueen kuvauksen osalta ja Joutenlahden tavoitteiden osalta
- kaavaselostusta on täsmennetty ja korjattu kaupan maakuntakaavan ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta
- kaavaselostukseen on lisätty puuttuva luonnonsuojelualue
- tilastotietoa on päivitetty kaavaselostukseen väestön, työpaikkojen ja loma-asumisen osalta
- kaavaselostuksen osallisten luetteloon on lisätty Kuopion kulttuurihistorial-linen museo

Ennen hyväksymiskäsittelyä saatiin tieto, että Oy Woikoski Ab:n toiminta Kä-sityökadulla lakkaa vuoden 2018 loppuun. Laitos kuuluu siihen asti Seveso III-direktiivin mukaisiin kemikaalilaitoksiin ja sen konsultointivähyke on 0,5 km. Strategisesta yleiskaavasta on poistettu konsultointivähykkeen merkin-tä, koska nykyisen laitoksen toiminnan loputtua samalla paikalle ei enää esi-tetä kemikaalilaitosta.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Varkauden kaupungin kaavoituksen ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen kesken on pidetty viranomaisneuvotteluja työn eri vaiheissa. Neuvotteluihin on kutsuttu edustajia Pohjois-Savon liitosta, Museovirastosta, Liikennevirastosta, Pohjois-Savon pelastuslaitokselta ja Tukesista.

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.4.2011 osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistettua. Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.4.2012. Ensimmäisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.10.2013.

Ennen ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista pidettiin työneuvottelu 18.11.2015.

Ehdotuksen oltua toisen kerran nähtävillä pidettiin viranomaisneuvottelu 20.6.2016.

5 KESKUSTA-ALUEEN STRATEGINEN YLEISKAAVA

5.1 Kaavan sisältö

Strateginen yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan mm. alueiden käyttötarkoitus, liikenneverkko, julkinen ja yksityinen palveluverkko, suojelukohteet ja muut erityiskohteet sekä alueiden käytön merkittävimmät kehittämistarpeet. Strateginen yleiskaava keskittyy tärkeimpien kehittämisalueiden tarkasteluun, mutta ei estä muiden alueiden kehittämistä.

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen pääasiallinen tarkoitus on toimia asemakaavoituksen sekä muun yksityiskohtaisemman suunnittelun pohjana.

Yleiskaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset Varkauden kehittymiselle maakunnan osakeskeskuksena osana laajempaa seudullista etelä-pohjoissuuntaista kaupunkien kehittämisvyöhykettä. Yleiskaavaratkaisu mahdollistaa uusien logistisesti hyvin toimivien liiketoiminta-alueiden ja vetovoimaisten asuinalueiden avaamisen. Matkailun toimintojen keskittyminen Varkausmäen ja Kämärin alueelle antaa Päiviönsaaren kehittämiselle uusia mahdollisuuksia. Joutenlahden keskeinen asema vahvistuu kaupan palveluiden keskittymänä. Uudet painopistealueet tiivistävät yhdyskuntarakennetta sijaiten jo rakennetun alueen yhteydessä tai siihen välittömästi liittyen. Rakennetun kulttuuriympäristön luokituksen valmistelulla luonnosvaiheessa luotiin pohjaa myöhemmälle suojeluluokitustyölle. Yleiskaavaan merkitään luettelomaisesti Varkauden kaupungin inventointiin perustuvat suojelukohteet. Kohteet luokitellaan myöhemmin erillisenä arviointiprojektina yhteistyössä viranomaisten kanssa. Muinaismuistolain suojelamat tunnetut arkeologiset kulttuuriperintökohteet lisätään myös kaavakartalle ja selostukseen.

Yleiskaavan keskeisinä teemoina on asuminen, elinkeinoelämä, liikenne, kulttuuri- ja viherympäristöt sekä reitistöt. Kaavassa on neljä kehittämisen painopistealuetta, joita on käsitelty tarkemmin. Nämä osa-alueet ovat Päiviönsaari, Kämäri-Varkausmäki, Joutenlahti sekä Pohjoinen portti.

5.1.1 Keskeinen keskustarakenne

Asuminen

- Uudet ja kehitettävä pientaloalueet ovat pääasiassa yhdyskuntarakennetta täydentäviä ja sijoittuvat vesistön äärelle.
- Pientalo-asuinalueet painottuvat kaupungin pohjoisosaan Ranta-Luttilaan Huruslahden rannoille sekä Helvejärven ja Konnansalon alueelle.
- Kosulanniemen täydentävät asuinalueet edellyttävät yhteensovittamista Kommilan teollisuusalueen ja Kommila-Kosulanniemen kulttuuriympäristön kanssa.
- Lajuniemen ja Puurtilanlahden alueet liittyvät olemassa olevaan rakenteeseen uusina asuinalueina.
- Kopolanniemen asuinalueet edellyttävät yhteensovittamista maisema- ja luontoympäristön kanssa. Alue voi toteutua osin myös matkailupalveluihin tukeutuvana loma-asuntoalueena.
- Matkailupalveluihin tukeutuva uusi loma-asuminen sijoittuu Varkausmäen länsirannalle ja Kämärin itärannalle.
- Kerrostaloasumisen uudet kohteet sijoittuvat Päiviönsaareen.
- Uudet ja kehitettävä pientalo- sekä loma-asuntoalueet sijoittuvat pääosin nykyisten verkostojen piiriin. Kunnallistekniikan rakentaminen arvioidaan alueittain.

Elinkeinoelämä

- Pohjoisen portin aluetta kehitetään seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Liiketoimintapaikkojen näkyvyys valtatielle hyödynnetään. Pohjoisen portin itäpuolisella alueella olemassa olevaa korttelirakennetta tarkistetaan suurempia yksiköitä mahdollistavaksi. Läntisellä puolella tuotanto- ja työpaikka-alue ja asuinalue sovitetään yhteen.
- Joutenlahden alueelle sijoittuu uutta ja kehitettävää kaupan palveluiden aluetta. Alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Käärmeniemen ja Harjulantien alueelle varataan kehitettävää kaupan palveluiden aluetta.
- Varkausmäkeen Taipaleentien varteen varataan uutta palveluiden aluetta.
- Varkausmäen, Taipaleen kanava-alueen ja Kämärin matkailupalveluiden sekä virkistyspalveluiden kehittäminen turvataan
- Päiviönsaaren aluetta kehitetään siten, että sen elinvoimaisuus turvataan.
- Kaupan kehittämisalueiden enimmäismitoituksia ja rakennusoikeuden jakautumista ei määritetä. Ne ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, jossa huomioidaan myös valmisteilla olevan Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan ja siihen liittyvien erillisselvitysten tulokset, kaupungin asettamat kehittämistavoitteet, kaupan toimijoiden näkemykset sekä em. alueiden ominaispiirteet ja soveltuvuus kaupan toimintojen näkökulmasta.
- Uudet tuotannon ja työpaikkojen alueet sijoittuvat valtatie 5 läheisyyteen Pohjoisen portin alueelle, Hasinmäkeen ja Kuvansinjoelle.
- Myös kehitettävät tuotannon ja työpaikkojen alueet Hasintien ja Kuvansintien varressa ovat valtatie 5 läheisyydessä.

Liikenne

- Tieliikenteen yhteystarpeina esitetään valtatie 23 uusi linjaus, Kiertotien jatke Jäppiläntielle, valtatie 5 rinnakkaisyhteys Hasinmäestä Sorsakoskentielle ja tieyhteydet Ranta-Luttilan, Konnansalon, Puurtilanlahden ja Kopolanniemen uusille asuinalueille sekä Varkausmäen loma- ja matkailualueelle.
- Asemakaavan mukainen katu Savontien ja Kiertotien välillä merkitään suunnitelluksi tieyhteydeksi.
- Kevyen liikenteen kehittämistarve Päiviönsaaresta Kämärin kautta Varkausmäen rantaa pitkin Pitkälänniemeen esitetään kevyen liikenteen yhteystarpeena.
- Valtatie ja Sorsakoskentien risteys osoitetaan kehitettäväksi liittymäksi kuten myös valtatie 23 liittymät Varkausmäkeen ja Taipaleen kanavalle sekä Könönpeltoon Mustikkatielle.
- Venesatamalle osoitetaan uusi keskustaläheinen paikka Pirtinniemenestä.
- Taipaleen kanava-alue on kehitettävää vesiliikennealuetta.

Kulttuuri- ja viherympäristöt sekä reitistöt

- Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet esitetään kulttuuriympäristöinventointiin perustuvalla numerolla.
- Ulkoilureitistön kehittäminen osoitetaan kevyen liikenteen yhteystarpeena Päiviönsaarella, Kämärillä ja Varkausmäessä.
- Kämäriä kehitetään koko kaupungin virkistysalueena
- Kämärin alue merkitään Pohjois-Savon maakuntakaavan mukaisesti perustettavana luonnonsuojelualueena
- Muinaismuistolain suojelamat tunnetut arkeologiset kulttuuriperintökohteet näkyvät kaavakartalla.
- Rakentamisen määrä, sijoitus ja laatu tarkentuvat yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä. Siten yleiskaavassa esitetyt maankäytöratkaisut eivät suoraan heikennä arkeologisen kulttuuriperinnön säilymisen edellytyksiä.

5.1.2 Osa-alueet

5.1.2.1 Päiviönsaaren osa-alue

Suurin osa Taipaleentien pohjoispuolisesta alueesta on olemassa olevaa tuotanto- ja työpaikka-aluetta.

Uudeksi keskustatoimintojen alueeksi on rajattu Kauppatoria ympäröivät korttelit. Kauppatorin pohjoisreunalle on Taipaleentien, Ahlströminkadun ja Kauppatorin väliselle alueelle kaavailtu mm. toimistoliikerakennuksia⁶.

Uutta asuntoaluetta on osoitettu Ämmäkosken rannalle. Alue on ainoa strategisen yleiskaavan uusista asuntoalueista, jossa kerrostalorakentaminen on ympäristöön sopivin ratkaisu.

Ahströminkadun eteläpään asuin- ja liikekerrostalokorttelit on merkitty kehitettävänä asuntoalueena, tavoitteena saada toimintoja rakennusten katus-tason tyhjillään oleviin liiketiloihin.

Päiviönsaaren laaja julkisten palvelujen ja hallinnon alue sisältää mm. paloaseman, koulun, päiväkodin, uimahallin, kaupungintalon ja oikeustalon.

Palvelujen ja työpaikkojen alueena on merkitty kotiseutukeskuksen ja virkamiesklubin alue sekä Tyyskän teknologiakeskuksen alue, jossa sijaitsee mm. Navitas Kehitys Oy ja sellu- ja paperiteollisuuden järjestelmien, laitteiden ja palvelujen toimittaja Andritz Oy. Tyyskän teknologiakeskuksen alue on 3,5 ha ja mahdollistaa teknologiakeskuksen laajentamisen.

Virkistysalueena on Ahlströminkadun ja Taipaleentien risteykseen sijoittuva Walterinpuisto, Pirtinvirran rannassa olevat Itsenäisyydenpuisto ja Hälströminpuisto sekä Ämmäkosken rannan Tyyskänpuisto ja osa Koskipuistosta.

Kehitettävänä ranta-alueena on Taipaleentien eteläpuolen Pirtinvirran ja Ämmäkosken rannat. Kehittämisalueen merkintään sisältyy sekä virkistysalueen että satamatoiminnan kehittäminen. Alueen kehittämisen tavoitteena on monipuolinen ja kestävä virkistyskäyttö sekä hyvä saavutettavuus. Satamatoiminnan kehittämisen haasteena on Pirtinvirran puolella rautatien kään-tösillan mataluus ja hidas avaaminen.

⁶ Varkauden keskustan kehittäminen, Päiviönsaaren yleissuunnitelma 30.6.2003, Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy

Perustettava Kämärin luonnonsuojelualue ulottuu osaksi Päiviönsaaren rantaan asti.

Kevyen liikenteen yhteystarve on osoitettu Taipaleentieltä Kämärille Pirtinvirran rantojen ja Ämmäkosken saarien kautta.

Wredenkatu ja Alhströminkatu Taipaleentiehen asti on merkitty kehitettäväksi liikennealueeksi. Kehittämisen tavoitteena on katumiljöön ja kaupunkiympäristön parantaminen.

Taipaleentie on Päiviönsaaren kohdalla pääkaduksi muuttuva valtatie. Valtatien 23 uuden linjauksen toteutuessa läpikulkuliikenne siirtyy pois Taipaleentieltä ja siitä tulee kaupungin sisäisen liikenteen pääkatu.

5.1.2.2 Kämäri-Varkausmäen osa-alue

Uusina palvelujen ja työpaikkojen alueina on esitetty Kämärin urheiluhallien alue ja Taipaleen motellin alue. Urheiluhallien yhteyteen voi sijoittua uusia sisä- ja ulkoliikuntaa tarjoavia palveluja. Hallitilat voivat toimia myös tapahtumapaikkoina konserteille, messuille ja muille tapahtumille. Taipaleen motellin alueelle voi sijoittua esimerkiksi kanavan toimintaan tukeutuvia matkailupalveluja.

Historiallinen kanavamiljöö sekä telakka-alue ovat kehitettävää vesiliikennealuetta. Kanavan tuntumassa oleviin luotsiaseman ja rivitalon kiinteistöihin voi sijoittua kaupan ja ravitsemuspalveluja ja kanavasaareen uutta museotoimintaa, kesäteatteria, näyttelyitä ja erilaisia ajanvietto-aktiviteettejä.

Uutena palvelujen ja työpaikkojen alueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, on esitetty Taipaleentien varsi Varkausmäen kohdalla (19 ha). Taipaleentien varteen voi sijoittua Varkausmäen matkailupalveluihin tukeutuvaa kauppaa sekä liikunta- ja elämyspalveluita matkailijoita, veneilijöitä ja ohikulkuliikennettä varten.

Kämärin pohjoiskärki Muuraissaari on olemassa olevaa teollisuus- ja varastoaluetta, jossa tapahtuu Stora Ensolle tulevan tukkipuun purku ja siirto kuorimolle. Toiminta synnyttää raskasta liikennettä Kämärin osalle ja muodostaa haasteen liikennemiljöön kehittämiseksi.

Uudet loma- ja matkailualueet sijoittuvat Varkausmäkeen (21 ha) ja Kämärille (3 ha) Niskaselän ja Taipaleen kanavalahden rannoille. Alueelle voi sijoittaa kylpylätoimintoja, majoitusta ja niihin liittyviä oheispalveluja. Alueen yhteyteen on varattu myös satama-alue, jolle sallitaan loma-asuntorakentamista (kelluvia asuntoja). Matkailualueen toteutuminen parantaa alueen majoitustarjontaa ja monipuolistaa matkailupalveluja.

Kämärin puisto- ja metsäalueet on merkitty kehitettäväksi virkistysalueiksi. Tavoitteena on alueiden monipuolinen ja kestävä virkistyskäyttö sekä hyvä saavutettavuus. Kämärin koskien ja saarten alue on merkitty maakunta-kaavan mukaisesti perustettava luonnonsuojelualue-merkinnällä. Rajaus määräytyy suojelualueen perustamisen yhteydessä.

Niskaselänkadun Varkausmäen puoleisen toteutumattoman pientalo-alueen merkintänä on kehitettävä asunto-alue. Tavoitteena on pientalo-alueen kaavojen uudistaminen ja toteuttaminen Haijanvirran puoleisen alueen täyttymisen jälkeen.

Kevyen liikenteen yhteystarve on osoitettu Ämmäkosken sillalta Kämärin pohjoisrantaan ja Varkausmäen rantaa Pitkälänniemeen. Toinen kevyenliikenteen reitti kulkee Kämärin etelärantaa.

Liikenteen kehittämisalueena on Taipaleentiemiljöö Ämmäkosken sillalta Varkausmäen alkuun. Kehitettävä liikennemiljöö pitää sisällään Varkausmäkeen ja Taipaleeseen johtavien liittymien parantamisen. Uusien palvelujen ja työpaikkojen alueiden toteutuessa Taipaleentien ja sen liittymäalueiden toimivuutta on tarkasteltava tarkemmin. Alueen liikennejärjestelyjen haasteena on myös valtatie 23 uuden linjauksen toteuttaminen. Kehittämisalue on osoitettu väljänä, jotta myös liittymän siirrot ovat mahdollisia.

Valtatien 23 uusi linjaus (tieliikenteen yhteystarve) liittyy Kämärin alueeseen Taipaleen kanavasillan tuntumassa. Varaus palvelee tulevaisuuden kasvavia liikennemääriä. Tieliikenteen yhteystarpeena on myös esitetty Hoikamäentien osuus uusille Varkausmäen loma- ja matkailualueelle.

Varkausmäki on suurimmaksi osaksi olemassa olevaa virkistysaluetta, jossa on ulkoilureitistöä.

Rata valtatie 23 eteläpuolella halkaisee kanava-alueen. Radan ja valtatie välissä taipaleen vanhan motellin vieressä on tuotanto- ja työpaikka-alueita.

5.1.2.3 Joutenlahden osa-alue

Relanderinkadun ja valtatie 5 välinen noin 52 ha:n suuruinen alue on kehitettävää palvelujen ja työpaikkojen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Jäppiläntien ja Joutenlahden kerrostaloalueen väliin sijoittuu uusi palvelujen ja työpaikkojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (9 ha). Alue sijoittuu näkyvälle paikalle valtatie 5 varteen.

Jäppiläntie valtatie 5 itäpuolella, Käsityökatu, Rajakatu ja Käärmeniementie on esitetty kehitettävänä liikennealueena. Palvelujen kehittäminen lisää liikennettä, jolloin katuverkostoa ja risteysalueita on parannettava.

Tieliikenteen yhteystarpeena on Relanderinkadun ja Käsityökadun välinen yhteys Jäppiläntien pohjoispuolella.

5.1.2.4 Pohjoisen portin osa-alue

Kehitettävä palvelujen ja työpaikkojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (33 ha), sijoittuu valtatie 5 ja Kiertotien risteykseen. Palvelujen alueelle on mahdollista sijoittaa tilaa vaativan kaupan ja vähittäiskaupan suuryksikön toimintoja. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle liittyy Varkauden pohjoisten asuinalueiden toteutumiseen ja niiden synnyttämään palvelukysyntään. Pohjoisen portin eritasoliittymän voi välittää nykyistä selvästi enemmän liikennettä ja antaa mahdollisuudet molemmille puolille valtatie kehittää maankäyttöä, joka tuottaa runsaasti liikennettä.

Uudet tuotanto- ja työpaikka-alueet (63 ha) sijoittuvat pääosin valtatie länsipuolelle Hasinmäen olemassa olevan tuotanto- ja työpaikka-alueen lounais- ja pohjoispuolelle. Leijukujan varressa oleva entinen maankaatopaikka on esitetty uutena teollisuus ja varasto-alueena (2 ha). Alue on tutkittava ennen käyttöönottoa.

Hasinmäentien varren asutus on merkitty kaavaan olemassa olevana asuinalueena. Sen ja pohjoisen uuden tuotanto- ja työpaikka-alueen väliin on jätetty viheraluetta asuinalueen viihtyisyyden turvaamiseksi.

Hasinmäen olemassa olevat teollisuustontit on merkitty kehitettäväksi tuotanto- ja työpaikka-alueeksi. (29 ha)

Tieliikenteen yhteystarve on johdettu Hasinmäestä Valimokadulta Sorsakoskentielle valtatie rinnakkaisväylänä. Kiertotietä on jatkettu myös tieliiken-

teen yhteystarpeena Hasinmäen uuden tuotanto- ja työpaikka-alueen läpi Jäppiläntielle.

Liikenteen kehittämisalueena on Valimonkadun ja Leijukujan välinen Kierrotien osuus. Merkinnällä varaudutaan kehittämistarpeisiin, joita voi aiheutua alueen rakentumisesta.

Pohjoisen portin alueen itäosassa on olemassa olevaa tuotanto- ja työpaikka- aluetta ja erityisaluetta ja länsiosassa lueteltujen aluevarausten ympärillä on virkistysaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

5.2 Mitoitus

Varkauden keskusta-alueen strategisessa yleiskaavassa uusille ja kehitettävillä alueille ei määritellä rakentamista ohjaavaa mitoitusta. Rakennusoikeudet, tonttijaot ja varsinainen käyttötarkoitus ratkaistaan tarkempien suunnitelmien yhteydessä.

5.2.1 Asuinalueiden mitoitus

Yleiskaavan tavoitevuosi on 2030 ja väestötavoite 24 000 asukasta. Asukasmäärän kasvuoletus on 0–1200 asukasta tavoitevuoteen mennessä. Yleiskaavan alueella (keskustaajamassa) tästä asuu n. 90 % eli tällä hetkellä 20520 ja tavoitevuotena 21 600. Keskustaajaman suhteellista osuutta on käytetty myös lisätarpeen mitoituksessa olettaen, että noin 10 % väestötavoitteen mukaisista asukkaista sijoittuu haja-asutusalueelle (strategisen yleiskaavan uusien ja vanhojen varausten ulkopuolelle).

Valtakunnalliseksi asumisväljyyden kasvuksi on oletettu 5 k-m²/asukas. Asumisväljyyden kasvusta johtuvaksi asuinrakennustarpeeksi on arvioitu n. 102 600 k-m² ja asukasmäärän kasvusta n. 48 600 k-m² (41 k-m²/as), yhteensä 151 200 k-m².

Yleiskaavan tavoitteiden mukainen uusien asuinalueiden mitoitus on 110 000 k-m² / 1080 asukasta, joista pientaloissa 75 000 + 15 000 k-m² / 840 asukasta (jälkimmäinen kerrosala sijoittuu oleville alueille) ja kerrostaloissa 20 000 k-m² / 240 asukasta.

Tällä hetkellä asunnot jakautuvat Varkaudessa talotyypeittäin seuraavasti: Omakotitalot n. 38 %, rivi- ja ketjutilat n. 18 %, kerrostalot n. 42 % ja muut n. 2 %. Asumisväljyyden kasvu ja viimeaikainen asuntotuotannon kehitys huomioiden lisärakentamisen painopiste on pientaloissa. Pientalojen asuntojen koko on 150 – 350 k-m² ja kerrostalo-asuntojen koko keskimäärin 80 k-m². Näillä perusteilla asuntotuotannon tavoitteeksi tulee n. 490 pientaloasuntoa ja 360 kerrostaloasuntoa vuoteen 2030 mennessä, joka vastaa yleiskaavan väestötavoitetta (yleiskaavan alueella + 1080 asukasta).

Ranta-Luttilassa ja Tykkien alueella sijaitsevilla ranta-alueilla on 35 hehtaarin aluevaraus, johon voi sijoittua 80 pientalotonttia. Helvejärven ja Konnanalon alueella 50 ha / 114 tonttia sekä Lajuniemen ranta-alueella 5 ha / 11 tonttia. Alueiden yhteispinta-ala on 90 ha ja tonttimäärä 205 kpl. Pohjoisiin alueisiin liittyy vielä kehitettäviä asuntoalueita 41 ha, mikä lisää rakennuspaikkojen lukumäärää. Kehitettävillä pohjoisilla asuntoalueilla tonttikoko on keskimäärin 3000 m², kun taas keskeisillä alueilla keskimäärin yli 2500 m².

Pientalo-aluevarauksina on lisäksi varattu Kommilan kaakkoisosan Kosulanieniemi 8 ha, johon mahtuu 16 pientalotonttia. Puurtilanlahden alueelle (8 ha) voi muodostaa 18 tonttia ja Kopolanniemeen (17 ha) 43 tonttia. Alueiden vä-

lille sijoittuu kehitettävää asuntoaluetta 40 ha. Kaura-ahossa olevalle Viinamäen alueelle (4 ha) voi sijoittaa 8 tonttia.

Erillispientaloja on laskettu mahtuvan uusille alueille 250–300 ja täydennysrakennus- ja tiivistämisalueille n. 120. Päiviönsaassa on uusi kerrostaloalue, jonne mahtunee kolme uutta kerrostaloa. Uusien kaavoitettavien asuntojen määrä tulisi näin toteutuessaan olemaan n. 400 pientaloasuntoa ja noin 40–60 kerrostaloasuntoa. Todellinen pientaloasuntojen toteutuma tulee kuitenkin olemaan väljempi, koska uusien pientalotonttien koot ovat Varkaudessa kasvaneet, jolloin aluetehokkuus on pienempi. Tällä perusteella todellinen uusille pientaloalueille mahtuva asuntomäärä olisi noin 170–210 ja kerrostaloalueille n. 40 asuntoa. Uusien alueiden lisäksi kaupungilla on jo kaavoitettuja omakotitalotontteja noin 400 ja kerros- ja rivitalotontteja noin 80 kpl (asuntoja 800–1200). Vaikka olemassa olevia pientalojen asuinalueita jouduttaisiin väljentämään kysyntää vastaavaksi, lisätään samaan aikaan kerrostalotonttien tehokkuutta rakentamisen kannattavuuden vuoksi. Siten olemassa oleva tonttivaranto ja yleiskaavan täydennys- ja laajentumisalueet kattavat väestötavoitteen ja asumisväljyyden tarvitseman asuntotuotantotarpeen.

5.2.2 Palveluiden ja kaupan mitoitus

Uutta palvelujen ja työpaikkojen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, on Joutenlahdessa ja Varkausmäessä. Joutenlahden alueen pinta-ala on noin 9 ha ja Varkausmäen 19 ha eli yhteensä 28 ha. Näillä alueilla ei ole asemakaavaa.

Kehitettävää palvelujen ja työpaikkojen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, on valtatie 5 läheisyydessä Pohjoisen portin, Käsityökadun ja Harjulantien alueella sekä valtatie 23 läheisyydessä Käärmeniemessä.

- Pohjoisen portin kehitettävän alueen pinta-ala on noin 33 ha, josta rakentamatonta on noin 12 ha. Asemakaavassa on tällä hetkellä kerrosalaa noin 60 000 m².
- Valtatie 5 ja Relanderinkadun välissä olevan kehitettävän Käsityökadun alueen pinta-ala on 52 ha. Asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta noin 200 000 k-m², josta on käytetty noin puolet.
- Harjulantien alueella kehitettävän alueen pinta-ala on 12 ha. Asemakaavassa rakennusoikeutta on noin 47 000 k-m².
- Käärmeniemessä kehitettävän palvelujen ja työpaikkojen alueen pinta-ala on yhteensä noin 8 ha. Asemakaavassa rakennusoikeutta on 20 000 k-m².

Mitoituksesta ja tonttikoosta riippuen kehitettäville palvelujen ja työpaikkojen alueille on mahdollista toteuttaa noin 10–15 uutta kaupallisten palveluiden tonttia huomioiden olemassa olevien tiivistyvien alueiden lisätarjonta.

Uusia palvelujen ja työpaikkojen alueita on osoitettu Kämäriltä, Taipaleen kanavan ja Varkausmäen yhteydestä sekä Kopolanniemestä. Kämärin alue on pinta-alaltaan 11 ha, Varkausmäen 2 ha ja Kopolanniemen 8 ha.

Kommilan Ahlströminkadun ja Satakunnankadun kulmassa olevien vanhojen puutalokortteleiden kohdalle on merkitty kehitettävää palvelujen aluetta 3 ha.

5.2.3 Tuotanto- ja työpaikka-alueiden mitoitus

Uudet tuotanto- ja työpaikka-alueet varataan Hasinmäestä, Leijukujalta ja Kuvansinjoen alueelta. Aluevarauksen koko on Hasinmäessä 63 ha, Leijukujalla 2 ha ja Kuvansinjoen alueella 23 ha. Lisäksi teollisuusalueilla kuten Kommilassa on olemassa olevien tonttien rakentuessa tiivistyvän kaupunkirakenteen mukaista yritystonttitarjontaa. Alueille voidaan osoittaa mitoitukselta ja tonttikoosta riippuen yhteensä noin 40–50 uutta tuotanto- ja työpaikkatonttia.

5.2.4 Matkailualueiden mitoitus

Loma- ja matkailualueiden uudet varaukset sijoittuvat Varkausmäkeen 21 ha, Kämärille 3 ha ja Kopolanniemeen 9 ha. Yhteensä uutta loma- ja matkailualueita kaava-alueella on siis 33 ha. Loma- ja matkailualueille on mahdollista rakentaa 20–40 loma-asuntoa ja 100–200 majoituspaikkaa. Asuntojen ja majoituspaikkojen määrä tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

5.3 Varkauden rakennetun ympäristön suojeluluokitus

Yleiskaavatyön luonnosvaiheessa laadittiin alustava esitys Varkauden rakennetun kulttuuriympäristön suojeluluokitukseksi. Työ tehtiin inventointiaineiston pohjalta ja kulttuuriympäristön näkökulmasta, pyrkimyksenä laatia Varkauden rakennetun ympäristön ilmiöihin ja arvoihin nojaava yleinen aineiston luokittelutapa.

Kaavatyön ohjausryhmä päätti kuitenkin erottaa suojeluluokituksen ja yleiskaavatyön käsittelyt, jolloin strategiseen yleiskaavaan viedään vain Varkauden inventointiaineiston mukaiset kohteet ja alueet varustettuina inventointinumeroilla ilman suojeluluokitusta (Liite 3: Luettelo inventoiduista kulttuuriympäristökohteista, joihin kaavakartan numerot viittaavat). Suojeluluokitus työ viedään päätökseen erillisenä työnä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

5.4 Mittakaava

Yleiskaava on esitetty kahdessa eri mittakaavassa: Koko suunnittelualue keskeisen kaupunkirakenteen osalta mittakaavassa 1:15 000 ja osa-alueet Päiviönsaari, Kämäri - Varkausmäki, Joutenlahti ja Pohjoinen portti mittakaavassa 1:5000. Laajaa aluekokonaisuutta ohjataan määrittelemällä yleispiirteisesti yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet: Tärkeimmät maankäytön muutosalueet, kehittämisen painopistealueet ja verkostojen täydennystarpeet. Muutosten vastapainoksi on esitetty myös suojelu- ja säilyttämistarpeet. Päiviönsaaren ja muiden painopistealueiden tarkemmissa suunnitelmissa määritetään alueidenkäyttö ja kehittämistarpeet yksityiskohtaisemmin ohjaten alueiden asemakaavoitusta.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Nykyinen maankäyttö on esitetty vaalennettuina sävyinä ajantasa-asemakaavan tai voimassa olevan rakentamista ohjaavan yleiskaavan mukaisesti. Uudet alueet on osoitettu nykyisiä alueita voimakkaimmilla värisävyillä ja kehitettäviä alueita on ruuturasteroitu tai rajattu katkoviivalla. Olemassa olevat liikenneyhteydet on osoitettu viivoilla ja maantien/kadun luokitusta tarkoittavalla merkinnällä. Liikenteen yhteystarpeet on osoitettu katkoviivoin ja suunnitellut toteuttamattomat katuyhteydet pistekatkoviivoin.

Haja-asutusalueelle ei ole esitetty yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta merkittäviä kehittämisalueita. Haja-asutusalueella on pääosin voimassa strategista yleiskaavaa tarkempia osayleiskaavoja, joissa alueen rakentamisen edellytykset on määritetty.

5.5.1 Uusi ja kehitettävä maankäyttö ja verkostot

- Alueen eheyttämisen- tai tiivistämistarve

Päiviönsaaren ja Taulumäen ydinkeskustaan on osoitettu alueen eheyttämisen tai tiivistämistarve, millä pyritään tukemaan keskusta-alueen kehittymistä elinvoimaisena kaupan, palveluiden, asumisen ja vapaa-ajan alueena. Ydinkeskusta-alueelle laadituissa kehittämissuunnitelmissa⁷ on alueelle osoitettu merkittävää lisärakentamista keskustapalveluiden ja asumisen suhteen.

- Uusi asuntoalue

Uusia asuntoalueita on osoitettu rakentamattomille alueille, jotka alustavan tarkastelun mukaan soveltuvat asuinalueiksi. Osa alueista on jo osayleiskaavassa osoitettu asumiseen. Alueet sijaitsevat pääosin nykyisen kaupunkirakenteen pohjoisosassa ja ranta-alueilla. Kaavassa ei ole määritelty, millaisia asuntoja alueille tulee. Asuntoalueille voi sijoittaa myös asumiseen liittyviä toimintoja kuten lähipalveluita, virkistysalueita, katuja yms.

Uusia asuntoalueita pohjoisosassa on Huruslahden rannalla Ranta-Luttilassa ja Tykkitien alueella, Helvejärven rannoilla Taskisentien alueella ja Konnansalossa, Lajuniemessä ja Puurtilanlahden rannalla. Näistä kaikille alueille on Lajuniemeä lukuun ottamatta osayleiskaavoissa osoitettu asumista. Aluerajaukset voivat poiketa osayleiskaavan rajauksista, jos esimerkiksi alueelle on tehty alustavia suunnitelmia korttelirakenteesta.

Puurtilanlahti on olevaa pientalorakennetta täydentävä asuntoalue Puurtilanlahden rannalla. Luttila-Puurtila osayleiskaavassa aluetta on laajemminkin varattu asumisen käyttöön. Uutena on kuitenkin osoitettu vain ranta-alue, koska sen toteuttaminen on ensisijainen muuhun alueeseen nähden.

Yhdyskuntarakennetta tiivistävänä alueena on lisäksi varattu Kommilan kaakkoisosan Kosulanniemi. Kosulanniemen alueen ottaminen asuinkäyttöön edellyttää teollisuustoiminnan kaavallista rajaamista ja melusuojausten rakentamista. Kosulanniemen alueesta on mahdollisuus kehittää korkealuokkainen asuinalue, joka sijaitsee keskustaläheisesti Varkauden perinteisessä kulttuuriympäristössä. Ranta-alueilla on tarkemmassa kaavoituksessa erityisesti huomioitava tulvavaaran määrittämät alimman suositeltavat rakentamiskorkeudet.

Kopolanniemestä on asuntorakentamiseen varattu kaksi aluetta. Puurtilan puoleinen varaus perustuu osayleiskaavaan ja niemen kärjessä oleva varaus Uusi Varkaus 2020 -selvitykseen.

Uusista asuntoalueista vain Viinämäestä osoitettu alue on täysin rantavyöhykkeen ulkopuolella. Se on pieni asemakaavoittamaton alue keskellä rakennettua ympäristöä.

⁷ Päiviönsaaren kehittämissuunnitelma, Mikko Heikkilä Oy 2003, Taulumäen yleissuunnitelma, Mikko Heikkilä Oy 2000 ja "Uusi Varkaus 2020" – elinkeino ja aluekehityssuunnitelma, GSP Group Oy 2012.

- Uusi keskustatoimintojen alue

Uutta keskustatoimintojen aluetta on Päiviönsaarella torin ympäristössä. Merkinnällä osoitetaan alueen kehittämisen tarve ja tavoite keskittää Päiviönsaarella keskustatoimintoja torin läheisyyteen. Keskustatoimintojen alueella voi sijaita kauppaa, julkisia ja yksityisiä palveluita, asumista, puistoja, katuja, aukioita yms. Keskustatoimintojen alue määrittää alueen käyttötarkoituksen maankäytön näkökulmasta ja se voi olla suppeampi tai laajempi kuin kaupungin keskustana tunnettu alue.

- Uusi palvelujen ja työpaikkojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä

Uudet palvelujen ja työpaikkojen alueet, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, ovat pääosin vielä asemakaavoittamattomia alueita, jotka ovat potentiaalisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoituspaikkoja ja jotka sopivat muutenkin palvelujen ja työpaikkojen alueiksi.

Nämä alueet sijaitsevat Joutenlahdessa Jäppiläntien eteläpuolella valtatie 5 ja Käsityökadun välissä sekä valtatie 23 varrella Varkausmäessä. Joutenlahden aluetta koskeva aluekehityshanke käynnistyy 2015. Hankkeen tavoitteena on saada alueelle monipuolinen vetovoimakeskus.

Varkausmäkeen on esitetty palveluiden ja työpaikkojen-aluevaraus "destinaatio"-kaupalle. Alue voi sisältää kaupan palveluita, liikunta- ja elämispalveluja sekä muuta matkailuun liittyvää. Varaus perustuu alueelle suunniteltuun matkailuhankkeeseen, jota koskeva kehittämissuunnitelma Uusi Varkaus 2020 on tehty yhtä aikaa yleiskaavan kanssa. Toteutuminen on sidonnainen matkailuhankkeen toteutumiseen, jolloin myös kaupan laatu ja enimmäismitoitus täsmentyvät yksityiskohtaisemman kaavoituksen kautta. Varkausmäen varaus esitettiin yleiskaavaluonnoksessa pienempänä alueena, mutta aluetta on kasvatettu ehdotuksessa rakentamismahdollisuuksien lisäämiseksi. Laajennus ei koske mitoitusta, koska sitä ei ole osoitettu.

- Uusi palvelujen ja työpaikkojen alue

Kämärin jääturheilukeskuksen alue on rajattu uutena palveluiden ja työpaikkojen alueena. Palvelujen ja työpaikkojen alueena on myös Taipaleen entisen motellin alue.

Kopolanniemeen on rajattu uusi palveluiden ja työpaikkojen alue, johon on kaavailtu⁸ maneesi- ja muuta hevosurheiluun liittyvää toimintaa.

- Uusi tuotanto- ja työpaikka-alue

Pohjoisen portin länsipuolelle Hasinmäkeen ja itäpuolelle Leijukujalle sekä Kuvansinjoen alueelle sijoittuvat uudet tuotanto- ja työpaikka-alueet. Alueita kehitetään kaupungin tärkeimpinä uusina teollisuusalueina. Alueille voi kaavoittaa erilaisia työpaikka-alueita painottuen kuitenkin teollisuuteen. Alueet eivät pääsääntöisesti sovellu asumiseen.

Hasinmäen alue on rakentamaton maa- ja metsätalousmaata ja maapohja on pääasiassa kaupungin omistuksessa. Aluevaraus tukeutuu Kiertotien kautta valtatiehen 5.

⁸"Uusi Varkaus 2020" – elinkeino ja aluekehityssuunnitelma, GSP Group Oy 2012.

Alueiden kehittämisessä ja toteutusjärjestyksessä tulee huomioida teollisuustonttien kysynnän volyyymi sekä ko. alueiden houkuttelevuus ja soveltuvuus toiminnan kehittämisen ja laajentamisen kannalta.

- Uusi virkistysalue

Merkintä on tarkoitettu virkistysarvojen turvaamiseen. Uutta virkistysaluetta on esitetty Kopolanniemeen uusien asuntoalueiden väliin arvokkaille luontoalueille. Uusien virkistysalueiden pinta-ala on 20 ha.

- Uusi loma- ja matkailualue

Uutta loma- ja matkailualuetta sijoittuu Varkausmäen ja Kämärin Taipaleen kanavan puoleisille rantavyöhykkeille sekä Kopolanniemeen. Alueille on mahdollista sijoittaa sekä keskitettyjä matkailu- ja majoituspalveluita että yksittäisiä loma-asuntoja. Alueet tukeutuvat ympäröiviin laajoihin virkistys- ja vesistöalueisiin, Kämärin liikuntamahdollisuuksiin sekä Päiviönsaaren ja keskustan kaupallisiin ja kulttuuripalveluihin.

- Uusi satama-alue, jolle sallitaan loma-asuntojen rakentaminen

Varkausmäen loma- ja matkailupalveluiden yhteyteen on varattu satama-alue, jolle sallitaan loma-asuntorakentamista. Alue on "Uusi Varkaus 2020" elinkeino- ja aluekehityssuunnitelmasta ja sisältää kelluvia loma-asuntoja.

- Uusi satamatoimintojen alue

Merkinnällä on osoitettu alue, jonne voi rakentaa uuden sataman. Uusi satamatoimintojen alue on merkitty Pirtinniemeen ja sillä varaudutaan keskustan palveluihin tukeutuvan vierasvenelaiturin rakentamiseen. Ranta-alueen muuttaminen satamatoimintoja palvelevaksi edellyttää vesialueen pengertämistä ja toiminta-alueen kokonaisvaltaista rakentamista sekä liikenneyhteyksien osoittamista. Toteuttamisen edellytykset tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

- Perustettava luonnonsuojelualue

Perustettavana luonnonsuojelualueena on esitetty Kämärin alue voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti.

- Kehitettävä asuntoalue

Kehitettävät asuntoalueet ovat olemassa olevia asuinalueita, joita on mahdollista täydentää tai muuten kehittää. Kehitettäviin asuntoalueisiin voi kuulua myös olemassa olevien asuntoalueiden lähiympäristöä, jolle alue voi mahdollisesti laajentua.

Monet kehitettäväksi osoitetut asuntoalueet liittyvät kaavassa esitettyihin uusiin asuntoalueisiin. Tällaisia kehitettäviä alueita on Tykkien ja Taskisentien varrella, Konnansalossa, Kosulanniemessä sekä Puurtilanlahden rannan ja Kopolanniemen välissä.

Kosulanniemen kehitettävä asuntoalue sijaitsee Kosulankadun, Rantakadun ja Kissakoskenkadun välillä. Aluetta tulee kehittää vanhan kulttuuriympäristön ehdoilla.

Lisäksi kehitettäviä asuntoalueita on Pitkälänniemientien varressa Varkausmäen pohjoispuolella, keskustan itäpuolella Pusinniemessä sekä Päiviönsaassa.

- Kehitettävä palvelujen ja työpaikkojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä

Kehitettävät palvelujen ja työpaikkojen alueet, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sijoittuvat valtatie 5 läheisyyteen Pohjoiseen porttiin, Käsityökadun sekä Harjulantien alueelle ja Käärmeniemeen valtatie 23 eteläpuolelle. Nämä ovat erilaisia kaupan ja palveluiden alueita, joita on tarkoitus kehittää niiden omien ominaispiirteiden ja vahvuuksien pohjalta ja jotka todennäköisesti soveltuvat vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikoiksi.

Pohjoisen portin itäpuolista aluetta kehitetään tilaa vaativan kaupan tarpeisiin huomioiden valtatie näkyvyys ja alueen logistinen asema. Pohjoiseen porttiin sijoittuva päivittäistavarakaupan suuryksikkö palvelisi pääasiassa kaupungin pohjoisosien nykyisiä ja uusia asuntoalueita sekä valtatie ohikulkuliikennettä. Pohjoisen portin alueen kehittämisellä ei vaaranneta keskustan elinvoimaisuutta.

Käsityökadun alue on Varkauden keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden keskittymä. Alueella on päivittäistavarakauppaa, halpatavarakauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa, mutta Joutenlahden uuden vetovoimakeskuksen vuoksi alueen palvelutarjonta tulee kehittymään.

Häyrilässä Harjulantien varrella on liikenne- ja ajoneuvopalveluita sekä auto-kauppaa. Alueella kehittämismerkinnällä pyritään turvaamaan mahdollisuus muodostaa alueesta seudullisesti merkittävä autokaupan keskittymä.

Käärmeniemen kehittämismerkinnällä varaudutaan alueen kehittämiseen mm. tilaa vaativan kaupan alueena siten, että alue saadaan rakentumaan.

- Kehitettävä palvelujen ja työpaikkojen alue

Kehitettävillä palvelujen ja työpaikkojen alueilla varaudutaan siihen, että tarkemmalla suunnittelulla parannetaan ja täydennetään olemassa olevia palveluja.

Kommilan vanhat puutalokorttelit Ahlströminkadun ja Satakunnankadun kulmassa on merkitty kehitettävänä palvelujen ja työpaikkojen alueena. Kortteli on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä ja sen toimintaa rajoittaa Seveso-laitoksen läheisyys. Mikäli rajoitukset poistuvat, voidaan alueen käyttötarkoituksen muuttamista tutkia laajemmin.

- Kehitettävä tuotanto- ja työpaikka-alue

Kehitettävät tuotanto- ja työpaikka-alueet ovat pääosin olemassa olevia teollisuusalueita, joita on tarvetta kehittää toimivammiksi ja yritysten kannalta houkuttelevammiksi. Kehitettävät tuotanto- ja työpaikka-alueet sijaitsevat Hasintien ja Kuvansintien varsilla sekä Hasinmäessä. Hasinmäessä on vain osaksi toteutunut teollisuusalue, jota on tarkoitus täydentää.

Hasintien ja Kuvansintien varressa pyritään turvaamaan olemassa olevan toiminnan edellytykset ja mahdollisesti tukemaan sitä täydennysrakentamisella.

- Kehitettävä virkistysalue

Kehitettävät virkistysalueet sijoittuvat Kämärille. Virkistysalueilla uudistetaan reitistöjä, parannetaan palveluvarustusta ja kunnostetaan ympäristöä. Kehitettävien virkistysalueiden kokonaispinta-ala on 29 ha.

- Kehitettävä ranta-alue

Kehitettävä ranta-alue -merkintä mahdollistaa alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet. Merkintä pitää sisällään sekä virkistysalueen kehittämisen että satamatoimintojen kehittämisen. Merkintä koskee Päiviönsaaren etelärantaa.

- Kehitettävä vesiliikennealue

Taipaleen kanava-alue on merkitty kehitettäväksi vesiliikennealueeksi (13 ha). Aluetta on tarkoitus kehittää yhteistyössä mm. Liikenneviraston kanssa mm. matkailukohteena. Alueelle voi sijoittua museotoimintaa, kesäteatteria, näyttelyitä ja erilaisia ajanvietto-aktiviteettejä.

- Kehitettävä liikennealue

Liikenteen kehittämisalueiden sisältöä ja tavoitetta ei ole yksityiskohtaisemmin määritetty. Kehittämisalueen merkinnän tarkoitus on osoittaa, että alueella on tarvetta kehittää esim. kaupunkikuvallisia tai toiminnallisia ominaisuuksia. Tiettyä aluetta koskevat toimenpiteet määritetään erikseen joko yksityiskohtaisemman kaavoituksen tai muun suunnittelun yhteydessä. Liikennemäärät ja niiden aiheuttamat tarpeelliset toimenpiteet tie- ja katuverkossa täsmentyvät yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä.

Liikenteen kehittämisalueita on osoitettu Taipaleentieltä (valtatie 23), Ahlströminkadulta ja Wredenkadulta, Käärmeniementieltä ja Rajakadulta, Käsiyökadulta ja Jäppiläntieltä sekä Kiertotieltä. Kohdassa 5.1.2. on esitelty näitä kehittämisalueita koskevat tavoitteet.

- Tieliikenteen yhteystarve

Tieliikenteen yhteystarve -merkinnällä on osoitettu jo maakuntakaavassa ja osayleiskaavoissa osoitettuja yhteystarpeita sekä uusista aluevarauksista johtuvia yhteystarpeita.

Tieliikenteen yhteystarpeena on esitetty valtatie 23 uusi Päiviönsaaren ohittava linjaus Joutenlahden sillalta Taipaleen kanavasillalle. Valittu linjaus noudattaa ns. "vihreää vaihtoehtoa"⁹, joka sijoittuu kokonaan radan eteläpuolelle ja liittyy kanavasillan Kanavarantatien kohdalla. "Vihreä vaihtoehto" kuormittaa liikennemelun ja liikennemaiseman osalta vähiten Kämärin aluetta. Haitallisten liikennevaikutusten rajoittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota myös Käärmeniemen suunnan osalta. Ohitustielinjaus on varaus tulevaisuuden kasvaville liikennevirroille.

Konnansalon uusia asuntoalueita palveleva tieliikenneyhteys on esitetty Karjalankadulta Konnansaloon. Kopolanniementieltä on osoitettu yhteys niemen kärkeen ja Murhilahden tieltä ranta-alueelle. Varkausmäen loma-asuntoalueelle on liikenneyhteys Hoikanmäentien kautta.

⁹ Tiehallinto Savo-Karjalan tiepiiri 2001, Valtatie 23 parantaminen Varkauden kohdalla, tarveselvitys,

Pohjoisen portin tuotanto- ja työpaikka-alueelta on esitetty uusi kehitettävä rinnakkaistieyhteys valtatie 23:n länsipuolella Sorsakoskentielle. Joutenlahden kaupallisten palvelujen alueella ovat kehitettävät yhteystarpeet Relanderinkadun ja Käsityökadun välillä sekä Käärmenimenttiellä ja Rajakadulla.

Hasinmäen uudelle tuotanto- ja työpaikka-alueelle on liikenneyhteys Kiertotien kautta. Kehitettävänä yhteystarpeena on esitetty Kiertotien jatke Hasinmäeltä Jäppiläntielle.

- Suunniteltu tieliikenneyhteys

Suunniteltuna tieliikenneyhteytenä on osoitettu asemakaavan mukainen vielä toteuttamaton tieyhteys Savontien ja Kiertotien välillä Luttilassa.

- Kevyen liikenteen yhteystarve

Yleiskaavan kevyen liikenteen yhteystarpeilla on pyritty parantamaan palveluiden, työpaikkojen ja asumisen välisiä yhteyksiä sekä liikenneturvallisuutta. Kevyen liikenteen yhteystarpeita on esitetty virkistysalueille Varkausmäkeen, Kämärille ja Päiviösaareen sekä Sorsakoskentien varrelle.

- Kehitettävä liittymä

Kehitettävänä liittymänä on esitetty valtatie 23 Könönpellon Mustikkatien liittymä sekä valtatie 5 Sorsakoskentien liittymä. Mustikkatien liittymän rakentamisesta on olemassa suunnitelmat, mutta sen rakentaminen ei ole vielä ajankohtaista. Sorsakosken liittymän kohdalla liikennemäärä ainakin raskaan liikenteen osalta tulee todennäköisesti kasvamaan Riikinnevan ekovoimalaitoksen vuoksi, joten liittymää on mahdollisesti parannettava.

- Pääkaduksi muuttuva valtatie

Keskustan ohittavan valtatie 23 uuden linjauksen valmistuessa, vanha valtatie muuttuu pääkaduksi.

- Pääkaduksi muuttuva yhdystie

Merkinnällä osoitetaan ne tiet, jotka eivät enää täytä maantien kriteerejä. Kunnossapitovastuu siirtyy erillisellä päätöksellä valtiolta kaupungille. Näitä teitä on mm. Puurtilantie.

- Suunniteltu sähkölinja

Merkinnällä osoitetaan Fingrid Oy:n suunniteltu voimajohtolinja voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti.

5.5.2 Nykyinen maankäyttö ja verkostot

- Aluevaraukset

Voimassa olevan asemakaavan tai rakentamista ohjaavan osayleiskaavan mukaan osoitetaan olemassa olevat asuntoalueet, keskustatoimintojen alueet, palvelujen ja työpaikkojen alueet, julkisten palvelujen ja hallinnon alueet, tuotanto- ja työpaikka-alueet, tuotanto- ja työpaikka-alueet, joilla on vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos, virkistysalueet, loma- ja matkailualueet, satamatoimintojen alueet, erityisalueet, luonnonsuojelualueet, maa- ja metsätalousvaltaiset alueet sekä vesialueet. Alueet on osoitettu yleispiirtei-

sesti ja ne pitävät sisällään eri käyttömuodot, lähivirkistysalueet kadut ja/tai palvelut.

- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009): *"Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jolla ympäristön ominaispiirteiden säilyminen varmistetaan yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ominaispiirteisiin."*

Suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet Kommila-Kosulanniemen asuinalue, Könönpellon asevelikylä, Taipaleen kanavat, Varkauden Kauppakatu, Varkauden Päiviönsaaren keskusta ja Varkauden tehtaot on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla ja inventointinumerolla Museoviraston 2009 tekemän päätöksen mukaisesti.

- Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Varkauden kaupungin kulttuuriympäristöinventoinnin mukaiset alueet tai rakennusryhmät on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö- rajauksella ja siihen liittyvällä inventointinumerolla.

Inventoinnin mukaiset rakennukset, rakennelmat tmv. kohteet on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde –merkinnällä ja siihen liittyvällä inventointinumerolla. Luettelo kulttuurihistoriallisesti arvokkaista ympäristöistä ja kohteista on liitteessä 3.

Rakennussuojelukohteiden ja –alueiden suojeluluokitus määrittyy erikseen tehtävän luokituksen kautta.

- Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännökset on merkitty Museoviraston listan mukaisesti. merkinnät ovat joko kohdemerkintöjä tai aluerajauksia. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten. Indeksinumeron mukaiset kohdetiedot ovat yleiskaavan selostuksessa.

Muinaismuistolain suojelemat tunnetut arkeologiset kulttuuriperintökohteet (11 kpl) on esitetty taulukossa 1 (s. 13).

- Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue

Luonnonsuojelu- ja Natura 2000 alueena on esitetty Mula – Ruokojärvi lintuvesiensuojeluohjelman kohde.

- Seveso-konsultointivyöhyke

Harkittaessa rakennushankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä ja muista pelastustoimen asettamista velvoitteista.

Konsultointivyöhykkeet on esitetty viidelle laitokselle. Kohteet ovat EU:n Seveso III direktiivin (2012/18/EU) ja vaarallisten kemikaalien teollisesta käsittelystä ja varastoinnista annetun asetuksen (686/2015) tarkoittamia suuronnettomuusvaarallisia laitoksia.

Seveso-laitosten ympäröivässä maankäytössä huomioon otettavista suojaetäisyyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä seuraavasti: Harkittaessa rakennushankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä.

Tukes on listannut konsultointivyöhykkeen leveydet kaikille Suomen Seveso-laitoksille. Konsultointivyöhykkeelle rakennettaessa tulee pelastusviranomaiselta selvittää, millaisin edellytyksin hanke on toteutettavissa. Kaavoitus- tai rakennuslupahankkeista tulee pyytää lausunnot maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti pelastusviranomaiselta ja mahdollisesti myös Tukes:lta.

- Yhdysrata/sivurata

Merkinnällä on osoitettu Pieksämäki – Joensuu rata sekä Stora Enson tehdasalueelle menevät teollisuusraiteet.

- Maantie- ja katuverkko sekä liittymät

Seudulliset pääväylät valtatie 5 ja 23 on osoitettu valtatie (vt) paksulla mustalla viivamerkinnällä.

Kuntakeskuksia yhdistävät pääväylät sekä merkitykseltään vastaavat kadut on merkitty seututie/pääkatuna (st/pk) paksulla mustalla viivamerkinnällä. Näitä ovat Jäppiläntie (mt 453), Sorsakoskentie (mt 16365) sekä Kuvansintie (mt 4557).

Paikallis- ja kyläkeskusten sekä haja-asutusalueen yhteydet on merkitty yhdystie/pääkatuina (yt/pk) ohuemmalla mustalla viivamerkinnällä. Näitä ovat Puurtilantie (mt 16367), Harjurannantie (mt 4681), Kurolantie (mt 16391) sekä Timolantie (mt 16363).

Em. merkinnät on tehty elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikennevastuualueen kanssa 4.11.2013 käydyn keskustelun perusteella. Teiden luokituksen muuttuminen ja pitovastuun siirtäminen ratkaistaan erillisellä päätöksellä.

Eritasoliittyminä on esitetty valtatie 5 eritasoliittymät.

- Laivaväylä

Ohuella harmaalla palloviivalla viivalla on osoitettu Saimaan syväväylä, joka on ensisijaisesti hyötyliikenteen käyttöön tarkoitettu syväväylä.

- Ulkoilureitti/latu

Vihreällä ympyräviivalla on osoitettu merkittävimmät olemassa olevat ulkoilureitit ja ladut.

- Kanoottireitti

Ohuella siniharmaalla ympyräviivalla on osoitettu olemassa oleva Iisvesi – Unnukka melontareitti.

- Moottorikelkkareitti

Ohuella hakaviivalla on osoitettu Varkaus – Leppävirta moottorikelkkaura.

- Sähkölinja

Ohuella harmaalla avonaisella ympyräviivalla jossa z-tunnus on osoitettu ole-massa olevat voimajohtolinjat.

- Sairaala, Lukio/oppilaitos, Peruskoulu, Päiväkoti

Yleiskaavassa on osoitettu keskeinen palveluverkko sairaaloiden, lukioiden, oppilaitosten, peruskoulujen ja päiväkotien osalta.

5.5.3 Yleiset merkinnät ja määräykset

- Strategisen yleiskaavan alue

Paksulla punaisella kolmipistekatkoviivalla on osoitettu strategisen yleiskaavan rajaus.

- Suunnittelualue, jolle on laadittu tarkempi yleiskaavakartta määräyksineen mittakaavassa 1:5000

Paksulla mustalla kolmipistekatkoviivalla on osoitettu alueet, joille on laadittu tarkempi yleiskaavakartta.

- Yleiskaavoitettu alue

Yleiskaavoitetut alueet on merkitty punaharmaalla kapealla pistekatkoviivalla. Rajaus osoittaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueen. Strategisen yleiskaavan ja osayleiskaavan suhde on kerrottu kohdassa 5.6.1. Varkauden keskusta-alueen strategisessa yleiskaavassa määritellyt alueidenkäyttöperiaatteet täydentävät voimaan jäävän osayleiskaavan ohjausta ja ohjaavat voimaan jäävien osayleiskaavojen muutoksia.

- Muuttuvilla alueilla on yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tehtävä tarpeelliset selvitykset ja vaikutusten arvioinnit koskien mm. luonto- ja maisema-arvoja, rakennettua kulttuuriympäristöä, muinaismuistoja, kaupallista palveluverkkoa, liikennettä ja ympäristöhäiriöitä.

Tarkemman kaavoituksen yhteydessä täsmennetään yleiskaavan aluevarauksia ja merkintöjä. Siinä yhteydessä on selvitettävä tarpeellisilta osin käsiteltävän alueen lähtötiedot ja vaikutukset.

5.6 Yleiskaavan suhde muihin suunnitelmiin ja tavoitteisiin

5.6.1 Suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin

Strateginen yleiskaava määrittelee alueidenkäytön kehittämisen suuntaviivat ja periaatteet koko keskeiselle kaupunkialueelle. Strateginen yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja voimassa olevien suunnitelmien muutoksia alueella. Siltä osin kuin voimassa olevissa oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa on ohjattu ja ratkaistu asioita, joita ei tässä yleiskaavassa käsitellä, jäävät ne voimaan.

- Mula-Ruokojärvi osayleiskaava

Pohjoisen portin ja Hasinmäen uusi tuotanto- ja työpaikka-alue sijoittuu Mula-Ruokojärvi oyk:ssa teollisuus- ja varastoalueelle (T-1) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle M-1 ja MY. MY- alueeseen liittyy erityisiä ym-

päristöarvoja. Osa palveluiden ja työpaikkojen alueesta sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle M-1. Pohjoisen portin kaupallisten palvelujen alueelta on valtatie länsipuolella esitetty rinnakkaistieyhteys Sorsakoskentielle maa- ja metsätalousvaltaisen alueen kautta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta (MU). Sorsakoskentien varteen on esitetty kevyenliikenteen yhteystarve MU-alueelle. Mula-Ruokojärvi oyk:ssa on osoitettu ulkoilureitti Kaura-ahosta Hasinmäen kautta Osmajoelle. Hasinmäen osalta reitti määrittyy tarkemmin alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

- Luttala-Pussilanjoki-Lapinmäki-Puurtila osayleiskaava

Ranta-Luttilan, Konnansalon ja Puurtilan Murhilahden uudet asuntoalueet sijoittuvat Luttala-Puurtila oyk:ssa omarantaisten erillispientalojen alueelle (AO-1), pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1), virkistysalueelle (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta (MU). Kehitettävä asuntoaluemerkintä sijoittuu Puurtilan Virtasenrannan pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1).

- Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaava

Kopolanniemen uusi asuntoalue ja palvelualue sijoittuvat Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi oyk:ssa pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on maisema- ja luontoarvoja (MU). Loma- ja matkailualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle rajatulle alueen osalle, jolla on erityisiä luontoarvoja (s-1). Alue on myös koulujen biologian opetuskohte. Virkistysalueena merkitty alue sijoittuu Kuhaniemi-Kopolanniemi oyk:ssa alueelle, jolla on erityisiä luontoarvoja (s-1) sekä alueen osalle, jolla on erityistä merkitystä maiseman, kyläkuvan tai kulttuurihistoriallisesti merkittävän pihapiirin kannalta. Alue on säilytettävä avoimena viljelymaana, kesantona tai laitumena.

- Pitkälänniemen osayleiskaava

Varkausmäen uusi loma- ja matkailualue sijoittuu Pitkälänniemen oyk:ssa kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle (A-1), pientalovaltaiselle asuntoalueelle, (A-2) ja kytkettyjen pientalojen asuntoalueelle (A-3) sekä metsätalousvaltaiselle alueelle, joka varataan ulkoiluun ja virkistykseen (MU-V). Uusi palveluiden ja työpaikkojen alue sijoittuu yksityisten palveluiden ja hallinnon alueelle (PK) ja metsätalousvaltaiselle alueelle, joka varataan ulkoiluun ja virkistykseen (MU-V). Pitkälänniemen osayleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista, mutta on oikeusvaikutteinen asemakaavojen ja asemakaavan muutosten suhteen. Lääninhallitus on päätöksellään 9.7.1992 rakennuslain 29 § 4 mom. mukaisesti antanut oikeuden olla alistamatta asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia tämän yleiskaavan alueella.

- Haapasaaren rantaosayleiskaava

Haapasaaren osayleiskaavan alueille ei ole strategisessa yleiskaavassa esitetty uutta maankäyttöä tai määräyksiä.

- Akonlahti-Kurola osayleiskaava

Akonlahti-Kurola osayleiskaavan Katisenlahden alueelle ulottuu Akonniemen laitosten Seveso-konsultointivyöhyke (T/kem).

5.6.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Yleiskaavaa koskee taulukossa esitetyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet yleis- ja erityistavoitteineen. Kuhunkin tavoitekokonaisuuteen on poimittu tämän kaavan kannalta olennaiset yleis- ja erityistavoitteet.

1. Toimiva aluerakenne

Yleistavoitteet	Toteutuminen
Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.	Yleiskaavassa keskusta-alueen olemassa olevan rakenteen yhteyteen on integroitu uusia palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alueita.
Aluerakennetta kehitetään monikeskuisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena. Toimivan aluerakenteen runkona kehitetään Helsingin seutua, maakuntakeskuksia sekä kaupunkiseutujen ja maaseudun keskusten muodostamaa verkostoa.	Suunnittelualue on osa Pohjois-Savon maakuntasuunnitelma 2030:ssa ja maakuntakaavassa määriteltyä valtatie 5 kehittämisvyöhykettä. Yleiskaavassa on huomioitu tavoitteiden mukaisesti yritystoiminnan edistäminen, liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, liikenteen ja matkailun palvelut sekä liikenneympäristön laatu.

2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteet	Toteutuminen
Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.	Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen asumisen ja työpaikka-alueiden osalta. Uudet alueet tukeutuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.
Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.	Uudet työpaikka- ja palvelualueet tukeutuvat pääosin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Pohjoisen portin, Kuvansinjoen, Häyirilän- ja Käärmeniemen kehittäminen kaupallisten palvelujen ja muiden työpaikkojen alueena tukeutuu valtatie 5 liikennevirtoihin ja -yhteyksiin.

<p>Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle</p>	<p>Strategisen yleiskaavan tavoitteen mukainen väestön määrän lisäys ei edellytä merkittäviä muutoksia palvelurakenteeseen ja palveluiden sijaintiin.</p>
<p>Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.</p>	<p>Yleiskaavassa on esitetty varaukset uusille asuinalueille suhteessa asetetuille kasvutavoitteille.</p>
<p>Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.</p>	<p>Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen asumisen ja työpaikka-alueiden osalta. Uudet alueet tukeutuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Lisäksi osoitettu keskustan kehittämisaalueet ja niihin tukeutuvat kehitettävät loma- ja matkailualueet.</p>

Erityistavoitteet

Toteutuminen

<p>Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Maakunnan suunnittelussa ja yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.</p>	<p>Yleiskaavassa esitetyt strategiset tavoitteet perustuvat työn lähtökohtana olevalle, tavoitevuoden 2030 mukaiselle väestötavoitteelle 24 000 asukasta. Väestökasvun taustalla on tavoite työpaikkojen kehityksestä.</p>
<p>Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.</p> <p>Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin, työpaikka tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan</p>	<p>Yleiskaavassa on osoitettu strategisia toimenpiteitä keskusta-alueen tiivistämiselle ja eheyttämiseksi. Lisäksi kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarpeet. Yleiskaavassa on osoitettu uudet ja kehitettävät kaupallisten palvelujen alueet ja ne alueet, joille voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Aluevarausten sijaintia ohjaa tukeutuminen keskustan palvelurakenteeseen ja valtatie 5 liikenneverkkoon. Kaupalliset palvelut sijoittuvat kaupunkikeskustaan pääosin 3 km säteelle asutuksesta. Pisimmät etäisyydet palveluihin ovat Konnansalosta, Kopolanniemestä ja Könönpellosta 4,5-6 km.</p> <p>Yleiskaavassa on esitetty varaukset uusille asuinalueille suhteessa asetetuille kasvutavoitteille.</p>

<p>suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukaista.</p> <p>Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.</p> <p>Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.</p>	<p>tuille kasvutavoitteille.</p> <p>Strateginen yleiskaava keskittyy tärkeimpien strategisten kehittämistavoitteiden tarkasteluun, mutta ei estä muiden alueiden kehittämistä.</p> <p>Strateginen yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ei suoraan ohjaa rakentamista. Rakentamisen määrä, sijoitus ja laatu tarkentuvat yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä.</p>
<p>Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista.</p>	<p>ELY-keskus on antanut suosituksen rantojen alimmista rakentamiskorkeuksista kaikille Varkauden tärkeimmille vesistöille. Varkauden kaupunki ottaa tulvan vaaran huomioon kaavoituksessa ja rakennuslupia myöntäessään.</p>
<p>Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.</p>	<p>Yleiskaavassa on huomioitu Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet ja vaikutuksille herkkien toimintojen sijoittuminen.</p>
<p>Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.</p>	<p>Uusien asuinaluevarausten sijoittumisessa on huomioitu ympäristöhäiriötekijät.</p>

3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Yleistavoitteet	Toteutuminen
Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.	Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön inventoinnit ja arvot on huomioitu suunnittelussa. Yleiskaavassa on osoitettu RKY 2009 mukaiset alueet ja Varkauden inventointiaineiston mukaiset kohteet ja alueet varustettuina inventointinumeroin ilman suojeluluokitusta.
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään. Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta. Alueidenkäytössä edistetään kyseiseen tarkoitukseen osoitettujen hiljaisten alueiden säilymistä.	Yleiskaavassa on huomioitu arvokkaat luontoalueet, merkittävät virkistysalueet ja reitit sekä matkailupalveluiden tukeutuminen alueen luonto- ja virkistysarvoihin.
Erityistavoitteet	Toteutuminen
Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.	Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön inventoinnit ja arvot on huomioitu suunnittelussa. Varkauden inventointiaineiston mukaiset kohteet ja alueet sisältävä suojelu-luokitus laaditaan erillisprojektina yleiskaavan jälkeen. Kaavamuutosalueille laaditaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa riittävät arkeologiset kulttuuriperinnön sekä luonnon inventoinnit.
Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	Yleiskaavassa on huomioitu arvokkaat luontoalueet.

Alueidenkäytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiseksi riittävät alueet.	Yleiskaavassa on osoitettu matkailupalveluiden kannalta kehitettävät alueet.
Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.	Yleiskaavassa on huomioitu arvokkaiden luontoalueiden säilyminen. Rantojen rakentuminen ja tiivistyminen ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	Tarkastelu-alueelle ei sijoitu pohjavesialueita. Pintavesien osalta on tarkemmassa suunnittelussa huolehdittava siitä, ettei laajojen pinnoitettujen alueiden ja maaperän pintakerrosten käsittelyjen kautta muodostu hulevesiä, jotka kuormittavat epäpuhtausilla vesistöosia.

4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Yleistavoitteet	Toteutuminen
<p>Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittelevät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erylistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.</p> <p>Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.</p>	<p>Yleiskaavassa osoitetut uudet ja kehitettävät toiminnot tukeutuvat pääasiassa olemassa olevaan liikenneverkkoon. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu kehitettävät yhteystarpeet.</p>
Erylistavoitteet	Toteutuminen
<p>Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä valtakunnallisesti merkittävien satamien ja lentoasemien sekä rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.</p>	<p>Valtatien 23 Päiviönsaaren ohittava tieliikenneyhteystarve on määritetty ns. vihreän linjauksen mukaisesti. Uusi vesiväylää palveleva satamatoimintojen alue on esitetty Joutenlahden pohjoisrannalle.</p>

6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Yleistavoitteet	Toteutuminen
<p>Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät. Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnonolojen, luonnon kestokyvyn ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi. Samalla tuetaan luonnonoloihin sopeutuneiden omaleimaisten kylä- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä ehyinä. Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järvi- luonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät.</p>	<p>Yleiskaavassa on osoitettu ranta-alueisiin tukeutuvia asuinalueita, virkistysalueita ja matkailupalveluiden alueita siten, että alueiden erityispiirteet (mm. geologinen historia ja järvi- maisema) säilyvät. Yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi maankäyttöratkaisuilla ei suoraan vaikeuteta tavoitteiden saavuttamista, vaan vaikutukset täsmentyvät myöhemmin yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järvi- luonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät. VAT Vuoksi -raportti täsmentää näitä tavoitteita.</p>

5.6.3 Suhde maakuntakaavaan

Pohjois-Savon maakuntakaavan keskustatoimintojen alue on saanut yleiskaavassa tarkemman määrittämisen 1:5000 osa-aluekarttoissa. Päiviönsaaren keskustatoimintojen alue on supistunut Kauppatorin, Ahströminkadun ja Taipaleentien rajaamalle alueelle. Muu osa vanhaa keskustaa on painottunut palveluiden, asumisen ja hallinnon alueiksi. Taulumäellä keskustatoimintojen alue rajautuu Kauppakadun ympäristöön ulottuen Taipaleentieltä Kuoppakan-kaankatuun. Joutenlahden alue painottuu palveluiden ja kaupan suuryksiköiden sekä tilaa vaativan kaupan alueeksi.

Ydinkeskustan osalla on säilytetty alueen tiivistämis- ja eheyttämistarvemerkintä. Käyttötarkoitusten tarkemmalla rajauksella ja määrittämisellä on osoitettu täydennysrakentamisen paikat ja muut kehittämisen painopisteet.

Yleiskaava toteuttaa taajama-toimintojen laajennussuuntana maakuntakaavan mukaista pohjoista linjausta.

Valtatien 23 oikaisutarve on merkitty tieliikenteen yhteystarpeena.

Varkauden keskusta-alueen länsipuolelle valtatie 5 varteen osoitetulle vähittäiskaupan kehittämisvyöhykkeelle on Käärmeniemeen, Harjulantien ympäristöön ja Pohjoisen portin alueelle esitetty kehitettäviä palvelujen ja työpaikkojen alueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Enimmäismitoitukset ja rakennusoikeuden jakautuminen ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, jossa huomioidaan myös vahvistettavana olevan Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan mitoitus ja kaavaan liittyvät erillisselvitykset (mm. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan palveluverkkoselvitys), kaupungin asettamat kehittämistavoitteet, kaupan toimijoiden näkemykset sekä em. alueiden ominaispiirteet ja soveltuvuus/rakennettavuus kaupan toimintojen näkökulmasta.

Maakuntakaavan Sorsakoskentie eritasoliittymä on säilytetty paikallaan ja esitetty kaavassa kehitettävänä liittymänä.

Strateginen yleiskaava tähtää kaupungin kehittämiseen tämänhetkisillä painopistealueilla. Yli kuntarajojen tapahtuvaa yhdyskuntarakenteen tarkastelua ei ole liitetty strategiseen yleiskaavaan.

Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaavassa ei ole merkintöjä keskusta-alueen strategisen yleiskaavan alueella.

5.7 Yleiskaavan vaikutusten arviointi

5.7.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Maankäyttöratkaisuna esitetty nykyistä rakennetta täydentävä ja sitä pohjoiseen rantojen ja valtatie mukaisesti laajentava ratkaisu luo edellytykset palveluiden säilymiselle ja kaupungin vetovoimaisuuden kehittämiseksi. Yhdyskuntarakenteen jakaantuneisuus vesistön ympärille omiksi kaupunginosarekkeiksi luo alueiden välisiä etäisyyksiä ja on haaste tehokkaan yhtenäisen kaupunkirakenteen aikaansaamisen kannalta. Jakautuneisuus on myös voimavara luoden yksilöllisiä aluekokonaisuuksia ja yhteisöllisyyttä.

Keskustan palvelut Joutenlahdessa ja Kuoppakankaalla voivat lisääntyä. Päiviösaaren palveluiden tarjontaan vaikuttaa Varkausmäen ja Kämärin matkailu- ja vapaa-aika-alueiden kehittyminen.

Pohjoisten alueiden toteutumisen myötä voi Pohjoiseen porttiin syntyä asumista tukevia päivittäiskaupan palveluita. Uusien alueiden keskittyminen kaupungin pohjoisosiin edellyttää erityisesti Luttilan koulun ja päivähoitopalveluiden kapasiteetin varmistamista.

Kaupunkirakenteen kasvua on ohjattu mahdollisimman paljon sisäänpäin rakennetta tiivistäen. Tällöin on ollut kyse alueiden käyttötarkoituksen muutoksista kuten Kosulanniemessä. Laajimmat uudet aluevaraukset sijoittuvat kuitenkin kaupunkirakennetta laajentaen pohjoisille ranta-alueille ja valtatie varteen. Pohjoisia aluevarauksia tukevat rannan läheisen asumisen laatutekijät sekä palvelu- ja työpaikka-alueiden optimaalinen sijainti.

Kaavaratkaisu tukeutuu oleviin joukkoliikennereitteihin ja kevytliikenneverkostoon. Yhteyksiä pyritään kehittämään uusia alueita yhdistäväksi mm. Pohjoisen portin ja Kuvansin osalta niiden kehityksen myötä.

Varkautelaisten liikuntamahdollisuuksiin kaavavaikutukset ovat myönteiset. Uusilta asuinalueilta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja lyhyet etäisyydet ulkoilureiteille. Kevyen liikenteen reittien kehittämällä parannetaan Kämärin virkistysalueen tavoitettavuutta ja tasoa.

Asumisen kannalta luodaan hyvät edellytykset monipuoliselle tonttitarjonnalle. Ydinkeskustassa on mahdollista asua lähellä palveluita historiallisessa kaupunkiympäristössä. Keskeisillä kaupunkialueilla maankäyttö on tehokasta ja tarkemmin ohjattua, kun taas pohjoisimmilla alueilla sallitaan väljempi tonttikoko ja rakentamisen ohjaus. Uudet pohjoiset alueet sijoittuvat pääsääntöisesti etäälle melulähteistä. Vesistöjen yli voi kuitenkin kantautua melua mm. Kiertotien sillalta Huruslahdelle ja Taipaleentieltä Kämärin ja Varkausmäen loma-asuntoalueille. Melun kantautuminen on huomioitava alueiden tarkemmassa suunnittelussa. Asuinalueiden tarkemmassa suunnittelussa ranta-alueille tulee huomioida vesistöjen tulvakorkeudet.

Matkailun uudet alueet on osoitettu kaupungin maineikkaille virkistysalueille Varkausmäkeen ja Kämärille sekä Pussilanjoen alueelle. Aluerajaukset on teh-

ty kuitenkin niin, että perinteiset luonto- ja virkistysalueet on säilytetty yleisessä käytössä. Kopolanniemeen voi myös sijoittua matkailun palveluja. Uusien matkailutoimintojen myötä kaupungin vapaa-ajan palvelut monipuolistuvat myös kaupunkilaisten käytössä.

Uudet työpaikka-alueet on osoitettu valtatievarteen Pohjoisen portin liittymään ja eteläiseen Kuvansinjoen liittymään. Teollisuusalueiden liikenne hoituu sujuvasti valtatieverkon kautta rasittamatta merkittävästi alempiasteista tieverkkoa. Kaavaratkaisu tarjoaa riittävästi yritystontteja kaupungin elinkeinoelämän tarpeisiin ja luo osaltaan edellytykset työllisyyden parantamiseen. Maaseudun kehittämiseen ja alkutuotantoon kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

5.7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita. Pintavesien osalta on tarkemmassa suunnittelussa huolehdittava siitä, ettei laajojen pinnoitettujen alueiden ja maaperän pintakerrosten käsittelyjen kautta muodostu hulevesiä, jotka kuormittavat epäpuhtauksilla Unnukan ja Haukiveden vesistöosia. Eriyisen huomionarvoisia alueita ovat Huruslahden, Päivönsaaren ja Kämärin eteläpuoliset vedenlaatuluokituksessa tyydyttäväksi arvioidut vesialueet sekä Huruslahden luoteispohjukka, jonka vedenlaatu on arvioitu välttäväksi.

Maankäyttöratkaisuilla ei ole kaavassa merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Uudet pohjoiset asuinalueet sijoittuvat pääosin moreeniselänne- ja kallioalueille, jolloin rakennusten ja tiestön perustamisen vaatima massanvaihto jää vähäiseksi. Kallioalueilla joudutaan kunnallistekniikan osalta suorittamaan louhintaa.

Kaavaratkaisuun ei liity maa-ainesottoalueita.

Yleiskaavalla ei ole vaikutusta hajakuormitukseen.

Huruslahden ja Helvejärven rakentamattomien rantojen osuus vähenee uusien asuinaluevarausten myötä.

Varkausmäen ja Kämärin virkistysalueiden käyttö lisääntyy. Kaavassa Varkausmäen ja Kämärin puisto- ja metsäalueilla on tavoitteena alueiden monipuolinen ja kestävä virkistyskäyttö sekä saavutettavuus. Oikeilla kehittämissuunnitelmissa voidaan vähentää negatiivisia vaikutuksia maastoon ja luontoarvoihin.

5.7.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueena on esitetty Mula – Ruokojärvi lintuvesiensuojeluohjelman kohde. Kohteen välittömään läheisyyteen ei kaavassa ole esitetty uutta maankäyttöä, joka voisi heikentää sen suojeluarvoja.

Hasinmäen uuden teollisuustoimintojen- ja suojelualueen väliin jäävät laajat metsäalueet toimivat suoja-alueena niin, ettei teollisuustoiminnoista synny häiriötä alueelle. Kuvansinjoen uusi yritysalue sijoittuu suojelualueeseen nähdessä valtatie taakse. Yritystoiminnalla ei ole suojelualueeseen nähden merkittävää vaikutusta.

Kämärin runsaasti erilaisia luontoarvoja sisältävä puistoalue on merkitty kehitettävänä virkistysalueena; tavoitteena on säilyttää alueen luontoarvot ja kehittää sen kestävä käyttöä. Kämärin koskien ja saarien alue merkitään Pohjois-Savon maakuntakaavan mukaisesti perustettavana luonnonsuojelualueena

Uusien rakentamisalueiden tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan alueiden toteutus siten, ettei aiheuteta haittaa esimerkiksi liito-oravalle eikä muille suojeltaville luontoarvoille tai luonnon monimuotoisuudelle.

Kaavalla ei ole vaikutusta keskusta-aluetta ympäröivään maaseutuun pelto- ja metsäalueineen. Alueiden maankäyttöä ohjaavat voimassa olevat yleiskaavat.

5.7.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä talouteen

Yleiskaavan mukainen kehittäminen vahvistaa Varkauden asemaa Pohjois-Savon maakunnan osakeskuksena. Osoitetut asuin-, palvelu- ja työpaikka-alueet täydentävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen sen vahvuuksia ja verkostoja.

- Keskustojen ja kaupan alueiden kehittäminen

Päiviönsaaren keskusta kehittyy Kauppatorin ympärillä monipuolisine palveluineen, saaden lisäkysyntää ohikulkuliikenteestä sekä Kämärin ja Varkausmäen matkailijoista.

Taulumäen kävelykeskusta kehittyy yhdessä Joutenlahden kauppapalvelujen kanssa. Maankäytön tehostaminen uusine asuinkerrostaloineen vahvistaa myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden toimivuutta. Keskustan kehittämisen, olevan rakenteen tiivistämisen ja uusien kevyenliikenteen yhteyksien myötä liikkumistarve ei merkittävästi lisäännä.

Pohjoisen portin kehittäminen palvelujen ja työpaikkojen alueena tukee kaupungin monipuolista palvelutarjontaa. Alueen toteuttaminen tulee kuitenkin kytkeä yhdyskuntarakenteen laajenemiseen alueelle siten, että lähempänä keskustaa olevat kaupan alueet on ensin hyödynnetty. Pohjoisen portin alueelle voi sijoittua myös matkailua ja ohikulkevaa liikennettä palvelevaa toimintaa.

- Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Pohjoisten asuinalueiden rakentamiskelpoiseksi saattaminen on todennäköisesti jonkin verran edullisempaa kuin keskeisten alueiden, koska alueet toteutetaan pääasiassa rakentamattomalle maalle. Kunnallisteknisen rakentamisen osalta sen sijaan keskeisten alueiden rakentaminen on arvion mukaan jonkin verran edullisempaa kuin pohjoisten alueiden, koska alueet ovat pääasiassa yhdyskuntarakennetta täydentäviä ja sijoittuvat nykyisten verkostojen piiriin. Kaupunkirakenteen sisäiset täydennysalueet sijoittuvat myös lähemmäs nykyisiä päivähoitopalveluita ja jakaantuvat useamman päivähoitopaikan vaikutuspiiriin kuin pohjoiset alueet.

- Liikenneverkon kustannukset

Tie- ja katuverkkoon kohdistuvat kustannukset liittyvät pääasiassa verkon välityskyvyn varmistamiseen ja katujen kunnan parantamiseen. Pohjoisten alueiden osalta keskeinen kehittämiskohde on Kiertotie ja siihen liittyvät kokooja-/tonttikadut. Joutenlahden kaupan palvelualueen osalta keskeinen kehittämiskohde on puolestaan Relanderinkadun ja Käsityökadun ympäristö sekä Käärmeniementie ja Rajakatu. Valtatien 23 uusi linjaus on valtiorahoitteinen kehittämishanke, jonka suunnittelu- tai toteutusaikataulusta ei ole tehty vielä päätöksiä.

- Teknisen huollon verkon kustannukset

Uudet strategisen yleiskaavan mukaiset aluevaraukset tukeutuvat nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueiden liittäminen rakennettuihin vesihuoltover-

kostoihin ei merkitse uusien pitkien runkolinjojen rakentamisesta aiheutuvia merkittäviä kustannuksia.

Tarvetta lyhyempien verkostoja yhdistävien runkolinjojen rakentamiselle tai kapasiteetin lisäämiselle kuitenkin on esim. Kopolanniemen, Konnansalon, Luttilan ja Ranta-Luttilan alueilla. Kopolanniemen vesi- ja viemärijohdot voidaan kytkeä rakennettuun verkostoon Puurtilantien varressa. Konnansalon ja Luttilan vesihuoltolinjat voidaan kytkeä olevaan verkkoon Taskisentien varressa ja Ranta-Luttilan vesi- ja viemärijohdot Kiertotien varressa.

Pohjoisen portin työpaikka-alueet voidaan liittää Varkauden ja Leppävirran välille rakennettuun siirtoviemäri- ja yhdysvesijohtolinjaan. Hasinmäen teollisuusalueen vaatima yhteys rakennettuun vesijohtoverkostoon voidaan toteuttaa Ø400:en runkovesijohtoon Turjanvirrantien varressa. Kuvansinjoen uusi tuotanto ja teollisuustoimintojen alue liitetään Kuvansinjoentien suuntaisena kulkevaan vesihuoltolinjaan (vj 225 ja jv 225/pjv 160).

- Maanhankinnasta aiheutuvat kustannukset:

Pohjoisten alueiden osalta kaupunki omistaa pääosan uusien asuinalueiden maapohjasta, joten suurin osa kaavoituksen aiheuttamasta maan arvon noususta kohdistuu suoraan kaupungille. Maankäytön kehittäminen on todennäköisesti myös sujuvampaa ja aikataulutusta helpompaa kuin keskeisten täydennysalueiden osalta, joissa uusien asuinalueiden kehittäminen edellyttää raakamaan hankintaa ja/tai maankäyttösopimuksilla etenemistä.

- Kunnallisten palveluiden rakennusten rakentamiskustannukset:

Pohjoisten asuntoalueiden palvelutarve keskittyy merkittävästi Luttilan ja Kuoppakankaan kouluihin. Luttilan alakoulun kapasiteetti ei välttämättä riitä kasvavan asukasmäärän tarpeisiin, jolloin kyseeseen tulee joko nykyisen koulun laajentaminen tai uuden rakentaminen.

5.7.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkiympäristön keskeiset muutosalueet sijoittuvat keskustan sisääntuloalueille valtatie liittymiin, Päiviönsaareen, Kämäri-Varkausmäelle sekä Huruolahden ja Joutenlahden ympäristöön. Muutosalueet ovat Varkauden kaupunkikuvan kannalta keskeisiä ja niiden kehittäminen vahvistaa mielikuvaa kehittyvästä ja vauraasta kaupungista. Toimivat uudet palvelukeskittymät luovat edellytyksiä liike-elämän kehittämiseksi. Uudet monipuoliset asumisen mahdollisuudet viestivät Varkaudesta hyvänä kotipaikkana. Keskustan viheralueet säilyvät ja niiden saavutettavuus paranee kevyen liikenteen yhteyksiä kehittämällä. Keskustojen kehittäminen parantaa niiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä monipuolisina elämän areenoina.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden ja kohteiden osalta yleiskaavaan on viety vain Varkauden inventointiaineiston mukaiset kohteet ja alueet varustettuina inventointinumeroin ilman suojeluluokitusta. Suojeluluokitus laaditaan yleiskaavatyön jälkeen erillisenä hankkeena.

Yleiskaavaan on merkitty valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet.

Kaavaratkaisulla ei ole vahvistettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden tai kohteiden säilyttämistä ja kehittämistä. Kaavalla ei ole myöskään esitetty kohteiden suojelua heikentäviä maankäyttöratkaisuja. Kommila-

Kosulanniemen asuinalueen, Taipaleen kanavaseudun, Varkauden Kauppakadun ja Varkauden Päiviönsaaren keskustan ja Varkauden tehtaiden alueen kehittäminen edellyttää kulttuuriympäristön ymmärrystä sekä kaavoitus- että toteutussuunnitteluvaiheessa. Alueiden toimivuuden ja jatkuvuuden kannalta on tärkeää voida reagoida alueiden ja kohteiden muuttuneisiin kehittämistarpeisiin kestäväällä kulttuuriympäristön arvot ja sisällön ymmärtävällä tavalla.

5.7.6 Kaavan sosiaaliset vaikutukset

- Alueiden sosiaalinen luonne

Keskusta-alueilla alueiden toiminnallinen luonne on sekoittunut sisältäen työn- ja asumisen sekä palveluiden toimintoja. Keskustaelämä on parhaimmillaan virikkeistä lähes kaikkina vuorokauden aikoina. Uudet asuntoalueet sijoittuvat pääosin vesistön äärelle omiksi aluekokonaisuuksiksi.

Varkauden yhdyskuntarakenteen jakaantuneisuus vesistön ympärille omiksi kaupunginosasaaarekkeiksi luo alueiden välisiä etäisyyksiä ja on haaste sosiaaliselle kanssakäymiselle. Jakautuneisuus on kuitenkin myös voimavara luoden pienimittakaavaisempia aluekokonaisuuksia ja yhteisöllisyyttä. Pohjoisimmilla pientaloalueilla eletään väljemmin ja luonnonläheisemmin, kun taas keskeisimmillä alueilla eläminen on kompaktimpaa ja kanssakäyminen tiiviimpää.

- Toiminnallisuus

Kaupunkirakenne on perinteisesti asumisen ja työssäkäynnin osalta voimakkaasti lomittunut. Uudet työn- ja palvelujen- sekä asuinalueet erottautuvat kaupunkirakenteessa kuitenkin omiksi kokonaisuuksiksi. Työn- ja palveluiden alueet sijoittuvat logistisiin ja historiallisiin solmukohtiin. Asumisen alueet ovat keskusta-asumisen lisäksi hakeutuneet uusien arvostusten mukaisesti vesistöjen äärelle. Asuinpaikat tarjoavat parhaimmillaan työn- ja vapaa-ajan ympäristön vähentäen tarvetta erilliselle kesänviettopaikalle.

- Ympäristö

Luonnon ja kulttuuriympäristön kokeminen on Varkaudessa kaikkialla läsnä. Asuinalueilta on lyhyet yhteydet luonto- ja virkistysalueille.

5.7.7 Vaikutukset liikenteeseen

- Vaikutukset liikenteen sujuvuuteen

Uusi maankäyttö on sijoitettu niin, että sen tuottama liikenne ohjautuu liikenneverkkoonsiten, että eriaistiset liikenneväylät toimivat joko nykyisellään tai kasvavan liikenteen vaatimilla liittymien tai katujen parantamistoimilla, jotka tulisivat kasvavasta liikenteestä johtuen tehtäviksi. Kiertotien jatkamisella Jäppiläntielle on pääkatuverkon toimivuutta selvästi parantava vaikutus, joka vähentää liikennettä kokoojakatuverkolta. Vaikutukset ulottuvat jonkin verran myös Taipaleentien liikenteeseen ja valtatie 5 liikenteeseen Pohjoisen portin ja Jäppiläntien eritasoliittymän välillä.

Valtatien 23 uusi linjaus Taipaleen kanavalta Joutenlahteen parantaa pitkämatkaisen liikenteen sujuvuutta. Taipaleentiellä paikallisliikenteen sujuvuus paranee, kun liikenne vähenee. Oikaisulla ei kuitenkaan poisteta tehtaiden tuottamaa raskasta liikennettä, joka jää edelleen Taipaleentielle. Oikaisun molempiin päihin jää pääkatumainen osuus, jolla nopeusrajoitus (50 km/h) selvästi alle valtatie nopeustason alle. Ohitustie poistaisi läpiajoliikenteen keskustasta, jonka vaikutus kaupungin kehittämiselle koetaan olevan negatiiv-

vinen. Ohitustien toteutuminen ei näytä todennäköiseltä, ja muilla liikenneväylän parantamistoimenpiteillä voidaan parantaa tilannetta.

Joutenlahdessa kaupallisten palvelujen kehittyessä liikenne ohjataan pääasiassa Jäppiläntielle ja kehitetään sitä sekä poikkileikkauksen että liittymien osalta niin, että kadut, kevyenliikenteenväylät ja risteykset ovat toimivia ja turvallisia. Erityisesti on tarkasteltava liikenteellisiä vaikutuksia valtatielle 5 sekä Käärmeniementien ja rautatien tasoristeystä.

Uudet asuntoalueet liitetään ylempään kokoojakatu/pääkatuverkkoon alemmilla kokoojakaduilla. Näiden alempien kokoojakatujen liikennesuunnittelu tehdään asemakaavan laadinnan/muutoksen yhteydessä. Tällöin joudutaan jokaisen alemman kokoojakadun suunnittelussa pohtimaan mitoitusnopeus, liikennemuotojen erottelutarve, nykyisen liikenneväylän ja sen ympäristön muutos- tai säilyttämismahdollisuudet.

Varkausmäen aluevarausten aiheuttama liikenne kuormittaa valtatie 23 ja Kivipurontien risteystä. Kämärin alueelle suunnitellut toiminnot lisäävät liikennettä valtatie 23 ja Rehnströminkadun risteyksessä. Koska strateginen yleiskaava ei määritä aluevarausten mitoitusta, on liikennemäärien ja yksityiskohdaisempien liikenteellisten vaikutusten arviointi mahdotonta. Vaikutusten arviointi tehdään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Kaupungin alkuvuodesta 2014 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:llä teettämässä liikenteellisessä toimivuustarkastelussa valtatie 23, Kivipurontien ja Hoikanmäentien liittymässä todettiin yhteenvedona: "Varkauden strategisen yleiskaavan mukaisella maankäytöllä, kun liittymää parannetaan maankäytön ja kasvavan liikenteen tarpeiden mukaan (kaistojen pidentämiset, liikennevalo-ohjauksen parannustoimet), tarkasteltava valtatie 23, Kivipurontien ja Hoikanmäentien liikennevalo-ohjattu liittymä toimii turvallisesti".

Uusien asuntoalueiden sijoittaminen vesistöjen äärelle luo asumiselle sekä pysyvän että vapaa-ajan sisällön ja vähentää tarvetta erillisen loma-asunnon hankkimiselle. Tällä asumisen monipuolisuudella on mahdollista myös liikenne- ja autoriippuvuuden rajoittamiseen.

- Vaikutukset kevytliikenteeseen

Varkauden kevyen liikenteen väylien ja ulkoilureittien kehittämissuunnitelmat luovat parannuksia jo ennestään keskimääräistä parempitasoiseen kevytliikenteen väylästä. Kämärin suunnan kevyen liikenteen yhteydet antavat myös ulkoilijoille ja matkailijoille turvalliset ja miellyttävät kevyen liikenteen reitit keskustan ja urheilu- ja ulkoilualueiden välille. Kevyen liikenteen ja autoliikenteen risteämiskohtien liikenneturvalliset ratkaisut suunnitellaan asemakaavojen liikennesuunnitelmissa.

- Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Katuverkon liikenneturvallisuus on hyvä. Maankäytön muuttuessa hyvällä suunnittelulla varmistetaan katuverkon turvallisuus myös tulevaisuudessa.

- Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Varkauden strategisen yleiskaavan osoittama uusi maankäyttö antaa mahdollisuuden kehittää joukkoliikenteen reittejä. Uudet asuinalueet veden äärellä ovat mahdollisuus joukkoliikenteelle. Kiertotien jatke mahdollistaa joukkoliikennelinjojen reittien kehittämisen niin, että joukkoliikenne tavoittaa nykyistä kattavammin erilaisen maankäytön tuottamaa liikkumista. Pohjoisen portin palvelu- ja teollisuusalueiden toteutumisen myötä muodostuu alueelle tarve joukkoliikenteen järjestämiselle. Uusien pohjoisten asuinalueiden joukkoliikennepalvelut on mahdollisuus järjestää nykyisiä bussireittejä kehittäen.

Joukkoliikenteen linjoja alemmille kokoojakaduille ei pystytä järjestämään, mutta joukkoliikenteen käyttäjiä voidaan saada tulevaisuudessa hieman pidemmän kävelymatkan päästä, jos tämä kävelymatka linja-autopysäkille koetaan turvalliseksi ja miellyttäväksi.

- Vaikutukset vesiliikenteeseen

Strategisella yleiskaavalla ei ole vaikutusta hyötyvesiliikenteeseen. Virkistyskäyttöön tarkoitettu uusi venesatama parantaa vesillä liikkujien palvelutarjontaa Varkauden alueella.

Varkaus 28.3.2017

Varkauden kaupunki
Tekninen toimiala
Suunnittelu



Satu Reisko
kaupunginarkkitehti