



Vanhan Museon ja Väinölän

ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos
1. kaupunginosan Päi-
viönsaari korttelin 25
tonteilla 20 ja 21.

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.....	10
3.2.2	Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu.....	10
3.3	Rakennettu ympäristö	10
3.3.1	Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	10
3.3.2	Asuminen	10
3.3.3	Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta	10
3.3.4	Virkistys	10
3.3.5	Liikenne.....	11
3.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö	11
3.3.7	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	12
3.3.8	Tekninen huolto.....	12
3.4	Sosiaalinen ympäristö	13
3.5	Ympäristö häiriötekijät.....	13
3.5.1	Valtioneuvoston päätös ympäristömelun ohjearvoista	13
3.5.2	Liikennemelu	14
3.5.3	Pilaantunut maaperä	16
3.5.4	Seveso-alue.....	16
3.6	Maanomistus.....	16
3.7	Suunnitteluvualue	16
3.7.1	Maakuntakaava.....	16

3.7.2	Yleiskaava	20
3.7.3	Voimassa oleva asemakaava	20
3.7.4	Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet	21
3.7.5	Kiinteistörekisteri ja tonttijako	21
3.7.6	Pohjakartta	21
3.7.7	Rakennuskiellot	21
3.7.8	Suojelupäätökset	22
3.7.9	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	23
4.1	Osalliset	23
4.2	Asemakaavan tarve ja tavoitteet	23
4.2.1	Lainsäädännön asettamat tavoitteet	23
4.2.2	Kaupungin asettamat tavoitteet	23
4.2.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	23
4.3	Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24
4.3.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	24
4.3.2	Mielipiteet ja lausunnot	24
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	25
4.3.4	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	25
4.4	Asemakaavaluonnos	25
4.4.1	Alustava vaikutusten arviointi	25
4.4.2	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	28
4.4.3	Mielipiteet ja lausunnot	28
4.4.4	Kaupungin sisäinen yhteistyö	31
4.4.5	Viranomaisyhteistyö	32
4.4.6	Julkinen keskustelu	32
4.4.7	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	32
4.4.8	Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset	32
4.4.9	Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet	33
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1	Kaavan rakenne	33
5.1.1	Mitoitus	33
5.1.2	Palvelut	33
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33

5.3	Aluevaraukset	33
5.3.1	Korttelialueet	33
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.4.3	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin	34
5.4.4	Muut vaikutukset	34
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.6	Nimistö	37
5.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	37
5.7.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	37
5.7.2	Muistutukset ja lausunnot	37
5.7.3	Viranomaisyhteistyö	37
5.7.4	Kaupungin sisäinen yhteistyö	37
5.7.5	Julkinen keskustelu	37
5.7.6	Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3	Toteutuksen seuranta	37
6.4	Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen	38
6.4.1	Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen	38
6.4.2	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen	38
6.4.3	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen	38

LIITTEET 1- 2

Lisälehdet x-x

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Asemakaava määräyksineen 12.6.2025

LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake

Kuvaluettelo

Kuva 1: Ilmakuva vuodelta 1930, museo etualalla vasemmalla	11
Kuva 2: Ilmakuva Päiviönsaarelta vuodelta 2023	12
Kuva 3: Suunnittelualueella olevat tieoikeus- ja johtorasitteet	13
Kuva 4: Tontilla 915-1-25-21 oleva kulkuyhteysrasite	13
Kuva 5: Melutason ohjearvot.....	14
Kuva 6: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, 2013 klo 7-22	15
Kuva 7: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, 2013 klo 22-7	15
Kuva 8: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, ennuste 2030 klo 7-22	15
Kuva 9: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, ennuste 2030 klo 22-7	16
Kuva 10: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.....	19
Kuva 11: Ote Varkauden strategisesta yleiskaavasta, 2017	20
Kuva 12: Ote ajantasa-asemakaavasta	21
Kuva 13: Ote Master Plan-suunnitelmasta	22
Kuva 14: Suunnittelualueen pysäköintiin osoitetut LPA-3-alueet	26

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 1.4.2018
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe, YM 19.11.2018
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2. vaihe, voimaantulo 26.2.2025
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 3. vaihe, kaavaluonnos nähtävillä 4.6.–4.7.2025
- Varkauden keskusta-alueen strateginen yleiskaava, 27.3.2017
- Asemakaava, KV 30.5.1994, lainvoimainen 8.7.1994
- Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013–2030, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 11.9.2012
- Kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 10.3.2025
- Väylävirasto, Liikennemääräkartat, <https://vayla.fi/vaylista/aineistot/tilastot/tietilastot/liikennemaarakartat>
- Vanhan museon ja Väinölän inventointikorttien päivitys
- Hannu Itkonen & Helena Itkonen (toim.): Väinölä – Talo koivujen katveessa, ISBN 978-952-94-9140-7. Julkaisu 13.7.2024.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely

Diaarinumero VRK/37/10.02.03/2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Varkauden ydinkeskustassa Päiviönsaarella.

1.3 Kaavan päätarkoitus

Tontilla 915-1-25-20 sijaitsevassa suojelukohderakennuksessa toimi Varkauden museo vuoden 2023 loppupuolelle saakka, jolloin se siirtyi ns. vanhalle Tehtaan koululle laajempiin tiloihin. Varkauden kaupungilla on tarkoitus vuokrata/myydä tontti rakennuksineen, joten käyttötarkoituksmerkinnän tulee mahdollistaa monipuolinen toiminta alueella.

Tontti 915-1-25-21 on yksityisessä omistuksessa ja tontilla olevassa suojelukohderakennuksessa toimii taidekeskus Väinölä.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa molemmilla tonteilla ainoastaan museotoiminnan. Yhtenäisyyden vuoksi olisi tarpeen muuttaa molempien tonttien kaavamääräys laaja-alaisemmaksi huomioiden samalla rakennussuojelu, tekninen huolto, kevyt liikenne, ajoneuvoliikenne ja autopaikoitus.

1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot

Asemakaavassa ei ole määritetty tonttikohtaista maksimirakennusoikeutta, vaan tonteille on osoitettu ainoastaan rakennusalat suojelukohderakennuksille ja tontilla 915-1-25-20 olevalle puistomuuntamolle. Tontin 915-1-25-20 pinta-ala on 945 m² ja käytetty kerrosala 515 ka-m² (suojelukohde), mutta puistomuuntamon pinta-ala ei ole tiedossa. Tontin 915-1-25-21 pinta-ala on 1484 m² ja käytetty kerrosala 481 ka-m² (suojelukohde) ja 17 ka-m² talousrakennus, yhteensä 498 ka-m². Lisäksi tonttien rajalla on talousrakennus, joka ei muodosta kerrosalaa. Suunnittelualueella ei ole asumista, mutta tontit rajoittuvat kerrostalotontteihin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, Matintorin ja Wredenkadun katualueisiin, puistoalueeseen sekä kevyenliikenteen väylään.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Kaavamuuotos tontin 915-1-25-20 osalta käynnistettiin kaupungin aloitteesta.
Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Tekninen lautakunta Kirjeet maanomistajille ja naapureille, 29.2.2024, sähköposti muille osallisille 29.2.2024. Ilmoitus Warkauden lehdessä 7.3.2024, internetissä ja ilmoitustaululla 7.3.2024. OAS oli nähtävillä ajalla 7.3.-8.4.2024.
Luonnos	Sähköposti osallisille 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.8. – xx.9.2025

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan Varkauden 1. kaupunginosan Päiviönsaari korttelin 25 tonttien 20 ja 21 käyttötarkoituserkintää ja tarkistetaan muita kaavallisia määräyksiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy Varkauden kaupunginvaltuusto. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Suunnittelun yleiskuvaus

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Varkauden kaupungilta. Varkauden museo on muuttanut vuoden 2023 lopulla ns. Tehtaan koululle laajempiin tiloihin. Vanha rakennussuojellinen museorakennus on jäänyt tyhjilleen, joten kaupungin on tarkoitus saada alueelle toimintaa joko vuokraamalla tai myymällä tontti 915-1-25-20 rakennuksineen. Nykyinen asemakaavamääräys sallii ainoastaan museotoiminnan, joten asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa monipuolinen toiminta alueella.

Asemakaavamuutokseen on sisällytetty myös viereinen, yksityisen omistama, tontti 915-1-25-21, joka on myös osoitettu museotoiminnalle. Em. tontin suojelurakennuksessa toimii taidekeskus Väinölä.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelukohde sijaitsee tiheästi rakennetussa kaupunkiympäristössä.

3.2.2 Luonnonolot, 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

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi Varkauden teollisuushistoriaan kuuluvaa, 1910-luvulla rakennettua rakennusta. Viereisillä tonteilla olevat kerrostalot on rakennettu 1950-luvulla ja osa niistä on myös suojelukohderakennuksia. Naapuritontin tasakattoinen liikerakennus on rakennettu 1970-luvulla.

3.3.2 Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asumista.

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen tontilla 915-1-25-20 toimi vuoden 2023 lopulle asti Varkauden Museo. Viereisellä tontilla 915-1-25-21 on taidekeskus Väinölä, jossa järjestetään läpi vuoden taidenäyttelyjä ja kohteessa on taiteen myyntiä ja kehystämö.

3.3.4 Virkistys

Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Taulumäen suuntaan sekä Ämmäkosken ja Kämärin ulkoilualueille, jotka sijaitsevat noin 0,4-1,0 km etäisyydellä. Lasten leikkikenttä on noin 100 metrin päässä kohteesta.

3.3.5 Liikenne

Vanhan museon tontti rajoittuu Wredenkatuun ja Väinölä Ahlströminkadusta haarautuvaan Matintori- nimiseen katuun. Molemmilla tonteilla on niukasti autopaikoitustilaa, joten voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 25 autopaikoitusta on osoitettu Wredenkadun vastakkaisella puolella olevalla LPA-3-alueelle (915-1-18-6) ja lisäksi tonteille 20-21 on osoitettu autopaikoitusta korttelin 25 sisäiselle LPA-3-alueelle (915-1-25-19).

3.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Arkkitehtiveljekset Valter ja Ivar Thomé olivat 1910-luvulla A. Ahlström Osakeyhtiön luottosuunnittelijoita, joiden suunnittelutyö näkyy edelleen voimakkaasti Varkauden rakennetussa ympäristössä.

Vanha tiilirakenteinen museorakennus toimi aikanaan tehtaan hotellina ja valmistui vuonna 1914 Thomén veljesten piirustusten mukaan. Rakennus palveli hotellina 1930-luvulle saakka, jonka jälkeen se siirtyi tehtaan virkamiesten ja insinöörien asuinkäyttöön.

Väinölä on A. Ahlströmin Oy:n rakennuttama hirsirakenteinen kahden perheen asuintalo, joka valmistui 1913 tehtaan virkamiesten asuintaloksi. Molemmat rakennukset sijaitsivat alun perin Päiviönsaaren lävitse kulkeneen maantien varrella. Tienlinjausten myöhemmin muuttua ovat rakennukset jääneet muun rakennuskannan keskelle.

Em. mainitut rakennukset ovat näkyvissä Valter ja Ivar Thomén laatimassa Varkauden ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1916.

Nykyään molemmat rakennukset ovat asemakaavallisesti suojeltuja rakennuksia, joiden suojelumääräyksessä todetaan, että ne ovat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei saa purkaa, eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.



Kuva 1: Ilmakuva vuodelta 1930, museo etualalla vasemmalla

(lähde: [Ilmakuva Päiviönsaaresta](#) | [Varkauden museot](#) | [Tarinoita piipun juurelta](#))



Kuva 2: Ilmakuva Päiviönsaarelta vuodelta 2023

3.3.7 Arkeologinen kulttuuriperintö

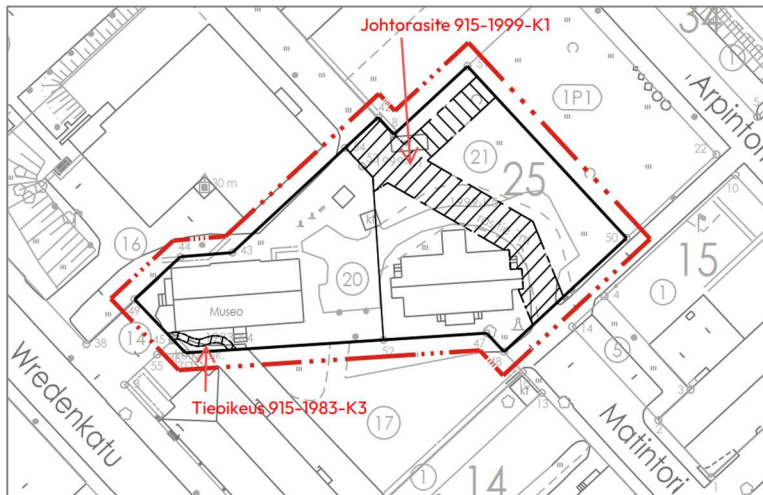
Alueella ei ole muinaismuistolain 17.6.1963/295 nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.3.8 Tekninen huolto

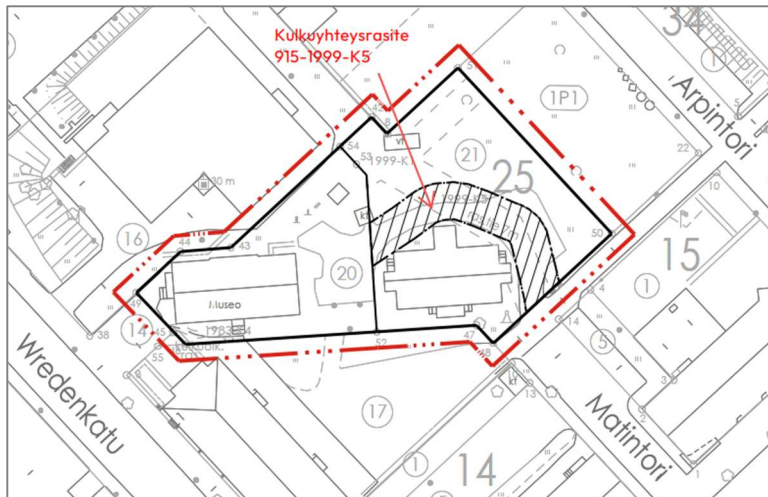
Suunnittelualue on liitetty vesijohto-, hulevesi-, viemäri- sekä aluelämmön verkostoon. Liikennöinti tonteille tapahtuu pääsääntöisesti Matintori-nimisen kadun kautta.

Tontin 915-1-25-20 lounaisnurkassa on rasitteena tieoikeus 915-1983-K3, joka mahdollistaa jalankulkuyhteyden Wredenkadulta vanhan museon tontin kautta viereiselle kerrostalotontille 915-1-25-17. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kevyen liikenteen raitti tonttien 915-1-25-20 ja 915-1-25-21 etelälaitaan, mutta sitä ei ole toteutettu.

Väinölän tontilla 915-1-25-21 on kulkuyhteysrasite 915-1999-K5, joka mahdollistaa ajoneuvoyhteyden sen kautta vanhan museon tontille 915-1-25-20. Vanhalle museorakennukselle on myös katuyhteys Wredenkadulta museon länsipäädystä olevalle pääsisäänkäynnille. Väinölän tontille 915-1-25-21 on osoitettu lisäksi johtorasite 915-1999-K1.



Kuva 3: Suunnittelualueella olevat tieoikeus- ja johtorasitteet



Kuva 4: Tontilla 915-1-25-21 oleva kulkuyhteysrasite

3.4 Sosiaalinen ympäristö

Päiviönsaari on työpaikka-aluetta ja Varkauden hallinnollisen sekä majoitus- ja ravintolatoiminnan keskus. Wredenkadun vastakkaisella puolella sijaitsevat kaupungintalo ja oikeustalo. Tyyskänniemessä Navitas 1-3-rakennuksissa on lukuisten yritysten toimistotiloja. Ahlströmin kadun varressa on kaupallisia palveluja.

3.5 Ympäristö 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 toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

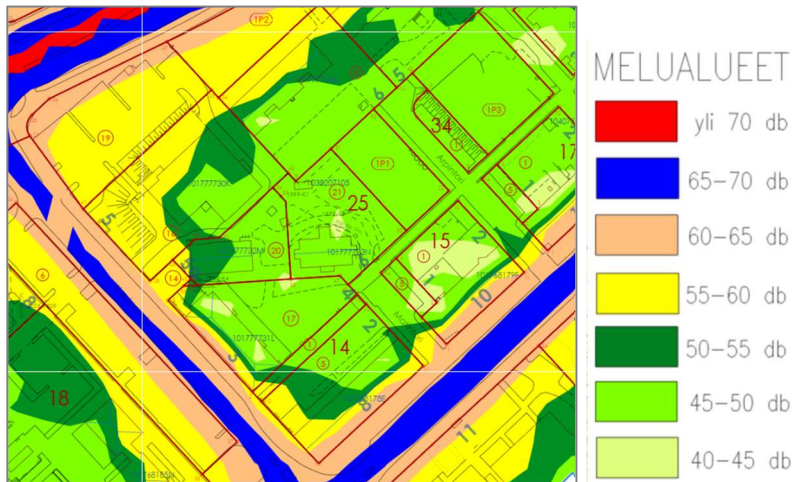
Mikäli melu on luonteeltaan iskumaista (esimerkiksi vasarointi) tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista taulukossa esitettyyn ohjearvoon.

Kuva 5: Melutason ohjearvot

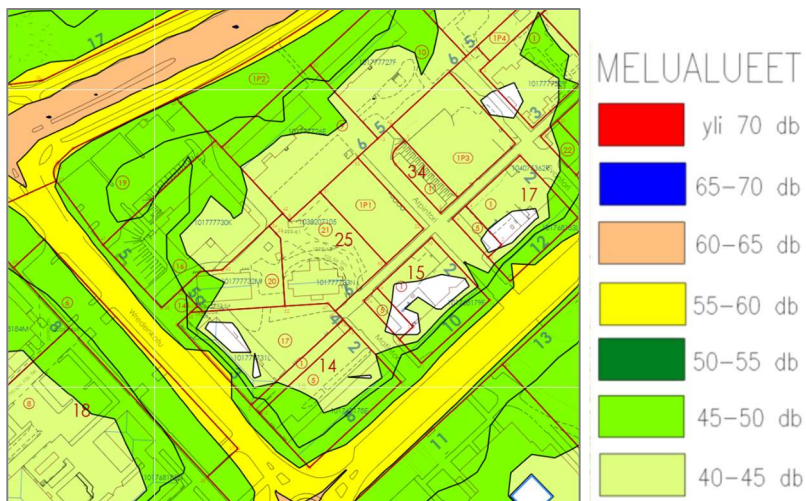
3.5.2 Liikennemelu

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.

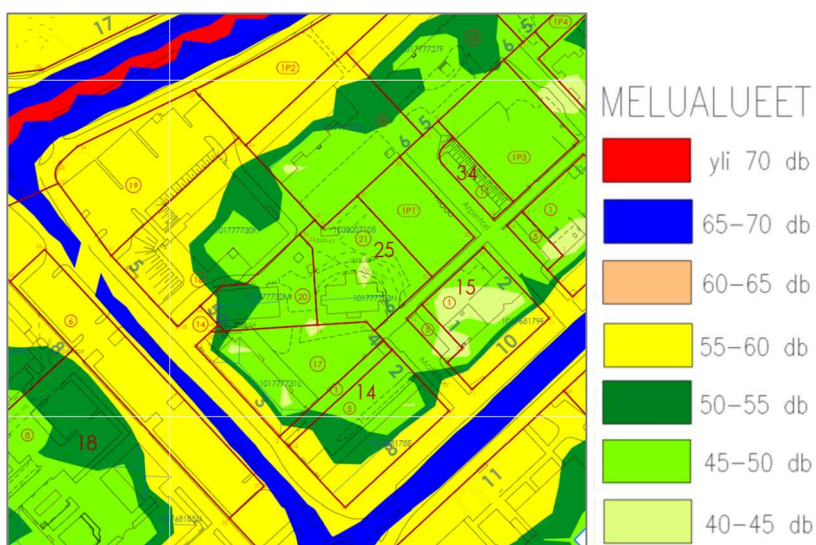
Suunnittelualue sijaitsee kaupungin läpi menevän valtaväylän Taipaleentien, Wredenkadun ja Ahlströminkadun rajaamalla alueella. Taipaleentien osalla keskivuorokausiliikenne (KVL) on noin 7700 ajoneuvoa. Väyläviraston tietojen mukaan Taipaleentien kautta kulki v. 2022 puuvirtoja yli 200 000 tonnia/vuosi ja yli 20 ajoneuvoa/vrk. Päivä- ja yöaikainen melu on ennustevuonna 2030 Vanhan museon ja Väinölän alueella päiväaikaan tasolla 45-55 dB(A) ja yöaikaan tasolla 40-50 dB(A).



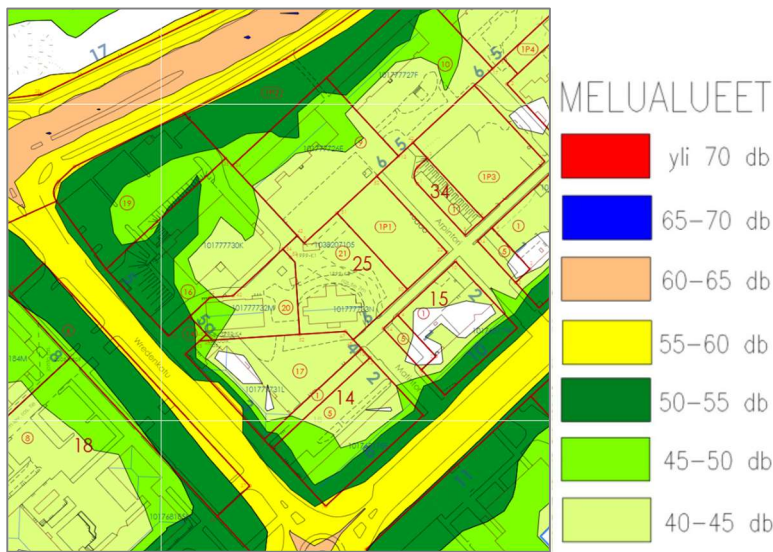
Kuva 6: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, 2013 klo 7-22



Kuva 7: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, 2013 klo 22-7



Kuva 8: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, ennuste 2030 klo 7-22



Kuva 9: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluseluvitys 2013-2030, FCG, ennuste 2030 klo 22-7

3.5.3 Pilaantunut maaperä

Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita kohteita.

3.5.4 Seveso-alue

Varkauden Stora Enso Oyj on ns. turvallisuusselvityslaitos, jonka ympärille on määritelty 1,0 km:n laajuinen konsultointivyöhyke. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta.

Stora Enson tehdasalue sijaitsee lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.6 Maanomistus

Tontti 915-1-25-20 on Varkauden kaupungin omistuksessa ja tontti 915-1-25-21 yksityisen yrityksen omistuksessa.

3.7 Suunnittelualue

3.7.1 Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan osissa. Maakuntakaavan tarkistamisen 1. vaihe hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 19.11.2018 ja se on tullut voimaan 28.1.2019. Maakuntakaavan tarkistamisen 2. vaiheen kaava tuli voimaan 26.2.2025. Pohjois-Savon maakuntakaavan 3.vaiheen (vety, aurinko ja kauppa) osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.2023-19.1.2024 ja kaavaluonnos 4.6.-4.7.2025.

Yhdistelmämaakuntakaavassa suunnittelualueelle ja sen tuntumaan on osoitettu seuraavia merkintöjä:



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan maakunnan suurimmat monipuolisen palvelutarjonnan taajamat sekä Tahkon matkailutoimintojen alueet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä on merkitystä koko maakunnan kannalta. Vyöhyke kattaa alueidenkäytön yhteensovittamista edellyttäviä asumi- seen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikkatoimintoihin, virkistykseen, luonnonsuojeluun sekä liikenteelle ja logistiikalle varattavia alueita. Merkintään sisältyy periaatetasolla laajentumisvaraa, jonka toteutusedellytykset selvitetään yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Kehittämisperiaate: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee kehittää ja tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä tulee parantaa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee vahvistaa alueiden omaleimaisuutta sekä virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvoja. Vyöhykkeen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastomuutokseen. Päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräilyyhteydet seudullisille virkistysalueille on turvattava. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä niin vyöhykkeen sisällä kuin sen ulkopuolelle. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa heikennä merkittävästi Natura 2000-verkostoon kuuluvien alueiden perusteena olevia luonnonarvoja.



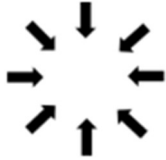
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan Iisalmen, Kuopion, Siilinjärven ja Varkauden keskusten ydinalueet, joille sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräys: Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen

kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuodosta toiseen.



YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTTÄMISTARVE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteen ja toimivan raidejoukkoliikenteen kehittämisen kannalta tavoiteltavat, maakunnallisesti merkittävät eheyttämistarpeet. Kehittämisperiaate: Aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana, tehokkaasti rakennettuna taajama- tai keskustatoimintojen alueena. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon liityntäpysäköinti.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja kohteet eli RKY-kohteet (MA-v, ma-v).

Suunnittelumääräys: Alueen tai kohteen suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueen tai kohteen erityispiirteitä tulee vaalia. Valtakunnallisesti merkittävien alueiden suunnittelussa on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristöviranomaiselta ja museoviranomaisilta. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kulttuuriympäristön vaalimisen osalta vanhentuneiden asema- ja yleiskaavojen päivittämiseen.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE TAI -KOHDE

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät teollisuus- ja varastoalueet, joilla on liikenteellisiä tai ympäristövaikutuksia.

Suunnittelumääräys: Alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt viereisille alueille estetään. Alueen käytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja alueen kestäväan saavutettavuuteen. Seveso III-kohteiden voimassa olevat suojaetäisyydet on tarkistettava



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE TAI -KOHDE, JOLLE SAA SIJOITTA VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kemianteollisuuden alueet.

Suunnittelumääräys: Alueen käytön ja sen lähiympäristön suunnittelussa tulee huomioida vaarallisten kemikaalien käytöstä ja varastoinnista aiheutuvat ympäristöriskit. Seveso III-kohteiden voimassa olevat suojaetäisyydet on tarkistettava

sv-11

Suojavyöhyke, merkinnällä osoitetaan Seveso II- direktiivin mukaisten tuotantolaitosten konsultointivyöhykkeet.

sl

LUONNONSUOJELUALUE

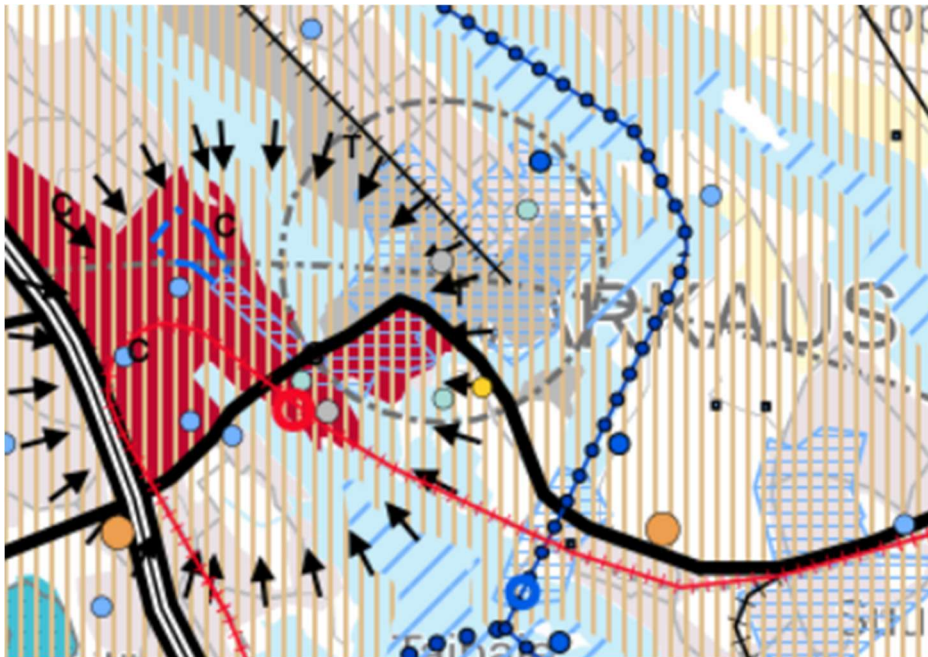
Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Suojeltaviksi tarkoitetuilla alueilla ei tule tehdä suojeluarvoja heikentäviä toimenpiteitä.

vt/kt

VALTATIE TAI KANTATIE

Merkinnällä osoitetaan pääväyläasetuksen mukaiset valtatiet 5 ja 9 sekä muut valtatiet ja kantatiet. Merkintä sisältää nykyiset liittymät sekä uudet liittymä- ja rinnakkaistiejärjestelyt. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



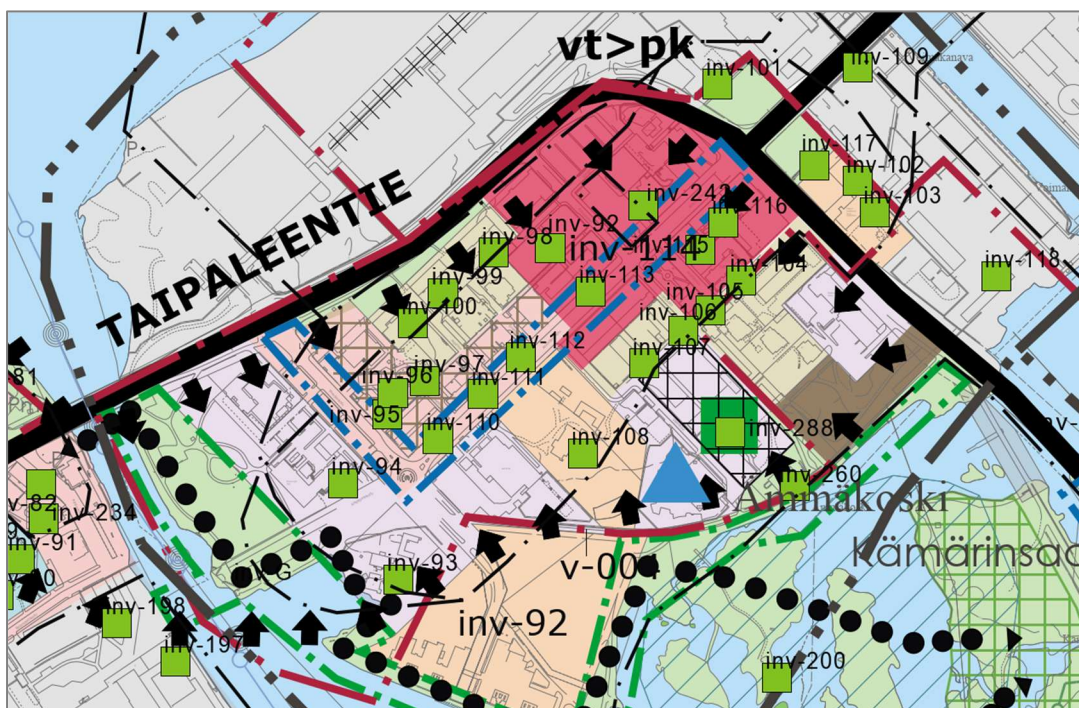
Kuva 10: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä

3.7.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Varkauden keskusta-alueen strategisen yleiskaavan 27.3.2017.

Suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen alueena (vaalea oranssi väritys), sekä kehitettävänä asuntoalueena (ruskea ruudutus). Wredenkadun ja Ahlströminkadun alue on osoitettu kehitettävänä liikennealueena (sininen pistekatkoviiva). Alueella sijaitsevat kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet, joiden inventointinumerot ovat inv-96 (Museo) ja inv-97 (Väinölä).

Mustilla nuolilla on osoitettu alueen eheyttämisen- tai tiivistämistarve. Mustalla ohuella pistekatkoviivalla on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.



Kuva 11: Ote Varkauden strategisesta yleiskaavasta, 2017

3.7.3 Voimassa oleva asemakaava

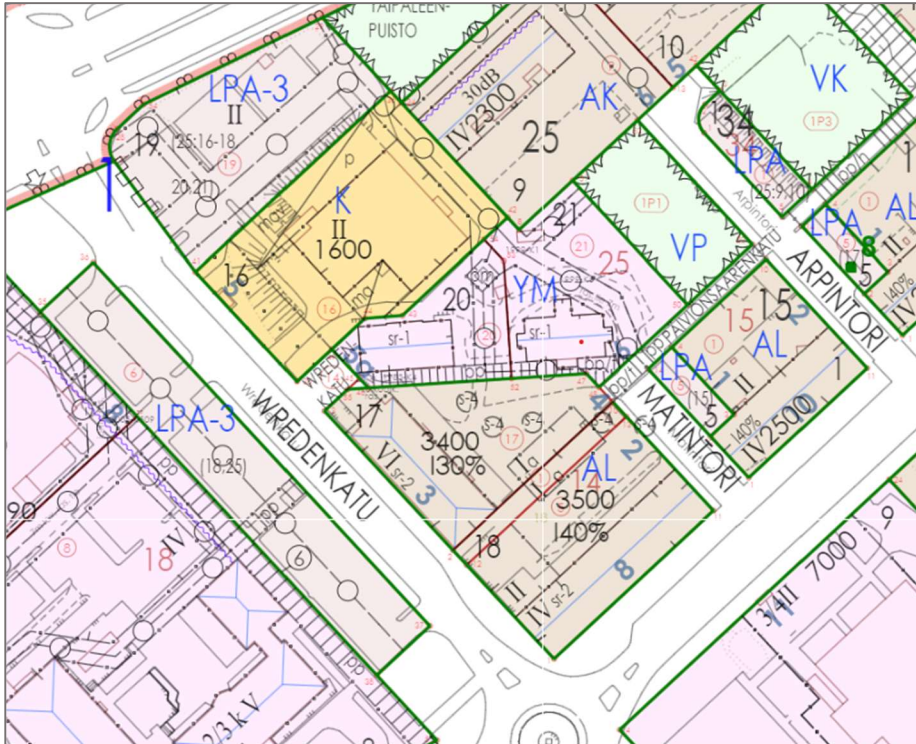
Asemakaava alueelle on hyväksytty Varkauden kaupunginvaltuustossa 30.5.1994 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 8.7.1994.

Tontit 915-1-25-20 ja 915-1-25-21 on osoitettu kaavassa YM-merkinnällä museorakennusten korttelialueeksi. Kaavassa on osoitettu rakennusalat suojelukohderakennuksille sekä puisto- ja puunmuuntamolle, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Lisäksi tonteilla on maanalaista johtoa varatut alueen osat.

Suojeltavat rakennukset on osoitettu sr-1 merkinnällä seuraavasti:

”Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa”.

Korttelin 25 tonttien 16-18, 20 ja 21 autopaikkoja on osoitettu korttelissa 25 olevalle LPA-3-korttelialueelle, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille (915-1-25-19). Kaupungintalon ja oikeustalon alueen asemakaavassa (lainvoimainen 14.5.2003) on osoitettu LPA-3-korttelialueelle korttelien 18 ja 25 pysäköintiä.



Kuva 12: Ote ajantasa-asemakaavasta

3.7.4 Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet

Rakennusjärjestys on tullut voimaan Varkaudessa 1.10.2000. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on meneillään.

3.7.5 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Asemakaavamuutosalueella on voimassa oleva sitova tonttijako, jota ei ole tarpeen muuttaa.

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

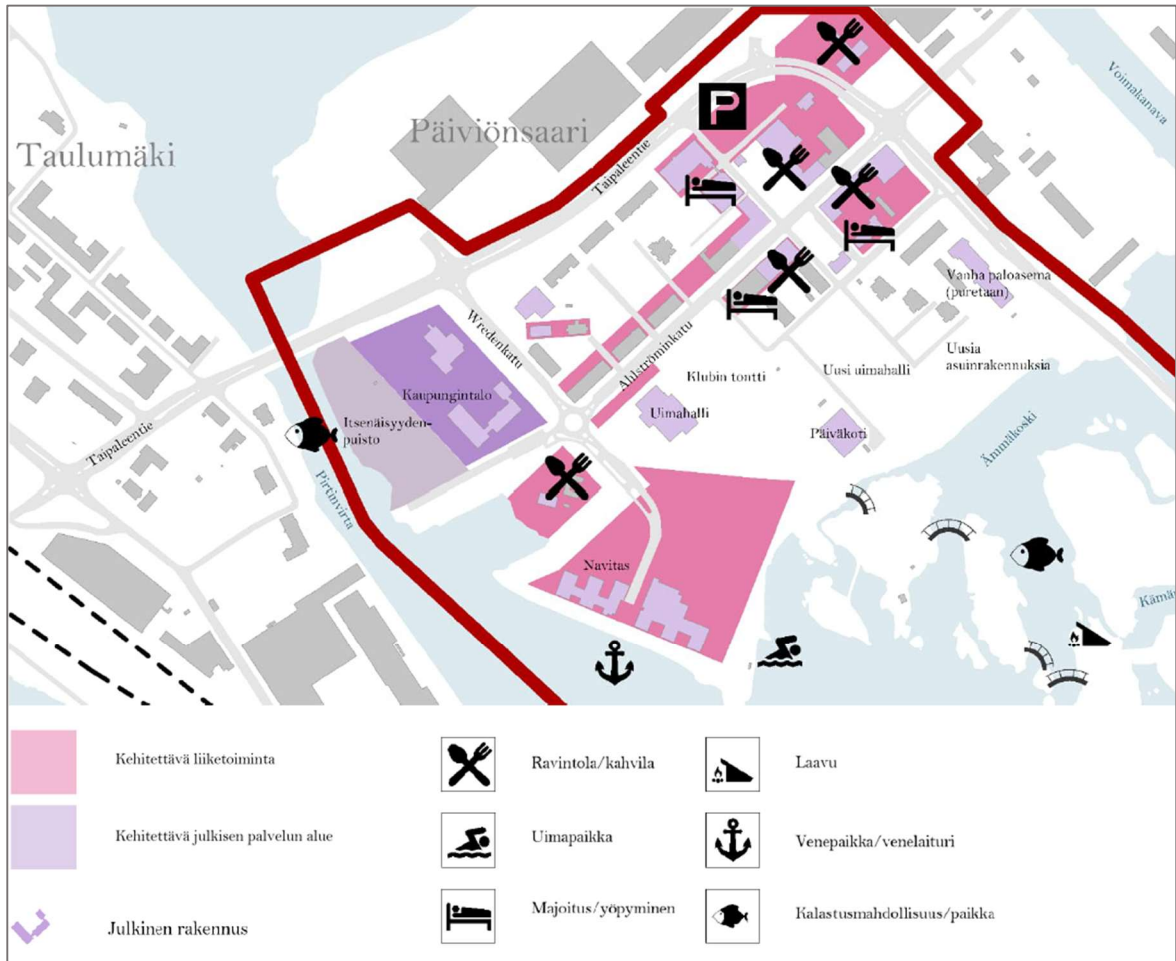
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.7.8 Suojelupäätökset

Vanha museorakennus ja Väinölä kuuluvat inventoitujen suojelukohderakennusten luetteloon.

3.7.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetulla alueella. Päiviösaaren ja Kämärin rajaamalle alueelle on laadittu yleinen kehityssuunnitelma eli Master Plan, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.8.2024 § 44. Asemakaavamuuotosalue on osoitettu kehitettävän liiketoiminnan alueeksi Master Planissa.



Kuva 13: Ote Master Plan-suunnitelmasta

Entisen Päiviösaaren koulun tontilla on vireillä asemakaavamuuotos, jossa tutkitaan uuden uimahallin sijoittamista alueelle.

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, Tukes
- Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot: Savon Voima Oyj, Varkauden Aluelämpö Oy, Keski-Sa-
von Vesi Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy, Suomen Turvalli-
suusverkko Oy
- Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Nuorisovaltuusto

4.2 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

4.2.1 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,
yhdyskuntarakenteen 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.

4.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Museotoiminnan lakattua tontilla 915-1-25-20 tulee uuden käyttötarkoitusmerkinnän mah-
dollistaa monipuolinen toiminta tontilla huomioiden suojelukohderakennuksen arvot. Tontin
915-1-25-21 (Väinölä) käyttötarkoitusmerkintä ei vastaa myöskään nykyistä toiminnan laa-
tua. Taidekeskus Väinölä järjestää taidenäyttelyitä, myy taidetta ja siihen liittyviä oheispal-
veluja.

4.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Molemmat tontit on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi (YM), jota halutaan kehit-
tää palvelurakennusten suuntaan huomioiden suojelukohderakennusten asettamat ehdot.

Tonttijaot pidetään entisellään, mutta huomioidaan muut tonttien sisäiset muutostarpeet (rakennusalat, putkivaraukset, kevyenliikenteen yhteydet).

4.3 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ajalle 7.3.-6.4.2024 ja siitä tiedotettiin Warkauden lehdessä ja internetissä 7.3.2024. Tontin 915-1-25-21 omistajalle ja muille osallisille tiedotettiin OAS:sta sähköpostilla 29.2.2024.

4.3.2 Mielipiteet ja lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 kpl lausuntoja.

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

Lausunnon antaja	Vastine
Suomen Erillisverkot Oy, 18.3.2024: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi, ei muutoksia OAS:aan.
Vammaisneuvosto, 20.3.2024: Vammaisneuvostolla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutokseen.	Merkitään tiedoksi, ei muutoksia OAS:aan.
Vanhusneuvosto, 21.3.2024: Vanhusneuvosto pyytää kiinnittämään huomiota esteettömyyden huomioimiseen.	Merkitään tiedoksi, ei muutoksia OAS:aan.
Keski-Savon Ympäristötoimi, 2.4.2024: Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi, ei muutoksia OAS:aan.
Telia Company, 4.4.2024: Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi, ei muutoksia OAS:aan.
Pohjois-Savon ELY-keskus, 5.4.2024: Pohjois-Savon ELY-keskus on todennut 3.4.2024 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa rakennetun ympäristön selvityksen aiheelliseksi, jotta suojelumerkintää voidaan päivittää. Ajatuksena on poistaa sisätiloja koskevat merkinnät määräyksestä, koska muutoksia rakennusten sisätiloissa on tehty. Tulevaisuutta parhaiten palveleva, monikäyttöinen ja kattava selvitys suojelurakennuksille olisi rakennuksen säilyneisyyttä ja muutoshistoriaa arvioivan rakennushistoriaselvityksen laatiminen, mutta myös	Rakennusinventointikortit päivitetään vanhan museon ja Väinölän osalta ja toimitetaan ELY-keskukselle ja alueelliselle vastuumuseolle.

kevyempi sisätiloja tarkasteleva rakennusinventoinnin päivitys voidaan katsoa riittäväksi selvitykseksi kaavan tavoitteisiin nähden. Inventointi tulee toimittaa sekä alueelliselle vastuumuseolle että ELY-keskukselle sen valmistuttua sekä liittää kaava-asiakirjoihin. Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, 8.4.2024: OAS:n mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on huomioida ja tarkistaa rakennus-suojelun asettamia vaatimuksia. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo katsoo, että kaavamuutosta ja erityisesti myöhempää suunnittelua varten olisi tarpeellista laatia rakennushistoriallinen selvitys.	Rakennusinventointikortit päivitetään vanhan museon ja Väinölän osalta ja toimitetaan ELY-keskukselle ja alueelliselle vastuumuseolle.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 3.4.2024, jossa ELY-keskus edellytti laadittavaksi molemmista rakennuksista rakennushistoriaselvityksen tai rakennusinventoinnin päivityksen.

4.3.4 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole tarpeen täydentää edellytetyn rakennusinventoinnin osalta, koska OAS:ssa on maininta, että tarpeen mukaan tehdään muita selvityksiä, jotka toimivat vertailutietona arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

Kaavaluonnoksen pohjatietona ovat kaupungin omana työnä päivitetyt rakennusinventointikortit vanhasta museosta ja Väinölästä. Molempien rakennusten inventointikortteihin on lisätty historia- ja rakennusteknistä tietoa sekä kuvia. Suojeltava rakennus merkinnän suunnittelumääräys porrashuoneiden osalta kohdistuu vanhan museon osalta 1. kerroksesta kellarin menevään portaikkoon ja Väinölän osalta rakennuksen keskiosassa oleviin kahteen portaikkoon. Väinölän päädyistä ei ole enää kulkuyhteyttä rakennuksen yläkertaan.

4.4 Asemakaavaluonnos

4.4.1 Alustava vaikutusten arviointi

Käyttötarkoituksmerkinnän muutoksella on vähäiset vaikutukset alueen sisäiseen rakentamiseen. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisemman toiminnan suojelukohderakennuksissa, mutta turvaa samalla rakennusten ulkokuoren koskemattomuuden.

4.4.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennuskanta pysyy entisellään, vain tontin 915-1-25-21 talousrakennukselle osoitetaan rakennusala ja kerroslamäärä.

ei ole portaikkoja yläkertaan. Päätysisäänkäyntien yhteydessä on pienet varastotilat, joista on kattoluukut ullakkotilaan.

4.4.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

4.4.1.7 Tekninen huolto

Alueella on runsaasti teknisen huollon maanalaista verkostoa (vesijohto, viemäri, hulevesi ja aluelämpö), jota ei ole osoitettu kaavakartalle asiakirjan luettavuuden parantamiseksi. Kaavaselostuksen kohdassa 3.3.8 Tekninen huolto on esitetty verkostoa ja kulkuyhteyksiä. Kaavakartalle on osoitettu ajoyhteys Väinölän tontin kautta vanhan museorakennuksen tontille ja jalankulkuyhteys Wredenkadulta vanhan museon tontin kautta viereiselle kerrostalotontille 915-1-25-17.

4.4.1.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön, koska alueelle ei sallita lisärakentamista.

4.4.1.9 Maisema ja katukuva

Maisema ja katukuva pysyy entisellään.

4.4.1.10 Luonnonsuojelu ja vesistöt

Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

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

Kaavamuutoksella ei sallita lisärakentamista, joten vaikutukset pienilmastoon, maaperään ja vesitalouteen ovat vähäiset.

4.4.1.12 Melu

Kohde sijoittuu liikenne- ja teollisuusmelun alueelle, jotka pysyvät entisellä tasolla.

4.4.1.13 Muut vaikutukset

Seveso III

Tontit sijaitsevat StoraEnso Oyj:n toimintaperiaateasiakirjalaitoksen 1 km:n laajuisella konsultointivyöhykkeellä. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti em. laitoksen tontin rajasta. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Talous

Kaupungin on tarkoitus myydä tai vuokrata tontti 915-1-25-20 rakennuksineen asemakaavamuutoksen vahvistuttua.

Terveellisyys ja turvallisuus

Tonteille on hyvät kevyenliikenteen yhteydet eri puolelta kaupunkia. Korttelin 25 asiakaspysäköintialueelta on jalankulkuyhteys ilman kadun ylityksiä alueelle. Korttelin 18

asiakaspysäköintialue on Wredenkadun vastakkaisella puolella ja sinne on suojatie aivan vanhan museorakennuksen kohdalta. Paikallisliikenteen pysäkit ovat viereisen teletalon kohdalla ja Ahlströminkadulla uimahallin kohdalla.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri

Vanhalla museolla on porrashissi aulatilasta toiseen kerrokseen ja alakerran wc-tilat ovat esteettömiä. Yksityisomisteinen Väinölä ei ole esteetön rakennuksen yläkerran osalta. Alakerran näyttelytilat ovat esteettömiä.

Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniset toimenpiteet

Tonteilla 915-1-25-20 ja 915-1-25-21 on olemassa sitovat tonttijaot. Asemakaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myydä tontin 915-1-25-20 rakennuksineen ja ostaja voi hakea suoraan lainhuutoa Maanmittauslaitokselta.

4.4.2 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille sähköpostitse 12.11.2024 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 14.11.2024. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 12.11.2024. Asemakaavaluonnos nähtäville 14.11.-16.12.2024.

4.4.3 Mielipiteet ja lausunnot

Luonnos- eli valmisteluaineistosta saatiin nähtävilläoloaikana 9 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 Vanhan Museon ja Väinölän asemakaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Warkauden vanhusneuvosto, 13.11.2024: Vanhusneuvostolla ei lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Voimatel/DNA, 15.11.2024: DNA:lla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Savon Voima Verkko Oy, 20.11.2024: Esittävät liitekartan mukaisen olemassa olevan keskijännitekaapelin esittämistä kaavakartalla, reittivaraus 6 m.	Olemassa oleva johtolinja osoitetaan kartalla.
Suomen Erillisverkot Oy, 29.11.2024: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Savon Pelastuslaitos, 9.12.2024 ja 31.12.2024: Alueen käytössä pyydetään huomioimaan riittävien pelastusteiden rakentamismahdollisuudet.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon ELY-keskus, 11.12.2024: Pohjois-Savon ELY-keskus katsoo, että inventointeja tulee täydentää vielä arvotamisosuuden ja sisätilojen kuvauksen osalta. Kaavamerkintä ja määräys eivät muutu kaavaluonnoksessa. ELY katsoo, että sr-1 määräykseen tulee lisätä museoviranomaisen kuulemisvelvoite. Tontille on osoitettu talousrakennuksen ja muuntamon paikat. Yleisissä määräyksissä alueen vähäistäkin uudisrakentamista on aiheellista ohjata ympäristöön sopeuttavaksi. Pohjois-Savon ELY- keskuksen näkemyksen mukaan Seveso-vyöhyke tulee merkitä kaavakartalle asianmukaisin määräyksiin. Asemakaavassa ei ole määritetty tonttikohdasta maksimirakennusoikeutta, vaan tontille on osoitettu ainoastaan rakennusalat suojelukohderakennuksille ja tontilla 915-1-25-20 olevalle puistomuuntamolle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavakartalla tulee osoittaa rakennusoikeuden määrä. Tontille 915-1-25-21 ei ole mahdollista osoittaa autopaikkamitoituksen vaatimaan määrää autopaikkoja. Kaavakartalla on osoitettu ajoyhteys tontille, rakennusten väliselle alueelle. Mikäli alueella on tarkoitus sallia pysäköintiä, tulee se ELY- keskuksen näkemyksen mukaan osoittaa kaavakartalla asianmukaisella varauksella.	Luonnosvaiheen jälkeen P-2-korttelialue-merkintä muutetaan AL-6 merkinnäksi, joka mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto-, ja näyttelytilojen sekä julkisten palvelujen sijoittamisen korttelialueelle huomioiden maanomistajien tarpeet alueiden käytölle. Lausuntojen perusteella on tehty seuraavia muutoksia kaavakarttaan ja selostukseen: Suojelurakennusten inventointikortteja on täydennetty rakennusten sisätilojen kuvauksella. Inventointikortit toimitetaan ELY-keskukselle ja aluevastuumuseolle. sr-1-merkintä on muutettu sr-34- merkinäksi, koska määräys on muutettu seuraavaksi: ”Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto muutoksia koskevan rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.” Alueelle on osoitettu maanalainen johtovaraus Savon Voima Verkko Oy:n lausunnon perusteella. Yleisiin määräyksiin on lisätty tiedot RKY- ja Seveso III-alueista, rakennusten ääneneristävyydestä sekä leikki-/oleskelualueen koosta. Suojelurakennuksille ei osoiteta rakennusoikeutta, koska kaikkien korjaus- ja muutostöiden tulee tapahtua nykyisen ulkovaipan sisällä.

	Korttelialueen tonteille ei osoiteta erillisiä autopaikoitusalueita eikä uusia muita rakennusaloja. Osa autopaikoista sijoittuu kortteille ja osa kahdelle yleiselle LPA-3-alueelle, joissa on korttelin 25 ja etenkin korttelin 25 tonttien 20 ja 21 pysäköimisoikeus. Olemassa olevalle puistomuuntamolle ei ole tarpeen osoittaa rakennusoikeutta.
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, 12.12.2024: Suunnittelualueella sijaitsee kaksi voimassa olevassa asemakaavassa suojeltua rakennusta; Vanha museo ja Väinölä. Vuonna 1914 valmistunut museokäytössä ollut rakennus on rakennettu alkujaan hotellirakennukseksi ja Väinölä (v. 1913) taas asuinrakennukseksi. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo on ilmaissut 8.4.2024 lausunnossaan tarpeen rakennushistoriallisen selvityksestä. Rakennushistoriallisen selvityksen sijaan kohteisiin liittyviä kulttuuriympäristöarvoja on selvitetty suppeammin rakennusinventoinnilla 16.10.2024. Tehdystä inventoinnista puuttuu tarkempi sisätilojen säilyneisyyttä arvioiva kuvaus. Inventoinnissa nostettujen valintaperusteiden lisäksi alueellinen vastuumuseo katsoo kohteisiin liittyvän keskeiseen sijaintiin viitaten myös kaupunkikuvallisia arvoja. Inventoinnissa mainitaan rakennushistorialliset ja historialliset arvot. Molemmat suunnittelualueella sijaitsevista rakennuksista osoitetaan muutosluonnoksessa suojeltaviksi rakennuksiksi sr-1-merkinnällä. Kaavaluonnoksessa esitetty suojelumerkintä noudattaa voimassa olevaa suojelumerkintää. Suojelumerkinnän määräyksessä mainitaan muun muassa porrashuoneiden rakennustaiteelliset ja historialliset arvot, josta syystä inventoinnissa olisi tarpeellista kuvata sisätilojen säilyneisyyttä tarkemmin. Tästä syystä inventointia tulisi täydentää. Alueellinen vastuumuseo	Luonnosvaiheen jälkeen P-2-korttelialue-merkintä muutetaan AL-6 merkinnäksi, joka mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto-, ja näyttelytilojen sekä julkisten palvelujen sijoittamisen korttelialueelle huomioiden maanomistajien tarpeet alueiden käytölle. Väinölä hahmottuu kaupunkitilassa selkeästi lähinnä Matintorin suunnasta, kun taas vanha museo näkyy katsojalle vasta rakennuksen edustalle saavuttaessa. Kokonaisuus ei muodosta kaupunkikuvassa erityisen vahvaa visuaalista maamerkkiä tai kiintopistettä katutilassa liikuttaessa, eikä sillä ole merkittäviä kaupunkikuvallisia arvoja. Lausuntojen perusteella on tehty seuraavia muutoksia kaavakarttaan ja selostukseen: Suojelurakennusten inventointikortteja on täydennetty rakennusten sisätilojen kuvauksella. Inventointikortit toimitetaan ELY-keskukselle ja aluevastuumuseolle. sr-1-merkintä on muutettu sr-34-merkinnäksi, koska määräys on muutettu seuraavaksi: ”Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto muutoksia koskevan rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.”

ehdottaa kaavamääräykseen lisättäväksi mainintaa siitä, että kohdetta koskevista korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee kuulla alueellista vastuumuseota. Kaavan selostusluonnokseen alueellinen vastuumuseo näkee tarpeelliseksi lisätä maininta siitä, että suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY); Varkauden Päiviönsaaren keskusta.	Alueelle on osoitettu maanalainen johtoväylä Savon Voima Verkko Oy:n lausunnon perusteella. Yleisiin määräyksiin on lisätty tiedot RKY- ja Seveso III-alueista, rakennusten ääneneristävyydestä sekä leikki-/oleskelualueen koosta. Suojelurakennuksille ei osoiteta rakennusoikeutta, koska kaikkien korjaus- ja muutostöiden tulee tapahtua nykyisen ulkovaipan sisällä. Korttelialueen tonteille ei osoiteta erillisiä autopaikotusalueita eikä uusia muita rakennusaloja. Osa autopaikoista sijoittuu korttelin tonteille ja osa kahdelle yleiselle LPA-3-alueelle, joissa on korttelin 25 ja etenkin korttelin 25 tonttien 20 ja 21 pysäköimisalueita. Olemassa olevalle puistomuuntamolle ei ole tarpeen osoittaa rakennusoikeutta.
Varkauden vammaisneuvosto, 17.12.2024: Vammaisneuvostolla ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnokseen.	Merkitään tiedoksi.

4.4.4 Kaupungin sisäinen yhteistyö

Luonnosvaiheen jälkeen kaupungille on tullut useita kyselyjä asumisen sallimisesta entisessä museorakennuksessa. Museorakennus on aikanaan toiminut hotellina ja asuntolina, mikä osoittaa sen soveltuvuuden erilaisiin käyttötarkoituksiin. Kyselyt osoittavat, että alueella on aitoa kiinnostusta monipuoliseen käyttöön, mukaan lukien asuminen. Rakennuksen käyttötarkoituksen joustavuus voi parantaa sen säilymisedellytyksiä, tukea elävää kaupunkiympäristöä sekä ehkäistä rakennuksen joutumista tyhjilleen tai vajaakäytölle.

Rakennuksen sopeutuminen uusiin käyttötarkoituksiin edistää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilymistä. Kaupungin on tarkoitus myydä vanha museo, ja kaavamerkinnän muuttaminen tukee rakennuksen markkinointia ja käyttökelpoisuutta potentiaalisille ostajille.

Tämän vuoksi asemakaavamerkintä muutetaan koko korttelin osalta AL-6-merkinnäksi, joka sallii asumisen sekä liike-, toimisto- ja näyttelytilat ja julkiset palvelut. Ratkaisu edistää alueen monikäyttöisyyttä ja mahdollistaa rakennusten parempaa hyödyntämistä. Myös Väinölän maanomistaja on tyytyväinen ratkaisuun oman tonttinsa osalta, mikä osoittaa muutoksen hyväksyttävyyttä alueen sidosryhmien keskuudessa.

4.4.5 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa ei ole ollut tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua ennen ehdotusvaihetta.

4.4.6 Julkinen keskustelu

Kaavaluonnos ei ole aiheuttanut julkista keskustelua.

4.4.7 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Yleiset maanomistajatarpeet huomioiden korttelialueen kaavamääräys on muutettu P-2-merkinnästä AL-6-merkinnäksi. Merkintä mahdollistaa asumisen-, liike-, toimisto- ja näytelytilojen sekä julkisten palvelujen sijoittamisen alueelle. Kts. tarkemmin kohta 4.4.4.

Suojelurakennusten inventointikortteja on täydennetty rakennusten sisätilojen kuvauksella. Inventointikortit toimitetaan ELY-keskukselle ja aluevastuumuseolle.

Kaavakartalle on tehty lisäksi seuraavia muutoksia:

- Savon Voima Verkko Oy:n lausunnon perusteella kaavakartalle osoitetaan maanalaisten johtolinjan varaus. Kaavaluonnoksessa ei osoitettu olemassa olevia erilaisia johtoyhteyksiä, koska niiden esittäminen olisi tehnyt kaavakartasta sekavan ja vaikeasti tulkittavan. Muita johtoyhteyksiä ei tulla esittämään kaavaehdotuksessa, vaan tonteilla tapahtuvassa rakentamisessa on aina selvitettävä olemassa olevat verkostoyhteydet.
- sr-1-merkintä on muutettu sr-34-merkinnäksi, koska määräys on muutettu seuraavaksi: ”Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto muutoksia koskevan rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.”
- Yleisiin määräyksiin on lisätty tiedot RKY- ja Seveso III-alueista, rakennusten ääneristävyydestä sekä leikki-/oleskelualueen koosta.
- Suojelurakennuksille ei osoiteta kaavakartalle rakennusoikeutta, koska kaikkien korjaus- ja muutostöiden tulee tapahtua nykyisen ulkovaipan sisällä. Rakennusvalvonnan tietojen mukaan tontin 915-1-25-20 kerrosalat ovat seuraavat vanha museo 515 m² ja puistomuuntamo noin 10m² ja tontin 915-1-25-21 kerrosalat Väinölä 481 m² ja talousrakennus 17 m². Em. tietoja käytetään asemakaavan seurantalomakkeella.
- Kaavamuutosalueen tonteille ei osoiteta erillisiä autopaikoitusalueita eikä uusia muita rakennusaloja. Osa autopaikoista sijoittuu ko. tonteille ja osa kahdelle yleiselle LPA-3-alueelle, joissa on korttelin 25 ja etenkin korttelin 25 tonttien 20 ja 21 pysäköimisoi-keus.
- Olemassa olevalle puistomuuntamolle ei ole tarpeen osoittaa rakennusoikeutta.

4.4.8 Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset

Museon ja Väinölän inventointikortteja on täydennetty sisätilojen osalta ja ne toimitetaan Pohjois-Savon ELY-keskukselle ja aluevastuumuseolle.

4.4.9 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotukseen tehdään lausuntojen ja maanomistajatarpeiden perusteella kohdassa 4.4.7 käsiteltyjä muutoksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Tontin 915-1-25-20 (vanha museo) pinta-ala 945 m² ja tontin 915-1-25-21 (Väinölä) 1484 m². Kaavakartalle sr-34-merkinnän rakennuksille ei osoiteta erillistä rakennusoikeutta, vaan rakennuksiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee tapahtuvia olemassa olevan rakennusvaipan sisällä. Väinölän tontille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus olemassa olevalle talousrakennukselle, 20 kerrosala-m². Seurantalomakkeella käytetään rakennusvalvonnan järjestelmän tietoja rakennusten kerrosaloista ja puistomuuntamo on mitattu kartta-aineistosta (10 m²).

Tontin 915-1-25-20 kokonaiskerrosala nykyisin noin 525 m² ja tontin 915-1-25-21 noin 498 m².

5.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Päiviönsaarella ja kaavamuutosalue tukeutuu kaupungin keskustan palveluihin. Suojelurakennukset mahdollistavat uusien palvelujen synnyn alueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike-, toimisto- ja näyttelytilojen sekä julkisten palvelujen korttelialue (AL-6)

Korttelialue muodostuu kahdesta tontista, joilla on voimassa oleva sitova tonttijako.

Korttelissa sijaitsevat suojelukohderakennukset vanha museo ja Väinölä sekä alueella on puistomuuntamo ja yksi talousrakennus.

Vanhalle museolle on osoitettu rakennusala ja rakennukselle suojelukohdemerkintä sr-34, kulkuyhteys Wredenkadulta tontille 915-1-25-17, maanalainen putkivaraus sekä rakennusala puistomuuntamolle.

Väinölälle on osoitettu rakennusala ja rakennukselle suojelukohdemerkintä sr-34, talousrakennukselle rakennusala ja rakennusoikeusmäärä, 20 ka-m², ajoyhteys Matintori-nimiseltä kadulta vanhan museon tontille sekä pieni osa maanalaisesta putkivarauksesta.

Suojelumääräys sr-34 on seuraava:

”Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen,

vesikatkojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto muutoksia koskevan rakentamisluvan käsitteilyn yhteydessä.”

Korttelialuetta koskevat yleiset määräykset ovat seuraavat:

- Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnalliseen merkittävään Varkauden Päiviönsaaren keskustan kulttuuriympäristöön (RKY). Alueella tehtävissä korjaus-, laajennus- ja muutostöissä on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaisluonne ja erityispiirteet.
- Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan tulee olla asuintiloissa vähintään 35 dB. Ääneneristävyyttä parantavat toimenpiteet toteutetaan rakenteiden uusimisen tai muun merkittävän korjaamisen yhteydessä.
- Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen riski ja suojautumisen mahdollisuus.
- Asuntoja sisältävillä tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa melulta suojattua piha-aluetta 10 % asuntojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
- Autopaikkoja on varattava 1ap/75 ka-m2 asuin-, liike-, toimisto- ja näyttelytilaa sekä julkisia palveluja kohden.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennuskanta tulee pysymään entisellään, joten kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Alueelliselta vastuumuseolta on pyydettävä lausunto muutoksia koskevan rakentamisluvan käsitteilyn yhteydessä. Tämä varmistaa, että rakennusten ulkoasuun ja alkuperäisiin ratkaisuihin ei tehdä muutoksia, jotka heikentäisivät niiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön, sillä piha-alueilla ei ole tarvetta olennaisiin muutoksiin.

5.4.3 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Kohde sijaitsee liikenne- ja teollisuusmelun alueella, jotka tulevat pysymään entisellä tasolla.

5.4.4 Muut vaikutukset

Seveso III

Tontit sijaitsevat StoraEnso Oyj:n toimintaperiaateasiakirjalaitoksen konsultointivyyöhykkeellä. Kaava-alueen muutos- ja korjausrakentamisesta on rakentamisluvan yhteydessä pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Talous

Kaupungin on mahdollisuus saada myynti- tai vuokratuloja alueesta, samoin yksityisen maanomistajan, jos sillä on tarvetta luopua Väinölästä.

Turvallisuus

Tonteille on hyvät kevyenliikenteen yhteydet eri puolilta kaupunkia. Korttelin 25 asiakaspysäköintialueelta (LPA-3 alue Taipaleentien varressa) on jalankulkuyhteys ilman kadun ylityksiä alueelle. Toinen LPA-3-alue on Wredenkadun vastakkaisella puolella ja sinne on suojatie aivan vanhan museorakennuksen kohdalla. Paikallisliikenteen pysäkit ovat kaavamuutosalueen viereisen ns. teletalon kohdalla ja Ahlströminkadulla uimahallin kohdalla. Ajoyhteys Väinölän tontin kautta vanhan museon tontille heikentää Väinölän tontin sisäistä turvallisuutta.

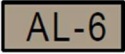
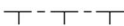
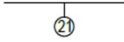
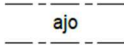
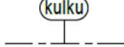
Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri

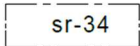
Vanhan museon pääsisääkäynnin yhteydessä on invaluisia sekä porrashissi aulatilasta toiseen kerrokseen ja alakerrassa on inva-wc. Yksityisomisteinen Väinölä ei ole esteetön liikuttamisen suhteen, sillä kohteesta puuttuu invaluisia pääsisääkäynnin yhteydestä ja oviaukko on hyvin kapea, koska ovet ovat alkuperäiset. Alakerran näyttelytilat ovat esteettömiä. Yläkertaan on vain porrasyhteydet. Esteettömyyteen on kiinnitettävä huomiota etenkin, jos rakennukset ovat julkisessa käytössä.

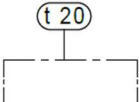
Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniset toimenpiteet

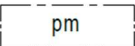
Tonteilla 915-1-25-20 ja 915-1-25-21 on voimassa olevat sitovat tonttijaot. Asemakaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myydä tontin 915-1-25-20 rakennuksineen ja ostaja voi hakea suoraan lainhuutoa Maanmittauslaitokselta. Sama pätee myös yksityisomisteiseen Väinölään.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Asuin-, liike-, toimisto- ja näyttelytilojen sekä julkisten palvelujen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ajoyhteys.
	Jalankulkuyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto muutoksia koskevan rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.
---	---

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m ² .
---	---

	Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
---	--

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnalliseen merkittävään Varkauden Päiviönsaaren keskustan kulttuuriympäristöön (RKY). Alueella tehtävissä korjaus-, laajennus- ja muutostöissä on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaisluonne ja erityispiirteet.

Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan tulee olla asuintiloissa vähintään 35 dB. Ääneneristävyyttä parantavat toimenpiteet toteutetaan rakenteiden uusimisen tai muun merkittävän korjaamisen yhteydessä.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen riski ja suojautumisen mahdollisuus.

Asuntoja sisältävillä tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa melulta suojattua piha-aluetta 10 % asuntojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Autopaikkoja on varattava

1ap/75 ka-m2 asuin-,liike-, toimisto- ja näyttelytilaa sekä julkisia palveluja kohden.

5.6 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

5.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

5.7.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin ilmoituksella Varkauden Lehdessä xx.xx.2025. Osallisille, 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 toteuttamista ohjaavat asemakaava ja asemakaavaselostus sekä Varkauden kaupungin rakennusjärjestys.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupungin ja tarvittaessa yksityisen maanomistajan on mahdollista vuokrata tai myydä omistamansa tontti rakennuksineen, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Varkauden kaupunki valvoo normaalina viranomaistoimintana alueen toteutusta.

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

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ilmoitus kokousta seuraavana päivänä sähköpostilla (MRA 94 §):

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

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote sekä kaavakartta ja -selostus:

- Pohjois-Savon ELY-keskus

6.4.3 Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen

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

- maanomistajat
- 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