



KIERTOTIE 9 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan, Kuoppakangas korttelia 300 ja 301 (osa), teollisuusalueen sisäistä rautatiealuetta ja näihin rajautuvia suojaviheralueita.

Varkauden kaupunki

Tekninen toimiala

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	8
1.1	Kaava-alueen määrittely	8
1.2	Kaava-alueen sijainti	8
1.3	Kaavan päätarkoitus	8
1.4	Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot	8
2	TIIVISTELMÄ.....	9
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	9
2.2	Asemakaava	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	10
3.1	Suunnittelun yleiskuvaus	10
3.2	Luonnonympäristö	10
3.2.1	Maisemarakenne, maisemakuva ja luonnonolot	10
3.2.2	Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu	11
3.3	Rakennettu ympäristö.....	11
3.3.1	Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	11
3.3.2	Asuminen	11
3.3.3	Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta	11
3.3.4	Virkistys	11
3.3.5	Liikenne.....	12
3.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö	12
3.3.7	Tekninen huolto.....	12
3.3.8	Kemikaalilaitosten konsultointiväyhykkeet	12
3.4	Sosiaalinen ympäristö	13
3.5	Ympäristön häiriötekijät	13
3.5.1	Valtioneuvoston päätös ympäristömelun ohjearvoista	13
3.5.2	Liikennemelu	14
3.5.3	Tärinä	16
3.5.4	Pilaantunut maaperä	16
3.6	Maanomistus	16
3.7	Suunnittelualue.....	16
3.7.1	Maakuntakaava.....	16

3.7.2	Yleiskaava	18
3.7.3	Voimassa oleva asemakaava	18
3.7.4	Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet	19
3.7.5	Kiinteistörekisteri ja tonttijako	20
3.7.6	Pohjakartta	20
3.7.7	Rakennuskiellot	20
3.7.8	Suojelupäätökset	20
3.7.9	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	21
4.1	Osalliset	21
4.2	Asemakaavan tarve ja tavoitteet	21
4.2.1	Maanomistajan tavoitteet	21
4.2.2	Kaupungin asettamat tavoitteet	21
4.2.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	21
4.2.4	Lainsäädännön asettamat tavoitteet	21
4.2.5	Osallisten tavoitteet	22
4.3	Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
4.3.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	22
4.3.2	Mielipiteet ja lausunnot	22
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	23
4.3.4	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	24
4.4	Asemakaavaluonnos	24
4.4.1	Alustava vaikutusten arviointi	24
4.4.2	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	26
4.4.3	Mielipiteet ja lausunnot	26
4.4.4	Kaupungin sisäinen yhteistyö	28
4.4.5	Viranomaisyhteistyö	29
4.4.6	Julkinen keskustelu	29
4.4.7	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	29
4.4.8	Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset	29
4.4.9	Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet	29
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.1.1	Mitoitus	29
5.1.2	Palvelut	29

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3	Aluevaraukset	30
5.3.1	Korttelialueet	30
5.3.2	Muut alueet	30
5.4	Kaavan vaikutukset	30
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin	30
5.4.4	Muut vaikutukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	31
5.6	Nimistö	31
5.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	31
5.7.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo.....	31
5.7.2	Muistutukset ja lausunnot	31
5.7.3	Viranomaisyhteistyö	31
5.7.4	Kaupungin sisäinen yhteistyö	31
5.7.5	Julkinen keskustelu	31
5.7.6	Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3	Toteutuksen seuranta	31
6.4	Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen	31
6.4.1	Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen.....	31
6.4.2	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen.....	31
6.4.3	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen	32

LIITTEET 1- x

Lisälehdet x- x

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Asemakaava määräyksineen 28.01.2025

LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake 29.01.2025

Kuvaluettelo:

Kuva 1 : Ote GTK:n Hakku-palvelun Maaperä 1:200000 (maalajit) kartasta	11
Kuva 2: Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta.....	12
Kuva 3: Konsultointivyöhykkeet	13
Kuva 4: Melutason ohjearvot	14
Kuva 5: Melu 2013, klo 7-22	14
Kuva 6: Melu 2013, klo 22-7	15
Kuva 7: Meluennuste 2030, klo 7-22	15
Kuva 8: Meluennuste 2030, klo 22-7	15
Kuva 9: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.	17
Kuva 10: Ote Varkauden strategisesta yleiskaavasta.....	18
Kuva 11: Ote ajantasa-asemakaavasta.....	19
Kuva 12: Ote teollisuuden ja kaupan alueiden laatuluokituskartasta	20

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 1.4.2018
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, YM vahvistanut 7.12.2011
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe, YM vahvistanut 19.11.2018
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2. vaihe, ehdotuksena uudelleen nähtävillä 2.-31.10.2024
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 3. vaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.2023-19.1.2024
- Varkauden keskusta-alueen strateginen yleiskaava, 27.3.2017
- Asemakaava, KV 16.2.1987, lainvoimainen 5.8.1987
- Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 11.9.2012
- Varkauden kaupungin teollisuuden ja kaupan alueiden laatuluokitus ja rakentamisohjeet, Varkauden kaupunki, 3.10.2005
- Kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeet, Tukes, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 4.1.2024, <https://tukes.fi/teollisuus/maankayton-suunnittelu>

TYÖRYHMÄN YHTEYSTIEDOT

Varkauden kaupunki, Tekninen toimiala, Suunnittelu

PL 208, Ahlströminkatu 6, 78201 Varkaus

Sähköposti: etunimi.sukunimi@varkaus.fi

KAAVOITTAJA LAURA BACKMAN 044 7436 550

KAAVASUUNNITTELIJA SAIJA KÄRKKÄINEN 041 7324 939

ASIAKASPALVELU 040 515 7336

KAAVAN HALLINNOLLINEN KÄSITTELY

Vireilletulo, tekninen lautakunta 19.09.2022 § 126

HYVÄKSYMINEN

- tekninen lautakunta
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely

Diaarinumero

VRK/45/10.02.03/2023

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan Kuoppakangas korttelia 300, korttelia 301 (osa), teollisuusalueen sisäistä rautatiealuetta (LRT) ja niihin rajoittuvia suojaviheralueita.

Asemakaavalla muodostuu 5. kaupunginosan Kuoppakangas kortteli 300 ja korttelin 301 (osa) ja niihin rajoittuvat suojaviheralueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 3 km:a pohjoiseen Varkauden kaupungin keskustasta Kiertotien eteläpuolella teollisuusalueella Vt 5-tuntumassa.

1.3 Kaavan päätarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on parantaa yritystoiminnan toimintaedellytyksiä alueella tonttilaajennuksin sekä huomioida yhdyskuntateknisen huollon vaatimat tulevaisuuden tarpeet.

1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot

Muutosalueen pinta-ala on noin 1,763 ha. Tontin 915-5-300-1 pinta-ala on 4876 m² ja tonttitehokkuusluku $e=0,50$, rakennusoikeus 2438 ka-m². Tontilla on kaksi rakennusta, joiden yhteispinta-ala on noin 500 ka-m². Tontilla toimii mm. Ramirent rakennuskonevuokraamo.

Tontin 915-5-300-5 pinta-ala on 3730 m² ja tonttitehokkuusluku $e=0,40$, rakennusoikeus 1492 ka-m². Em. tontilla olevan rakennuksen kerrosala on noin 410 m². Tontilla toimivat mm. Aseman Pesula ja Rellu Rentin vuokraamo sekä Kuljetusliike Arto Aholainen Oy.

Suojaviheralueita on 4134 m² (915-5-9908-6 ja 915-5-9908-7) ja teollisuuden sisäistä rataaluetta on 4890 m² (915-5-9906-14). Em. alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosalueella ei ole pysyvää asutusta. Lähin asutus on Osmajoentien varressa noin 300 metrin päässä rautatien eteläpuolella.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Kaavamuuotos käynnistettiin tontin 915-5-300-1 omistajien aloitteesta ja muutokseen ovat tulleet myöhemmin mukaan tontin 915-5-300-5 omistajat.
Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Tekninen lautakunta 19.9.2023 § 126 Kirjeet maanomistajille ja naapureille 5.10.2023, sähköposti muille osallisille 5.10.2023. Ilmoitus Warkauden lehdessä 12.10.2023, internetissä ja ilmoitustaululla 12.10.2023. OAS nähtävillä 13.10.2023 alkaen ja sitä on päivitetty 11.11.2024.
Luonnos	Osallisille kirje tai sähköposti 12.11.2024. Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille 12.11.2024. Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 14.11.2024. Nähtävillä 14.11.-16.12.2024.
Ehdotus	Kirjeet muussa kunnassa asuville maanomistajille xx.xx.2025. Ilmoitus internetissä, ilmoitustaululla ja Warkauden lehdessä xx.xx.2025. Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille xx.xx.2025. Nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2025.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä suojaviheralueita (EV).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy Varkauden kaupunginvaltuusto. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja tonttien lisäalueista on tehty kiinteistökaupat.

Asemakaava-alueelle tulee laatia sitova tonttijako. Kiinteistöjen omistajien tulee hakea lainhuutoa ja lohkomista Maanmittauslaitokselta kiinteistökauppojen jälkeen.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Suunnittelun yleiskuvaus

Aloite asemakaavamuutoksesta ja tontin 915-5-300-1 laajentamisesta tuli em. kiinteistön omistajilta vuoden 2023 keväällä. Aloitteessa haluttiin laajentaa tonttia siihen rajoituville, kaupungin omistamille, suojaviheralueille (EV) 915-5-9908-6 ja 915-5-9908-7. Kiinteistön omistajien kanssa laadittiin asemakaavoituksen käynnistämissopimus 2.8.2023.

Samassa yhteydessä päätettiin tutkia aluetta laajemmin, mm. teollisuuden sisäisen rata-alueen (LRT) poistaminen tarpeettomana sekä lisäksi korttelin 301 kaikkien tonttien laajentaminen LRT-alueelle. Samalla tutkittaisiin suojaviheralueajaukset sekä yhdyskuntateknisen huollon vaatimat varaukset.

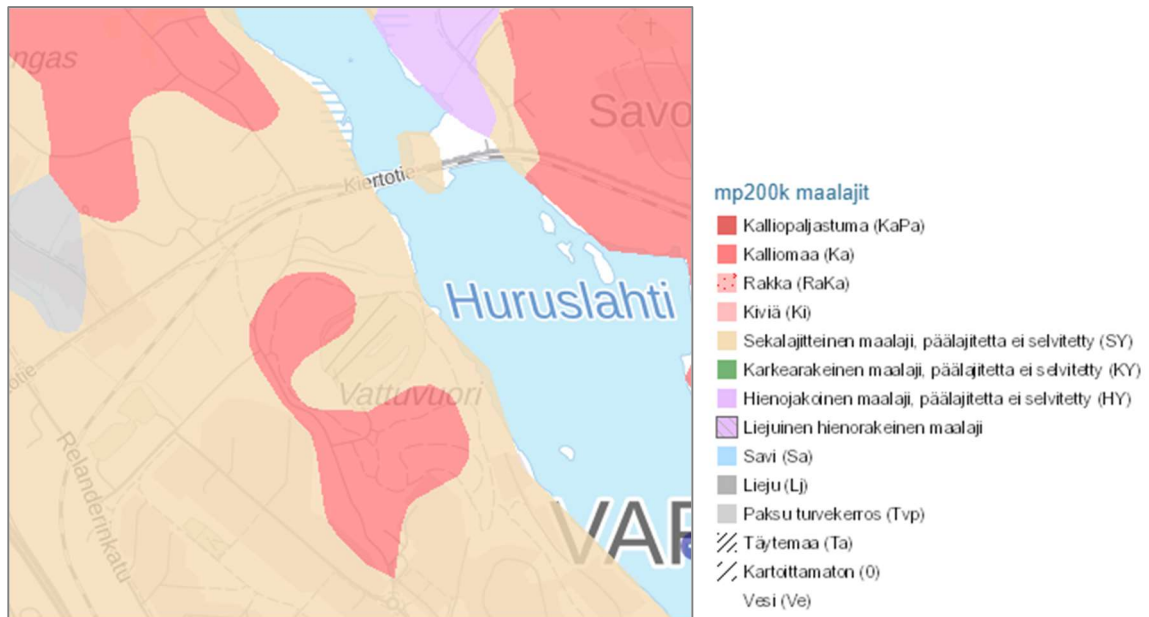
Kaavan valmisteluvaiheessa oltiin yhteydessä kaikkiin korttelin 301 tonttien omistajiin. Ainoastaan tontin 915-5-301-5 omistajat olivat kiinnostuneita tonttinsa laajentamisesta LRT-alueen osalle.

Ennen asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävälleasettamista laadittiin käynnistämissopimukset kaavoituksessa mukana olevien tonttien 915-5-300-1 ja 915-5-301-5 omistajien kanssa. Käynnistämissopimukset allekirjoitettiin 31.10.2024.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva ja luonnonolot

Alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta. Maastonmuodoiltaan alue on tasaista ja rakentamiseen soveltuvaa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisilla suojaviheralueilla ja teollisuuden sisäisellä rata-alueella on sekametsää. Suunnittelualue rajautuu etelässä Päivärinteen teollisuusalueelle ja Stora Ensolle menevään rata-alueeseen ja pohjoisessa Kiertotienimiseen katuun.



Kuva 1 : Ote GTK:n Hakku-palvelun Maaperä 1:200000 (maalajit) kartasta

3.2.2 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole, eikä siihen rajoitu luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita tai luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltavia alueita.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kiertotien eteläpuolinen teollisuusalue on rakentunut 1980-1990-luvuilla ja se käsittää korttelit 300-302. Kiertotien pohjoispuolinen teollisuusalue on rakentunut 1990-2010-luvuilla.

Vt 5:den tuntumassa on kaupallisten toimintojen alue, joka mahdollistaa mm. vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentamisen.

3.3.2 Asuminen

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asemakaavat eivät mahdollista asuinrakentamista. Asumista on Kuoppakankaan rivitaloalueella ja Uhtuan omakotitaloalueella noin 300-500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään.

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

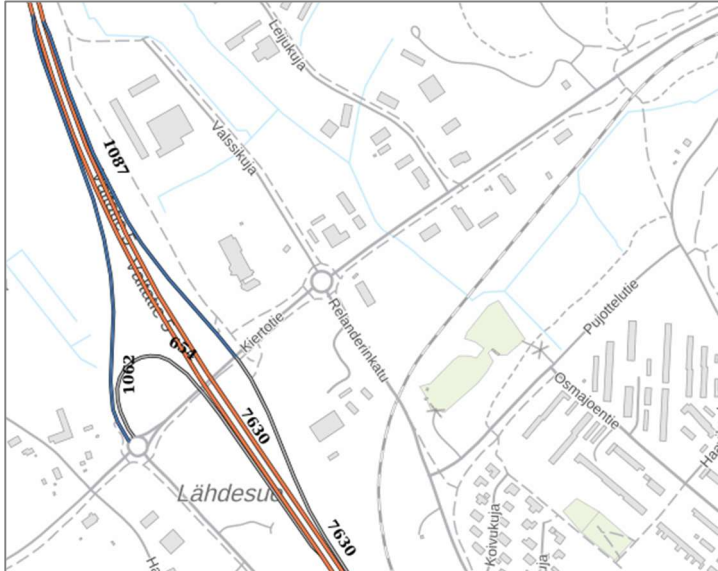
Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on hyvin monipuolisesti palveluja ja työpaikkoja (mm. huoltoasema oheispalveluineen, konepaja, rautakauppa, LVI- ja sähköalan liikkeitä/valmistavia yrityksiä, romunkeräystä, konevuokrausta sekä varaosa- ja pienkone-myyntiä).

3.3.4 Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita, mutta alueen kaakkoispuolella noin 0,5 km:n päässä on Vattuvuoren ulkoilualue, jossa on hyvä polku- ja latuverkosto, kuntoportaat ja las-kettelinne. Suunnittelualueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet em. alueelle.

3.3.5 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kiertotien varressa ja Vt 5:n tuntumassa. Vt 5:n keskivuorokausiliikenne KVL 7630 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueen kohdalla Kiertotien nopeusrajoitus on 60 km/h, mutta vaihtuu 50 km/h Kiertotien ja Leijukujan risteyksestä kohti Vt 5:tä.



Kuva 2: Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta

3.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä myöskään muinaismuistolain 17.6.1963/295 nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

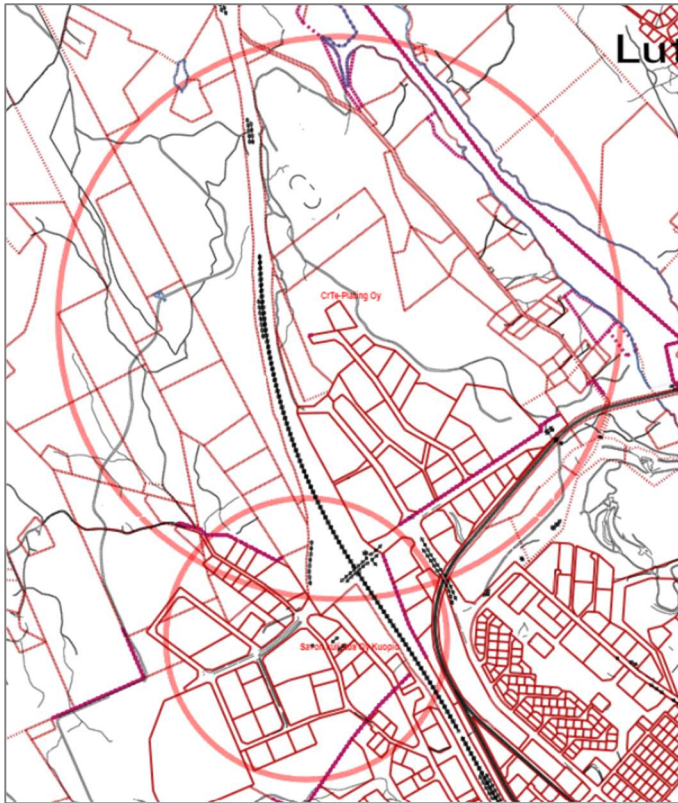
3.3.7 Tekninen huolto

Vesijohto- ja viemäriverkosto sijaitsee Kiertotien katualueella ja alue on liitettävissä Varkauden Aluelämpö Oy:n verkostoon. Laaja kortteli 1903 Kiertotien pohjoispuolella korttelin 300 kohdalla on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kortteli-alueeksi ja siellä on mm. Varkauden Aluelämpö Oy:n toimintoja. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueena olevalle isommalle suojaviheralueelle on osoitettu varaus johtoa varten varatulle alueelle. Em. alueella ei ole rakennettuja johtoja.

3.3.8 Kemikaalilaitosten konsultointivähykkeet

Kiertotien pohjoispuolisella teollisuusalueella Leijukujalla toimii CrTe-Plating Oy, jolle on määritelty 1,0 km:n laajuinen kemikaalilaitosten konsultointivähyke (TUKES, 4.1.2024). Konsultointivähykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivähyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Suunnittelualue sijaitsee noin 0,7 km:ä etelään em. toimijasta.

Vt 5:n länsipuolella oleva Savon Kuljetus Oy on määritelty toimintaperiaateasiakirjalaitokseksi, jolla on 0,5 km:n konsultaatiovyöhyke. Em. konsultaatiovyöhyke ei ulotu suunniteltavaan alueeseen.



Kuva 3: Konsultointivyöhykkeet

3.4 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on teollisuusaluetta, jolla ei ole asuntoja. Lähin asutus on rata-alueen eteläpuolella Osmajoentien päässä ja Relanderinkadun varrella olevissa rivitaloissa ja omakotitaloissa. Alueen pohjoispuolinen osa on rakentunutta teollisuuden ja kaupan aluetta.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

3.5.1 Valtioneuvoston päätös ympäristömelun ohjearvoista

Valtioneuvosto on antanut päätöksen (993/92) ympäristömelun ohjearvoista. Asumisen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo. 22 – 07) 50 dB. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB. Asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB.

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (796/2017) rakennuksen ääniympäristöstä. Rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja

impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä.

Valtioneuvoston päätöksellä n:o 993/1992 on melutason ohjearvot:

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	
Loma-asuntoalue, virkistysalue			
- taajamassa	55	50 (45*)	* uusi loma-asuntoalue
- taajamien ulkopuolella	45	40	
Luonnonsuojelualue	45	40**	** Jos alueella käydään öisin
Liike- ja toimistuhuoneisto, sisällä	45	-	

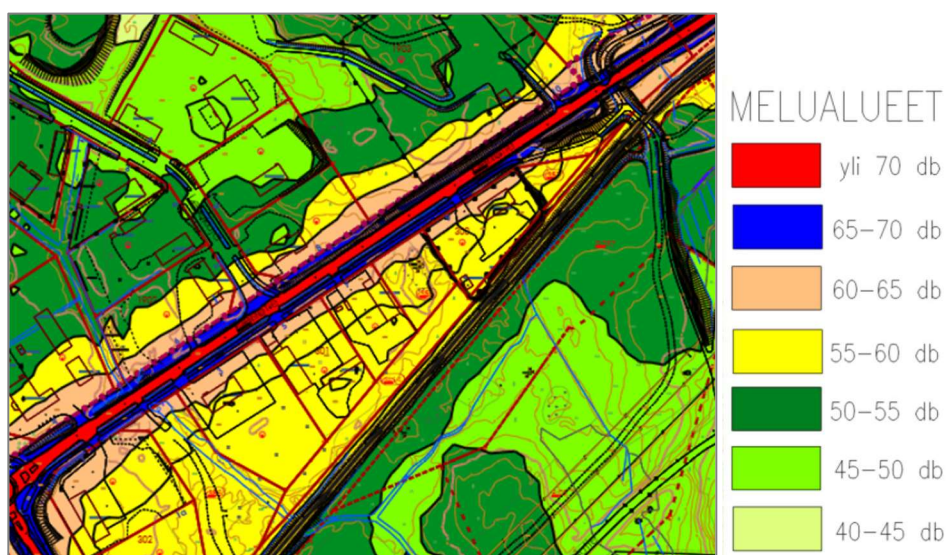
Mikäli melu on luonteeltaan iskumaista (esimerkiksi vasarointi) tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista taulukossa esitettyyn ohjearvoon.

Kuva 4: Melutason ohjearvot

3.5.2 Liikennemelu

Varkauden kaupungin alueelle on tehty meluselvitys vuonna 2013. Melulaskennat tehtiin SoundPLAN 7.1 -melulaskentaohjelmalla käyttäen Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoa maastomalli-aineistona. Päivä- ja yöaikaiselle melulle laskettiin keskiäänitasot. Laskentapisteidien korkeus oli kaksi metriä maan pinnasta. Ohjelmalla laadittiin laskennan tulosten perusteella meluvyöhykkeet 5 dB välein välille 40 - 65 dB. Puuston vaimennusta ei ole huomioitu ja rakennukset on mallinnettu heijastavina. Meluselvityksessä on huomioitu maantien ja raideliikenteen melu ja siihen kuuluu myös ennuste vuoden 2030 tilanteesta.

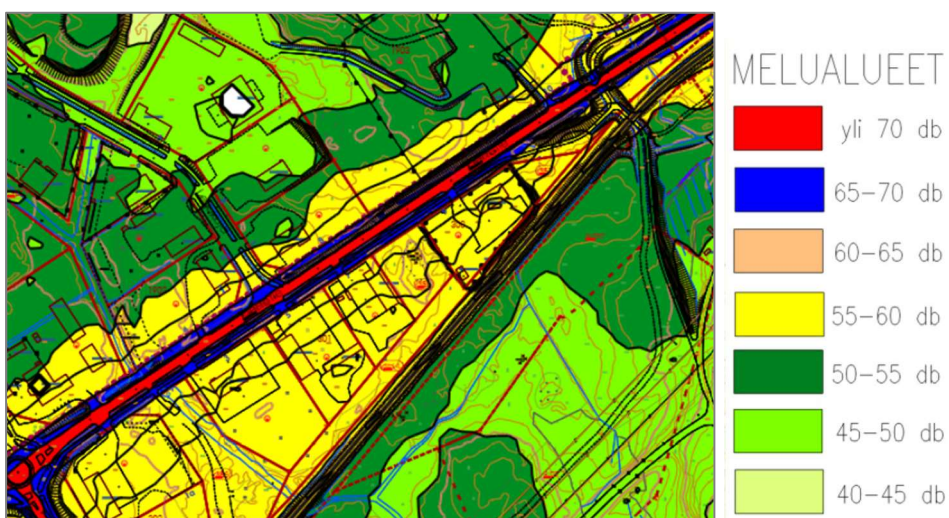
Kohdealueen melualueet vuonna 2013 ja 2030:



Kuva 5: Melu 2013, klo 7-22



Kuva 6: Melu 2013, klo 22-7



Kuva 7: Meluennuste 2030, klo 7-22



Kuva 8: Meluennuste 2030, klo 22-7

Suunnittelualueen voimassa olevassa asemakaavassa on annettu seuraava määräys melun osalta:

”Teollinen toiminta ei saa aiheuttaa asemakaavan mukaiselle asutukselle kohtuutonta haittaa hajun, savun ja kaasujenmuodossa, eikä tälle asutukselle aiheutuva ulkoinen melutaso saa olla suurempi kuin 50 dB (A).

3.5.3 Tärinä

Suunnittelualue rajautuu etelässä teollisuusalueelle menevään sivuraiteeseen, jonka käyttö on suppeaa ja täten myös melu- ja tärinävaikutus on vähäinen.

3.5.4 Pilaantunut maaperä

Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita kohteita.

3.6 Maanomistus

Tontit 915-5-300-1 ja 915-5-301-5 ovat yksityisessä omistuksessa. Varkauden kaupunki omistaa suojaviheralueet ja teollisuuden sisäisen rata-alueen.

3.7 Suunnittelualue

3.7.1 Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011 ja siihen on vahvistettu muutoksia vuonna 2014 Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaavassa ja vuonna 2016 Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030. Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan kolmessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen 1. vaihe hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 19.11.2018 ja se on tullut voimaan 28.1.2019. Maakuntakaavan 2. vaiheen kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 2.-31.10.2024. Maakuntakaavan 3. vaiheen (vety, aurinko, kauppa) osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.2023-19.1.2024.

Yhdistelmämaakuntakaavassa suunnittelualueelle ja sen tuntumaan on osoitettu seuraavia merkintöjä:

A1 Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan alueen käytön suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäisiä liikenneväyliä sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muita vastaavia alueita, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

KM Vähittäiskaupan suuryksikkö

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Varkauden Pohjoisen portin merkintää koskee lisäksi suunnittelumääräys: 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. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava SEVESO III-direktiivin mukainen suojavyöhyke ja sen aiheuttamat rajoitukset vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijainnille.

kme Tilaa vaativan kaupan suuryksikkö

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

sv- 11 Suojavyöhyke

Merkinnällä osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten tuotantolaitosten konsultointivyöhykkeet.

Moottoritie tai moottoriliikennetie

Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Eritasoliittymä

Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Päärata

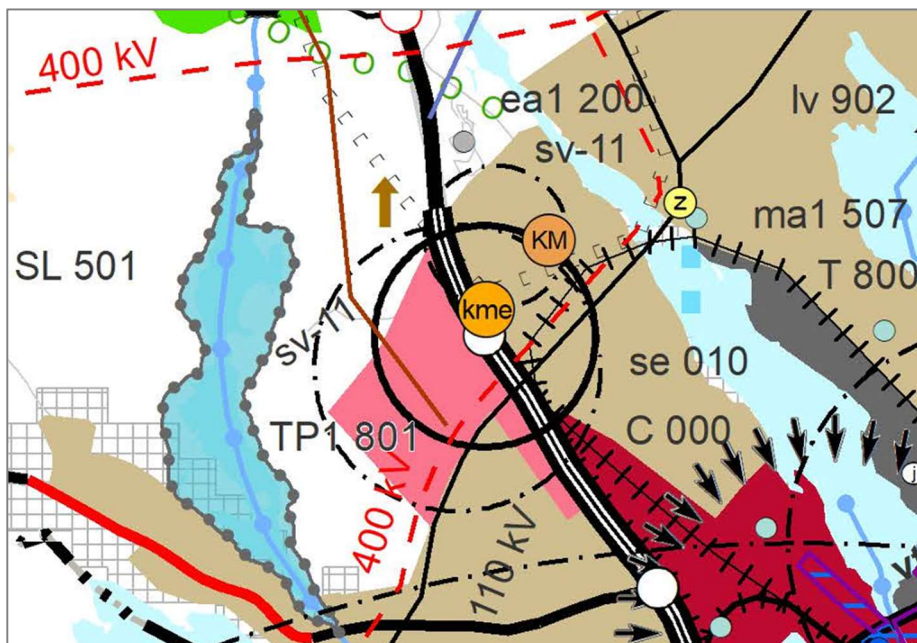
Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Sähkönsiirtolinjat ja jännite

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat 110 kV ja 400 kV sähkönsiirtolinjat. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Sähkönsiirtolinjan yhteystarve

Merkinnällä osoitetaan uusia sähkönsiirtolinjojen pitkän aikavälin yhteystarpeita, joiden sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. Varaus olisi 400 kV sähkölinjalle.



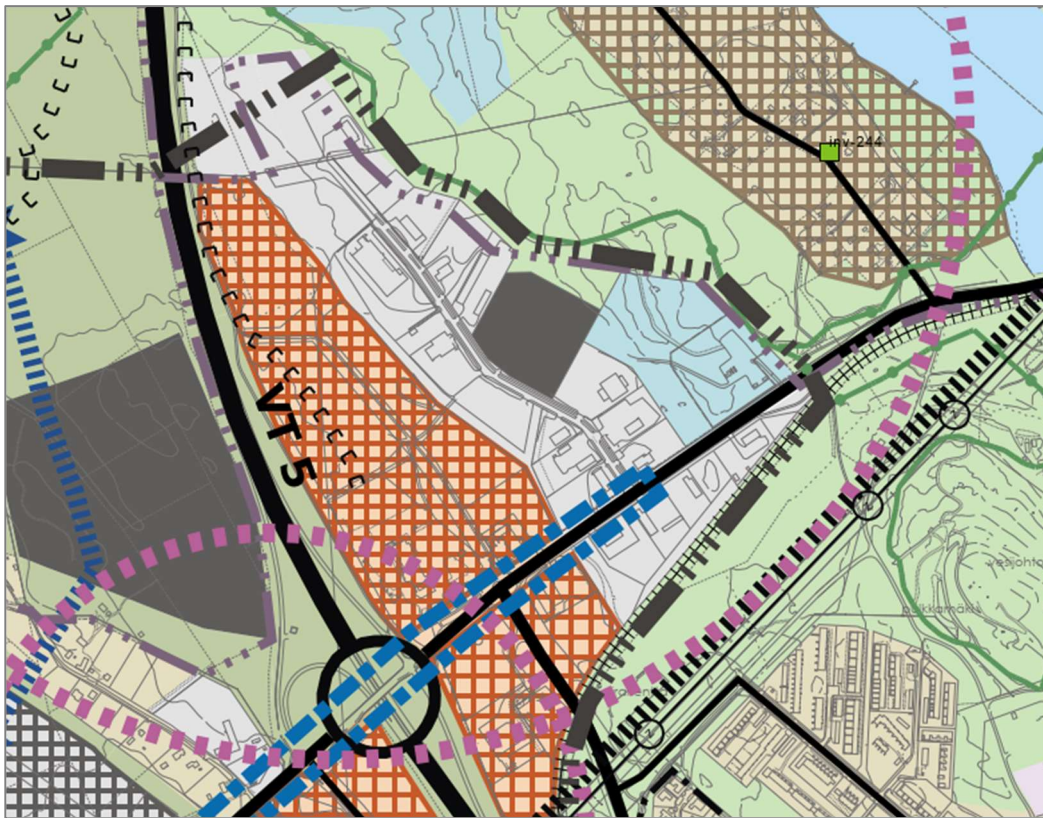
Kuva 9: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.

3.7.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Varkauden keskusta-alueen strategisen yleiskaavan 27.3.2017.

Suunnittelualue on osoitettu strategisessa yleiskaavassa olemassa olevaksi teollisuus- ja tuotantoalueeksi, joka rajautuu Vt 5:den suuntaan kehitettävään palvelujen ja työpaikkojen alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tuntumassa on myös erityisaluetta ja Seveso-konsultointivyöhyke. Konsultointivyöhykkeen määräyksessä todetaan, että harkittaessa rakennushankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä ja muista pelastustoimen asettamista velvoitteista.

Liikenteellisesti on osoitettu valtatie 5 eritasoliittymineen, Kiertotie seututie/pääkatu merkinnällä sekä yhdysrata/sivurata.



Kuva 10: Ote Varkauden strategisesta yleiskaavasta

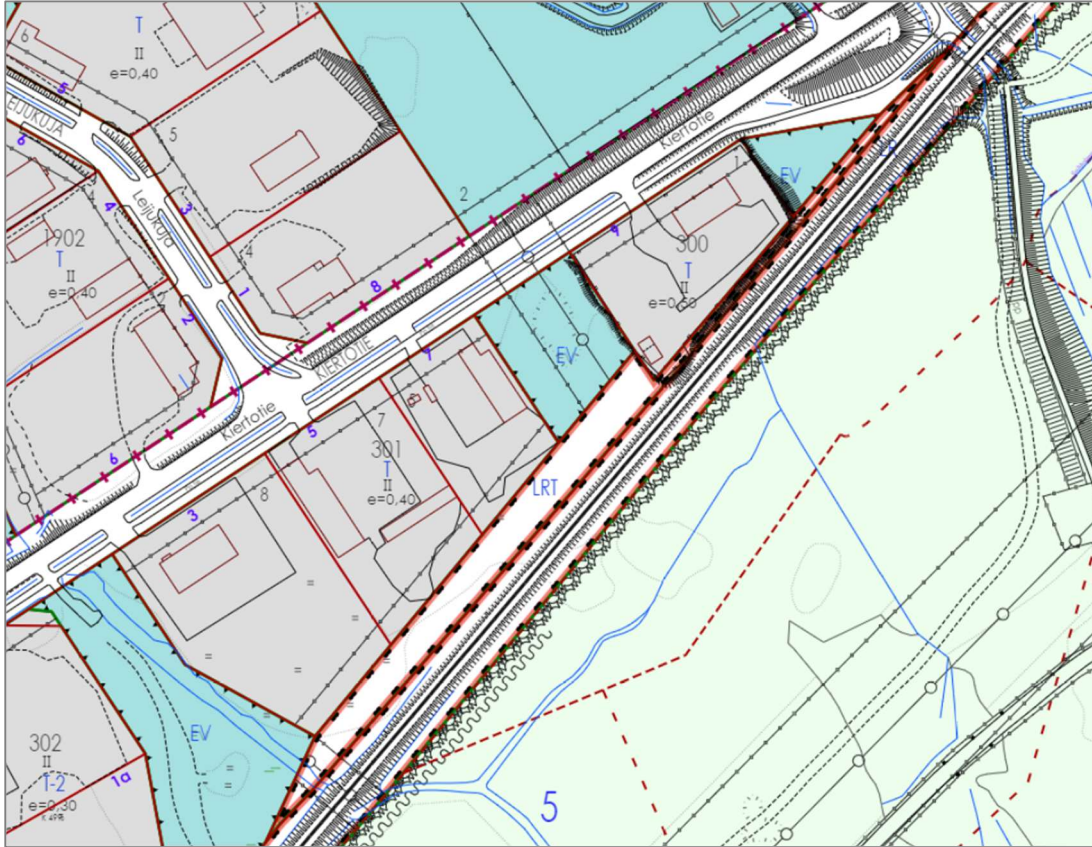
3.7.3 Voimassa oleva asemakaava

Varkauden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassa olevan asemakaavan 16.2.1987 ja se tullut lainvoimaiseksi 5.8.1987.

Asemakaavassa tontti 915-5-300-1 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi (T), jossa tonttitehokkuusluku $e=0,50$ ja kerrosluku II.

Tontit 915-5-301-5, 915-5-301-7 ja 915-5-301-8 ovat myös teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), tonttitehokkuusluku $e=0,40$ ja kerrosluku II.

Suunnittelualueeseen kuuluvat myös asemakaavan mukaiset suojaviheralueet (EV) 915-5-9908-6 ja 915-5-9908-7 sekä teollisuusalueen sisäinen rata-alue (LRT) 915-5-9906-14.



Kuva 11: Ote ajantasa-asemakaavasta

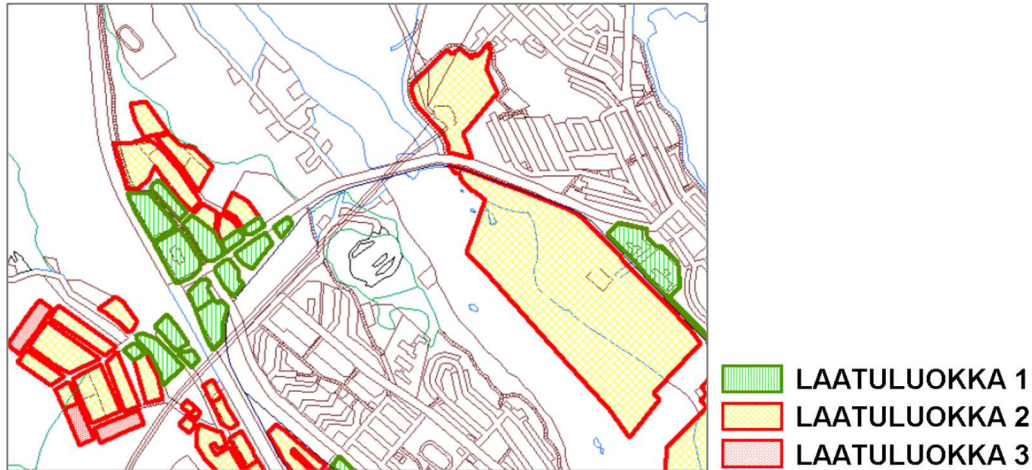
3.7.4 Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet

Rakennusjärjestys on tullut voimaan Varkaudessa 01.10.2000. Rakennusjärjestyksen uudistustyö on meneillään.

Varkauden kaupungin teollisuuden ja kaupan alueiden laatuluokitus ja rakentamisohjeissa suunnittelualue kuuluu laatuluokkaan 1, jota koskevat seuraavat ehdot:

- Laatuluokkaan 1 kuuluu mm. valtatie 5:den itäpuoliset Kiertotiehen, Valssikujaan ja Relanderinkatuun rajautuvat tontit.
- Rakennusten tulee olla väritykseltään hillittyjä ympäristöönsä ja muuhun rakennuskantaan soveltuvia.
- Kattojen on oltava pääsääntöisesti harjakattoja, minimi kattokaltevuus 1:4, josta voi perustellusti poiketa leveärunkoisten rakennusten ollessa kyseessä.
- Suunnittelun on oltava korkealuokkaista. Julkisivumateriaalina on pää sääntöisesti kiviaines tai korkealuokkaiset metallipintaiset kasettipintaratkaisut.
- Rakennuspaikan tulee olla pihatöiden ja istutusten osalta valmis välittömästi muun rakennustyön päätyttyä lopputarkastuksen yhteydessä.

- Pitkäaikaista ulkovarastointia ei sallita. Mikäli ulkovarastointialueita kuitenkin tarvitaan, tulee varastoinnin tapahtua katoksissa, joissa on läpinäkymättömät seinät taikka varastointialueiden sijaita tonttien takaosilla, josta varastointi ei näy pääteille taikka muille ohikulkijoille rajaten varastointialue riittävän korkealla läpinäkymättömällä aitaratkaisuilla. Mikäli alueet muutoin aidataan, aitatyyppinä tulee käyttää alumiiniverkkoaitaa.
- Toiminnan vuoksi välttämätön asuminen tonteilla on sallittua, elleivät asemakaavamääräykset sitä estä.



Kuva 12: Ote teollisuuden ja kaupan alueiden laatuluokituskartasta

3.7.5 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Maanmittauslaitos pitää yllä Varkauden kaupungin kiinteistörekisteriä. Varkauden kaupungin tekninen toimiala laatii tonttijaot ja toimittaa ne Maanmittauslaitokselle.

Tontit 915-5-300-1, 915-5-301-5 sekä yleiset alueet 915-5-9908-6, 915-5-9908-7 ja 915-5-9906-14 ovat kiinteistörekisterissä. Suunnittelualueelle tulee laatia uusi sitova tonttijako.

3.7.6 Pohjakartta

Varkauden kaupungin tekninen toimiala pitää yllä kaupungin pohjakarttaa. Se on tehty tasokoordinaattijärjestelmään ETRS-GK28 ja korkeusjärjestelmään N2000.

3.7.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.7.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita, eikä alueelle ole tehty suojelupäätöksiä.

3.7.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kiertotien alue Vt 5:den läheisyydessä on teollisuudelle ja kaupalle asemakaavoitettua aluetta. Alueella ei ole vireillä muita asemakaavoja tai asemakaavamuutoksia.

Suunnittelussa tullaan huomioimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat tarpeet, kuten putkisto- ym. varausten osoittaminen suunnittelualueelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Osalliset

Kaavamuutosalueen osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset
- Naapurimaanomistajat ja vuokralaiset
- Viranomaiset: Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Raken-
nusvalvonta, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Keski-Savon ympäristötoimi (ympäristönsuojelu
ja ympäristöterveydenhuolto), Pohjois-Savon liitto, Väylävirasto, Tukes, Suomen Turvalli-
suusverkko Oy, Keski-Savon Vesi Oy
- Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot: Savon Voima Oyj, Varkauden Aluelämpö Oy, Telia
Oyj, Elisa Oyj Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy
- Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Nuorisovaltuusto

4.2 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

4.2.1 Maanomistajan tavoitteet

Asemakaavamuutosaloitteessa vuodelta 2023 maanomistajat esittävät, että nykyisen tontin pinta-ala ei riitä liiketoiminnan kasvuun. Nykyiseen tonttiin tulisi liittää viereiset maa-alueet, joita tarvitaan piha-alueen laajentamiseen. Alueiden tasaaminen tulisi tehdä heti maa-alueiden kaupan jälkeen. Tulevista rakennuksista liitettävälle alueelle ei ole vielä tietoa.

Suunnittelualueen laajennuttua ovat tavoitteet pysyneet samoina molempien käynnistämis-
sopimuksen tehneiden tahojen osalta eli tonttien pinta-alan kasvattaminen liiketoiminnan
edellytysten parantamiseksi.

4.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunki on käsitellyt aloitteen ja hyväksynyt kaavan tavoitteiksi tontin 915-5-300-1 omista-
jien esittämät tavoitteet teknisen lautakunnan kokouksessa 19.9.2023 § 126.

Suunnittelualueen laajennuttua tavoitteena on parantaa liiketoiminnan edellytyksiä tontti-
laajennuksin.

4.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Teollisuusalueen sisäinen rata-alue voidaan poistaa tarpeettomana ja tätä aluetta voidaan
käyttää tarvittavilta osin teollisuustonttien laajennusalueena ja suojaviheralueena. Korttelien
300 ja 301 välille tulee jäämään suojaviheralue, jolle osoitetaan teknisen huollon putkistova-
raus.

4.2.4 Lainsäädännön asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n tavoitteita ja 54
§:n asemakaavan sisältövaatimuksia. Vuorovaikutteisella suunnittelulla ja riittävällä vaikutus-
ten arvioinnilla edistetään elinympäristön turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä,
luonto- ja kulttuuriarvojen vaalimista, ympäristönsuojelun ja luonnonvarojen huomioimista,

yhdykskuntarakenteen taloudellisuutta ja toimivuutta, palvelujen saatavuutta, liikenteen tar-
koituksen mukaista järjestämistä ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä
heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaa-
valla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista koh-
tuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia ta-
voitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoittei-
den huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista (MRL 24 §). Maakunta-
kaava ja yleiskaava ovat ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Viranomais-
ten on katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta maakuntakaavan tai yleiskaavan toteutu-
mista (MRL 32 § ja MRL 42 §).

4.2.5 Osallisten tavoitteet

Tukesin näkemyksen mukaan asemakaavan muutokselle ei ole esteitä kemikaaliturvallisuus-
lain (390/2005) näkökulmasta huomioiden, että kaavamuutosalue sijaitsee n. 700 m etäi-
syydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaisesta vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja
varastointia harjoittavasta kohteesta CrTe-Plating Oy (Leijukuja 17).

Varkauden Aluelämpö Oy pyytää suhtautumaan varauksella mahdollisiin suojaviheralueiden
poistamiseen tai ainakin mahdollistamaan maakaapeleiden sijoituksen kyseisille alueille.

4.3 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.10.2023 lukien ja siitä tiedotettiin
Warkauden lehdessä ja internetissä 12.10.2023. Osallisille tiedotettiin OAS:sta kirjeitse tai
sähköpostilla 5.10.2023.

4.3.2 Mielipiteet ja lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen lyhennelmät sekä niiden vasti-
neet on esitetty seuraavassa taulukossa:

Lausunto	Vastine
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) an- taa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslain- säädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuutosalue sijaitsee n. 700 m etäi- syydellä Tukesin valvonnassa olevasta laa- jamittaisesta vaarallisten kemikaalien käsitte- lyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta CrTe-Plating Oy (Leijukuja 17). CrTe-Plating Oy pintakäsittelylaitos, jonka konsultointi- vyöhyke on 1 km.	Merkitään tiedoksi.

Laitoksella merkittävimmät kemikaalit ovat kromaus- ja peittausliuokset, jotka ovat typpihapon, suolahapon, fluorivetyhapon, rikkihapon ja kromitrioksidin seoksia. Tukesin tietojen mukaan CrTe-Plating Oy:n merkittävimmäksi kemikaaleihin liittyväksi onnettomuudeksi on arvioitu tulipalo. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan asemakaavan muutokselle ei ole esteitä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta.	
Varkauden Aluelämpö Oy omistaa kyseisen kiinteistön vierestä kiinteistön 915-19-1903-2 (Kiertotie 10), joka on voimassa olevassa kaavassa merkinnällä ET. Kiinteistöllä sijaitsee tällä hetkellä kaukolämpö pumppaamo, jonka kautta jaetaan Riikinvoiman tuottama kaukolämpö Varkauden Aluelämpö Oy:n verkostoon ja pumpataan palaava vesi takaisin laitokselle. Kyseisen kiinteistön rooli Varkauden kaupungin energihuollon näkökulmasta tulee korostumaan merkittävästi. Sillä kiinteistö tulee olemaan keskeisessä asemassa Varkauden kaupungin energiajakelussa, jolla mahdollistetaan päästötön lämmöntuotanto tulevaisuudessa. Kiinteistölle on suunnitelmissa lämmönkäsivarastoa, joka toimii lämpöpumppujen avulla sekä sähkökattilaa kaukolämmöntuotantoon. Varkauden Aluelämpö Oy:n katsoo, että kaavamuutos voi vaarantaa kiinteistön sähköjakelua. Täten Varkauden Aluelämpö pyytää suhtautumaan varauksella mahdollisiin suojaveralueiden poistamiseen tai ainakin mahdollistamaan maakaapeleiden sijoituksen kyseisille alueille.	Merkitään tiedoksi ja huomioidaan jatko-suunnittelussa. Varkauden Aluelämpö Oy:n kanssa järjestettiin neuvottelu 12.2.2024 ja voimassa olevan asemakaavan mukainen maanalaisten johtovaraus tonttien 915-5-300-1 ja 915-5-301-5 välissä tullaan huomioimaan jatkosuunnittelussa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksesta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa.

4.3.4 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen pidettiin Varkauden Aluelämpö Oy:n kanssa neuvottelu 12.2.2024. Kaavassa tullaan huomioimaan tarve maanalaiselle johdovaraukselle suunnittelualueen kautta Kuoppakankaan asuntoalueen suuntaan.

4.4 Asemakaavaluonnos

4.4.1 Alustava vaikutusten arviointi

Vaikutukset nykytilanteeseen ovat vähäiset, koska alue on olemassa olevaa rakennettua teollisuusaluetta. Teollisuusalueen sisäinen teollisuusraide (915-5-9906-14) poistuu ja em. alueesta muodostuu kahden tontin laajennusalueita ja suojaviheraluetta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisista suojaviheralueista 915-5-9908-6 ja 915-5-9908-7 liitetään osat teollisuuskortteliin 300, lopusta muodostuu suojaviheraluetta.

4.4.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne

Liikennemäärät Kiertotiellä voivat hiukan kasvaa, jos liiketoiminta kehittyy kaavan mukaisilla tonteilla. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Kiertotien liikenteen välityskykyyn.

Liikenneturvallisuuden kannalta on esitetty, että Kiertotien 50 km/h-nopeusrajoituksen alkaminen siirrettäisiin alkamaan idempää, joka parantaisi raskaiden ajoneuvoyhdistelmien liikennöintiä tonteilta Kiertotielle.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa olevan teollisuusalueen yhdyskuntarakenne tiivistyy. Teollisuustonttien pinta-ala kasvaa ja täten myös rakennusoikeusmäärät kasvavat.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavalla on positiivinen vaikutus elinkeinotoimintaan ja työpaikkoihin sekä se mahdollistaa palvelujen monipuolistumisen alueella.

Väestö, asuminen, virkistys

Asemakaavalla ei ole vaikutusta väestökehitykseen, koska asemakaavamuutos ei salli asumista alueella. Kaava-alueella ei ole virkistysalueita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Tekninen huolto

Kiertotien katualueella on vesi-, hulevesi- ja viemärijohtoverkostoa sekä aluelämmön verkostoa. Kiertotien pohjoispuolelta tuleva hulevesijohto purkaa vetensä korttelien 300 ja 301 väliselle suojaviheralueelle ja se tullaan turvaamaan jatkossakin.

4.4.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema ja katukuva

Teollisuustonttien rakentuessa poistuu osa nykyisistä puustoisista alueista. Teollisuusalueiden rakentamistaohjeet määrittävät katukuvallisen ilmeen alueella.

Luonnonsuojelu ja vesistöt

Alueella ei ole luonnonsuojelullisia kohteita eikä pohjavesialueita, joten ei vaikutusta.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, pienilmasto, vesitalous, maa- ja metsätalous, maaperä

Teollisuustonttien rakentuessa alueelta poistuu puustoa ja sillä on vaikutus alueen pienilmastoon. Kiertotien pohjoispuolelta suppealta alueelta tulevat hulevedet ohjautuvat Kiertotien alittavalla putkella korttelien 300 ja 301 väliselle suojaviheralueelle, josta ne imeytyvät maastoon.

Melu

Kaavassa on asetettu rajoitus syntyvälle melulle, savulla ja hajuille seuraavasti: ”Teollinen toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä hajun, savun ja kaasujen muodossa, eikä aiheutuva ulkoinen melutaso saa olla suurempi kuin 50 dB(A)”.

Liikennemelu on suurin melun lähde alueella.

4.4.1.3 Muut vaikutukset

Talous

Kaupunki saa myyntituloja teollisuustonttien laajennusosien myynnistä. Tonttien omistajat vastaavat kiinteistöjensä muodostamiskustannuksista ja rakentamiskustannuksista.

Terveellisyys ja turvallisuus

Kohde sijaitsee Tukesin määrittelemällä konsultointivyöhykkeellä, joten rakentamistoimenpiteistä alueella tulee pyytää Tukesin lausunto.

Alueelle on hyvät katu- ja kevyenliikenteen yhteydet.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olosuhteet ja kulttuuri

Kaava parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia sekä laajentaa palveluja alueella.

Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniset toimenpiteet

Esikaupunkirajat laaditaan käynnistämissopimuksen allekirjoittaneiden tahojen kanssa ennen kuin asemakaava menee ehdotuksena kaupunginhallituksen ja – valtuuston hyväksymiskäsittelyyn (tehdään sen jälkeen, kun tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen). Suunnittelualueelle laaditaan sitova tonttijako ja asemakaavamuutoksen

lainvoimaisuuden jälkeen tehdään lopulliset kiinteistökaupat tonttien laajennusosista. Tonttien omistajat hakevat Maanmittauslaitokselta lainhuudot ja lohkotuttavat tonttinsa. Kaupungin tulee muodostaa yleiset alueet.

4.4.2 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä tai sähköpostilla 12.11.2024 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 14.11.2024. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 12.11.2024. Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ajalle 14.11.-16.12.2024 teknisen toimialan esittelytilaan ja kaupungin nettisivulle.

4.4.3 Mielipiteet ja lausunnot

Luonnos- eli valmisteluaineistosta saatiin 13 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

Saatujen lausuntojen lyhennelmät sekä niiden vastineet on esitetty seuraavassa taulukossa:

Lausunto	Vastine
Pohjois-Savon liitto, 13.11.2024 Pohjois-Savon liitto ei anna lausuntoa Kiertotie 9:n asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavaehdotuksesta ei ole tarpeen pyytää Pohjois-Savon liiton lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
Vanhusneuvosto, 13.11.2024: Vanhusneuvostolla ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi.
DNA/Voimatel, 15.11.2024: DNA:lla ei huomautettavaa kaavaluonnokseen.	Merkitään tiedoksi.
Savon Voima Verkko Oy, 20.11.2024: Savon Voima Verkko Oy:llä ei ole huomautettavaa Kiertotie 9 asemakaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Varkauden Aluelämpö Oy, 25.11.2024: Varkauden Aluelämpö Oy esittää lausuntona, että kaavaluonnos vastaa käytyjä neuvotteluja ja luonnoksessa otetaan hyvin huomioon maanalaisten johtovaraus.	Merkitään tiedoksi.
Tukes, 26.11.2024: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukes on antanut lausunnon kyseisen kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Tukes 11039/03.00.02/2023), jonka jälkeen kaavamuuotosalue on laajentunut. Tukesilla ei ole lisättävää OAS-vaiheesta annettuun lausuntoon (Tukes 11039/03.00.02/2023), Tukesin näkemyksen mukaan asemakaavan muutokselle ei ole esteitä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta.	Merkitään tiedoksi.
Suomen Erillisverkot Oy, 28.11.2024:	Merkitään tiedoksi.

Viitaten lausuntopyyntöönne 18.11.2024 koskien Kiertotie 9 asemakaavaluonnosta Varkaudessa. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoo-peraattoripalvelut liiketoimintaan.	
Pohjois-Savon Pelastuslaitos, 9.12.2024/31.12.2024: Pelastuslaitos huomauttaa, että alueen kehityksessä tulee huomioida sammutusveden saannin turvaaminen. Kaavamuutoksen ja infrarakentamisen yhteydessä on hyvä lisätä alueelle vesiasemia.	Lähin paloposti on noin 200 metrin päässä alueesta. Paloposteja ja vesiasemia ei osoiteta kaavakartoilla, joten lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakartalle. Asia voidaan huomioida alueen tulevaisuuden infran täydennysrakentamisen yhteydessä.
Pohjois-Savon ELY-keskus, 11.12.2024: Pohjois-Savon ELY-keskus on perehtynyt aineistoon, eikä sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Väylävirasto, 16.12.2024: Tonttien ja korttelialueiden rajaus: Väylävirastolla ei ole huomauttamista kaavaluonnoksessa esitettyyn siltä osin, kuin kaavassa muutetaan teollisuusraiteen (LRT) ja suojaviheralueen (EV) rajauksia. Teollisuusraiteen kaavamerkinnässä on kyse toteuttamattomasta sivuraiteen varauksesta. Alue ei ole Väyläviraston omistuksessa eikä Väylävirastolla ole tulevaisuuden käyttötarvetta LRT-alueelle. Korttelin 301 osalta muutettavan tontin rakentamisala sijoittuu lähimmillään noin 15 metrin etäisyydelle rautatien keskilinjasta. Etäisyys on vastaava kuin korttelilla 300 jo nykytilanteessa ollut lähin sallittu etäisyys rakennusten ja rautatien välillä. Väylävirastolla ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen myöskään tältä osin. Kaavamääräyksiin tulee kuitenkin lisätä ratalain mukaiset kirjaukset: "Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta. Rautatien suoja-alueella tehtävistä maanpinnan muodoista, muutoksista alueen kuivatukseen tai merkittävistä kaivutöistä tulee pyytää Väyläviraston lausunto (ratalaki 37 §, 39 §)." Rautatieliikenteen melu ja tärinä: Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen liikennemelun selvitykset perustuvat vuonna 2013 tehtyyn meluselvitykseen ja meluennusteeseen. Selvitys tehtiin tuolloin laskennallisesti melulaskentaohjelmalla. Selvityksen lopputuloksena rautatien välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla alueilla vuonna 2013 päiväaikainen melutaso (7-22) oli noin 50-60 db ja yöaikainen (22-7) noin 40-45 db. Kaavaselostuksen liitteenä olevien karttojen perusteella herää kuitenkin vahva	Varkauden kaupungilla on tavoitteena päivittää koko kaupunkia koskeva meluselvitys v. 2025. Päivityksen yhteydessä tulee huomioida auto- ja raideliikenteen sekä teollisen toiminnan aiheuttama melu sekä tärinävaikutus rata-alueiden tuntumassa. Kaavakarttaa ja -selostusta täydennetään Väyläviraston lausunnon perusteella. Kaavakartan yleisiin määräyksiin tulee kaksi täydennystä seuraavasti: "Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta. Rautatien suoja-alueella tehtävistä maanpinnan muodoista, muutoksista alueen kuivatukseen tai merkittävistä kaivutöistä tulee pyytää Väyläviraston lausunto (ratalaki 37 §, 39 §)." "Suunniteltaessa korttelialueille toimintoja, joille voi aiheutua haittaa rautatien aiheuttamasta melusta, runkomelusta tai tärinästä, tulee kyseiset vaikutukset selvittää tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä."

epäily, ettei rautatien melutasoja ole huomioitu vuonna 2013 tehdyssä selvityksessä lainkaan. Väylävirasto huomauttaa, että kyseisellä rataosalla kuljetetaan teollisuuden raskaita kuljetuksia diesel-vetureilla. Rautatieliikenteen hetkelliset melutasot voivat merkittävästi ylittää selvityksessä esitetyt melutasot alueella. Teollisuuden kuljetukset tapahtuvat sekä yö- että päiväaikaan. Kaavaselostuksen mukaan ”Suunnittelualue rajautuu etelässä teollisuusalueelle menevään sivuraiteeseen, jonka käyttö on suppeaa ja täten myös melu- ja värinävaikutus on vähäinen.” Väylävirasto huomauttaa, että kyseisellä rataosalla kuljetetaan teollisuuden raskaita kuljetuksia, jotka voivat aiheuttaa värinää viereisillä korttelialueilla. Rautatieliikenteen aiheuttamaa värinää ei ilmeisimmin ole selvitetty tarkemmin kaavan valmistelun yhteydessä. Rautatieliikenteen melua, runkomelua ja värinää olisi hyvä selvittää nykyistä kattavammin asemakaavan muutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksella muodostetaan kuitenkin ainoastaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) sekä suojaviheraluetta (EV). Vaihtoehtoisesti kaavamääräyksiin voitaisiin lisätä kirjaus, jossa otetaan kantaa rautatieliikenteen aiheuttamiin mahdollisiin haittoihin: ”Kaava-alueen vierellä sijaitsevan rautatien aiheuttamia melu-, runkomelu- ja värinähaittoja ei ole kartoitettu kattavasti. Mikäli korttelialueille suunnitellaan toimintoja, joille voi aiheutua haittaa rautatien aiheuttamasta melusta, runkomelusta tai värinästä, tulee kyseiset vaikutukset selvittää tarkemmin ennen rakennusluvan myöntämistä.” Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	
Vammaisneuvosto, 17.12.2024: Vammaisneuvostolla ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Rakennusvalvonta, 31.12.2024: Rakennusvalvonnalla ei ole huomauttamista luonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.

4.4.4 Kaupungin sisäinen yhteistyö

Kunnallistekniikka on osallistunut alueen hulevesien ohjauksen suunnitteluun.

4.4.5 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa ei ole ollut tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua, koska alue on suppea-alainen ja muutokset voimassa olevaan asemakaavaan ovat pienet.

4.4.6 Julkinen keskustelu

Kaavaluonnos ei ole aiheuttanut julkista keskustelua.

4.4.7 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Lausuntojen perusteella on täydennetty asemakaavan yleisiä määräyksiä ja kaavaselostusta Väyläviraston antaman lausunnon pohjalta. Muutokset ovat vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaluonnoksen uudelleen nähtäville asettamista ja kaavamutoksen hakijat ovat hyväksyneet täydennykset.

4.4.8 Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset

Vaikutusten arvioimiseksi ei ole tehty erillisiä selvityksiä.

4.4.9 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Kaavakartan yleisiä määräyksiä on täydennetty Väyläviraston antaman lausunnon pohjalta seuraavasti:

”Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta. Rautatien suoja-alueella tehtävistä maanpinnan muodon muutoksista, muutoksista alueen kivistykseen tai merkittävistä kaivutöistä tulee pyytää Väyläviraston lausunto (ratalaki 37 §, 39 §).”

”Suunniteltaessa korttelialueille toimintoja, joille voi aiheutua haittaa rautatien aiheuttamasta melusta, runkomelusta tai tärinästä, tulee kyseiset vaikutukset selvittää tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualue on kooltaan 1,763 ha. Alue muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista, joiden pinta-ala on 1,1693 ha sekä suojaviheralueista, joiden pinta-ala on 0,5937 ha.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla on olemassa olevaa liiketoimintaa, jonka toimintaedellytykset paranevat tonttien pinta-alojen ja rakennusoikeuden kasvaessa.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on hyvin monipuolisesti palveluja ja työpaikkoja (mm. huoltoasema oheispalveluineen, konepaja, rautakauppa, LVI- ja sähköalan liikkeitä/valmistavia yrityksiä, romunkeräystä, konevuokrausta sekä varaosa- ja pienkoneviihtäjä).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Korttelissa 300 ja korttelin 301 tontilla 9 kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku $e=0,40$. Korttelin 300 tonttitehokkuusluku on pienennetty ($0,50 \rightarrow 0,40$) vastaamaan Kiertotien alueen muiden teollisuuskortteleiden tonttitehokkuutta. Kortteliin 300 on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleisissä määräyksissä todetaan, että teollinen toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa hajun, savun ja kaasujen muodossa, eikä aiheutuva ulkoinen melutaso saa olla suurempi kuin 50 dB(A). Tonttialueen käyttö maisemaa rumentavaan varastointiin on kielletty. Varastointiin käytettävät tontinosat on aidattava näkösuojan antavalla aitaratkaisulla katu- ja tiealueiden suuntaan.

Autopaikotusmääräys alueella on seuraava:

T-korttelialueilla 1ap/100 ka-m² tai 1 ap/1 kulloinkin paikalla olevaa työntekijää kohden.

Yleisiä määräyksiä on täydennetty Väyläviraston lausunnon perusteella seuraavasti:

Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta. Rautatien suoja-alueella tehtävistä maanpinnan muodon muutoksista, muutoksista alueen kuivatukseen tai merkittävistä kaivutöistä tulee pyytää Väyläviraston lausunto (ratalaki 37 §, 39 §).

Suunniteltaessa korttelialueille toimintoja, joille voi aiheutua haittaa rautatien aiheuttamasta melusta, runkomelusta tai tärinästä, tulee kyseiset vaikutukset selvittää tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.3.2 Muut alueet

Alueelle muodostuu kolme suojaviheraluetta. Kortteleiden 300 ja 301 välissä olevalle suojaviheralueelle on osoitettu varaus maanalaista johtoa varten. Teollisuusalueen sisäisen rautatiealue on poistunut tarpeettomana ja osa siitä on muutettu suojaviheralueeksi korttelin 301 tonttien 7 ja 8 ja rata-alueen välille. Kolmas suojaviheralue rajoittuu korttelin 300 itäreunaan, Kiertotien katualueeseen ja rautatiealueeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdissa 4.4.1.1.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä muut vaikutukset

Kaavaluonnoksen vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdissa 4.4.1.2. –4.4.1.3.

Lisäksi yleisissä määräyksissä edellytetään rautatien melun, runkomelun tai tärinän vaikutusten tarkempaa selvittämistä ennen rakentamiseen ryhtymistä, jos korttelialueille suunnitellaan toimintoja, joille voi aiheutua haittaa rautatien läheisyydestä.

Varkauden kaupungin tavoitteena on päivittää koko kaupunkia kattava meluselvitys vuoden 2025 aikana.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.6 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

5.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

5.7.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin ilmoituksella Warkauden Lehdessä xx.xx.2025. Osallisia tiedotettiin xx.xx.2025. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla xx.xx.2025.

5.7.2 Muistutukset ja lausunnot

5.7.3 Viranomaisyhteistyö

5.7.4 Kaupungin sisäinen yhteistyö

5.7.5 Julkinen keskustelu

5.7.6 Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaavat asemakaava ja asemakaavaselostus. Warkauden kaupungin rakennusjärjestys sekä Warkauden kaupungin teollisuuden ja kaupan alueiden laatuluoitus rakentamisohjeineen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako sekä muodostaa yleiset alueet.

6.3 Toteutuksen seuranta

Warkauden kaupunki valvoo normaalina viranomaistoimintana alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

6.4 Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen

6.4.1 Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä lähetetään pöytäkirjanote muutoksenhaku-kiellolla tiedoksi: - niille ehdotuksen nähtävillä ollessa lausunnon antaneille, joilla on ollut huomautettavaa ehdotuksesta.

6.4.2 Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. (Alueidenkäyttölaki 67 §)

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ilmoitus kokousta seuraavana päivänä sähköpostilla:

- Pohjois-Savon ELY-keskuksen kirjaamo
- Tekninen toimiala (tekninen johtaja, kaavoittaja, maankäyttöassistentti, rakennusvalvonta)

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote sekä kaavakartta ja -selostus:

- Pohjois-Savon ELY-keskus

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote:

- Pohjois-Savon ELY-keskus

6.4.3 Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen

Kaavan voimaantulosta ilmoitus internetsivuilla ja ilmoitustaululla sekä ilmoitus (MRA 95 §):

- maanomistaja - rakennusvalvonta (sovittu, että pelkkä ilmoitus)
- Pohjois-Savon ELY-keskus

Voimaan tullut asemakaava (kaavakartta ja selostus) (MRA 95 §):

- Pohjois-Savon maanmittaustoimisto (vain kaavakartta pdf-muodossa) s-postiviestiin voimaantulotiedot
- Pohjois-Savon ELY-keskus (pdf)
- Pohjois-Savon liitto (pdf)

Varkaudessa xx.xx.2025

Laura Backman
Kaavoittaja