



TOISNIEMI-KUHANIEMI-KOPOLANNIEMI OSAYLEISKAAVAN MUUTOS, KOPOLANNIEMI MK 1:5000

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO Erillispientalojen alue.
/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoinen asuinrakennuksen, enintään yhden 40 m²:n sivuasunnon sekä muita päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Uusia rakennuspaikkoja ei ole määritelty erillisellä merkinnällä olemassa oleville yksityisten omistamille kiinteistöille.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy pinta-alan mukaan seuraavasti huomioiden uudet ja ennen osayleiskaavan muutosta muodostuneet rakennuspaikat:

- 10 %, kun rakennuspaikan koko on alle 3000 m².
- 3000 m² tai yli niin rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 ka-m² + 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 800 m².
- Rakennusoikeudesta on varattava vähintään 30 % talousrakennuksille.

AO-1/2 Omarantaisten erillispientalojen alue.
/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoinen asuinrakennuksen, enintään yhden 40 m²:n sivuasunnon sekä muita päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy pinta-alan mukaan seuraavasti huomioiden uudet ja ennen osayleiskaavan muutosta muodostuneet rakennuspaikat:

- 3000 m² tai yli niin rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 ka-m² + 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 800 m².
- Rakennusoikeudesta on varattava vähintään 30 % talousrakennuksille.

Uudet, kerrosaltaan enintään 80 m² rakennuksen, saa sijoittaa 25 metriin ja sitä suuremmat rakennukset saa sijoittaa 35 metrin keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Enintään 30 ka-m²:n suuruisen rantasaunan tai talousrakennuksen saa kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto.

AO-2/1 Omarantaisten erillispientalojen alue.
/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10000 m² ja rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoinen asuinrakennuksen, enintään yhden 40 m²:n sivuasunnon sekä muita päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 800 m² ja rakennusoikeudesta on varattava vähintään 30 % talousrakennuksille.

Uudet, kerrosaltaan enintään 80 m² rakennuksen, saa sijoittaa 25 metriin ja sitä suuremmat rakennukset saa sijoittaa 35 metrin keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Enintään 30 ka-m²:n suuruisen rantasaunan tai talousrakennuksen saa kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto.

PL-1 Palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään.

Alueella sijaitsee rakennussuojelukohderakennus, johon saa sijoittaa asuin-, toimisto-, majoitus-, kahvila- ja ravintolatoiloja tai muita vastaavaa toimintaa. Alueelle saa rakentaa toiminnan kannalta välttämätöntä täydennysrakentamista. Alueen täydennysrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon pihaympäristön ja rakennuskannan ominaispiirteiden ja mittakaavan säilyttäminen.

PL-1-alueen rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennussuojelukohteen ja rannan väliselle alueelle saa rakentaa ainoastaan saunarakennuksen.

PL-2 Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alue on tarkoitettu monipuoliseksi yksityisten elinkeinotoimintojen alueeksi, jossa tulee huomioida ympäristölliset seikat. Alueelle saa rakentaa toiminnan vaatimia talousrakennuksia sekä yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen olemassa olevan pihapiirin yhteyteen. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. PL-2-alueen rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Ranta-alueelle saa rakentaa saunarakennuksen.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueilla sallitaan vain pienimuotoinen virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Johtoalueilla sallitaan sähkölinjojen ja niitä palvelevien rakenteiden rakentaminen sekä maanalaisten yhdyskuntateknisten johtojen sijoitus.

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MY-alueilla sallitaan vain pienimuotoinen virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maankäytössä on otettava huomioon luonnon ja ympäristön arvot.

LV Venevalkama-alue.

W Vesialue.

Olemassa oleva tieyhteys.

Uusi tieyhteys.

Yleiskaava-alueen raja.

Alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sähköjohto tai -linja.
Pistekatkoviiva osoittaa voimalinjan johtoalueen, jolla on voimassa rakentamisrajoitus. Johtoalueelle sijoituvasta rakentamisesta tai muista toimenpiteistä tulee pyytää risteämälausunto voimalinjan omistajalta. Johtoalueen reunavyöhykkeeltä tulee olla puunpoistomahdollisuus.

sm/1 Muinaisjäännsaluel-/kohde
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänns. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Kohdemerkinnän yhteydessä oleva numero viittaa kaavaselostuksen kohdeuetteloon.

SR Rakennussuojelukohde.
Paikallisesti arvokas rakennus. Rakennus kuuluu Varkauden kaupungin kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointiuetteloon. Rakentamislain 41 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Kohteeseen merkittävissä vaikuttavissa hankkeissa on pyydetävä aluevastuumuseon lausunto.

sa Alueen osa, jolle saa rakentaa rantasaunan.
Rantasaunan kerrosalan tulee olla alle 30 m2 ja uudisrakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rannan ja saunarakennuksen välissä tulee säilyttää riittävä suojapuusto, jota on tarvittaessa täydennettävä istutuksin.

Maisemallisesti arvokas alue.
Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin, viitasammakon, lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 78 §). Kohteen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella kielletään ruoppaukset ja rantapensaikon raivaukset.

luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Kasvillisuuskohteena arvokas alue. Kohteen ominaispiirteiden heikentäminen on kielletty.

luo-3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Tervaleppämettä, joka on suojeltu luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisesti.

Olemassa oleva rakennettu asuinrakennuksen rakennuspaikka.
Symboli osoittaa kiinteistön, jolle rakennuspaikka kuuluu, mutta ei rakentamisen tarkkaa sijaintia.

Uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka.
Symboli osoittaa kiinteistön, jolle rakennuspaikka kuuluu, mutta ei rakentamisen tarkkaa sijaintia.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tällä yleiskaavalla on alueidenkäyttölain (AKL) 42 §:ssä mainitut oikeusvaikutukset. Yleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain 44 §:n, 72.1 § ja 72.2 § mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamiseen osoitetuilla alueilla rakentamislupien myöntämisen perusteena.

Alueiden rakentamisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa Varkauden kaupungin rakennusjärjestystä ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty.

M-alueilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Metsänkäsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia sekä metsälakia.

Ympäristöviranomainen on määritellyt tulvakorkeudet ranta-alueille ja alimmat suositellavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille. Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeuden tulee olla järvien rannoilla vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeutta korkeammalla. Tulva-alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia.

VESIENSUOJELU, TIESTÖ
Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitsevilla kiinteistöillä on velvollisuus liittyä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet tulee imeyttää kiinteistöillä, eikä niitä saa johtaa suoraan vesistöön. Vesistöjen rannoilla toteutettavien toimenpiteiden tulee täyttää vesilain mukaiset vaatimukset, eivätkä ne saa heikentää vesistön tilaa.

Yleiskaava-alueita ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa, joten tiestö toteutetaan yksityistieinä.

VARKAUDEN KAUPUNKI			
Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaavan muutos, Kopolanniemi			
Käsitellyt: Ehdotus nähtävillä Tela Kä Voimaantulo	TEKNINEN TOIMIALA SUUNNITTELU	PL 208 76201 VARKAUS PUH. 040 515 7336	
Koordinaattijärjestelmät ETRS-GK28/N2000	10.06.2025	Pääsuunnittelija Kaavovastaa Laura Backman	
Pohjakaartta hyväksytty	10.06.2025	Suunnittelija	Mittakaava
Pakkaustulosuunnittelu	Petri Kaponen	SK	1:5000
		ARK	