



MÄNNIKÖN ASEMAKAAVA

4. kaupunginosa,
SAVONMÄKI,
korttelin 1067 tontit 9 ja 10

Varkauden kaupunki

Tekninen toimiala

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7
1.1 Kaava-alueen määrittely	7
1.2 Kaava-alueen sijainti	7
1.3 Kaavan päätarkoitus	7
1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot	7
2 TIIVISTELMÄ.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET.....	9
3.1 Suunnittelun yleiskuvaus	9
3.2 Luonnonympäristö.....	9
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva.....	9
3.2.2 Luonnonolot	10
3.2.3 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu	10
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	11
3.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö	12
3.3.7 Arkeologinen kulttuuriperintö	17
3.3.8 Tekninen huolto	17
3.4 Sosiaalinen ympäristö	17
3.4.1 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu	17
3.5 Ympäristön häiriötekijät	18
3.5.1 Melu	18
3.5.2 Pilaantunut maaperä.....	19
3.6 Maanomistus.....	20
3.7 Suunnittelualue	20
3.7.1 Maakuntakaava.....	20
3.7.2 Yleiskaava.....	21

3.7.3	Voimassa oleva asemakaava	22
3.7.4	Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet	23
3.7.5	Kiinteistörekisteri ja tonttijako	23
3.7.6	Pohjakartta	24
3.7.7	Rakennuskiellot	24
3.7.8	Suojelupäätökset	24
3.7.9	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	24
4.1	Osalliset	24
4.2	Asemakaavan tarve ja tavoitteet	24
4.2.1	Kaupungin asettamat tavoitteet	24
4.2.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	24
4.2.3	Lainsäädännön asettamat tavoitteet	24
4.3	Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25
4.3.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	25
4.3.2	Mielipiteet ja lausunnot	25
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	26
4.3.4	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	26
4.4	Asemakaavaluonnos	26
4.4.1	Alustava vaikutusten arviointi	27
4.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
4.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
4.4.4	Muut vaikutukset	28
4.4.5	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	29
4.4.6	Mielipiteet ja lausunnot	29
4.4.7	Kaupungin sisäinen yhteistyö	31
4.4.8	Viranomaisyhteistyö	31
4.4.9	Julkinen keskustelu	32
4.4.10	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	32
4.4.11	Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset	32
4.4.12	Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet	32
4.5	Kaavaehdotus	32
4.5.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	35
4.5.2	Muistutukset ja lausunnot	35

4.5.3	Lausuntojen huomioiminen.....	36
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	37
5.1	Kaavan rakenne	37
5.1.1	Mitoitus	37
5.1.2	Palvelut	37
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	38
5.3	Aluevaraukset	38
5.3.1	Korttelialueet	38
5.3.2	Muut alueet	38
5.4	Kaavan vaikutukset.....	38
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
5.4.2	Muut vaikutukset	40
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	41
5.6	Nimistö	42
5.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	42
5.7.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo.....	42
5.7.2	Muistutukset ja lausunnot	42
5.7.3	Viranomaisyhteistyö.....	42
5.7.4	Kaupungin sisäinen yhteistyö.....	42
5.7.5	Julkinen keskustelu.....	42
5.7.6	Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen	42
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	42
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	42
6.3	Toteutuksen seuranta.....	42
6.4	Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen.....	43
6.4.1	Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen	43
6.4.2	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen	43
6.4.3	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen	43

LIITTEET 1- 2

Lisälehdet

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Asemakaava määräyksineen 5.6.2025

LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake 13.5.2024

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 1.4.2018
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, YM 7.12.2011
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe, YM 19.11.2018 ja 2. vaihe YM 17.12.2024
- Varkauden keskusta-alueen strateginen yleiskaava, 27.3.2017
- Asemakaava 10.12.2018, Varkauden kaupunginvaltuusto
- Tulviin varautuminen rakentamisessa – opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla 2014, Suomen ympäristökeskus (SYKE)
- Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 11.9.2012
- Varkauden kaupungin kulttuuriympäristön suojeluluokitus 2017, inventointikortit 27-29

KAAVAN HALLINNOLLINEN

KÄSITTELY

Vireilletulo,
tekninen lautakunta 4.10.2022

HYVÄKSYMINEN

tekninen lautakunta xx.xx.2025 § xx
kaupunginhallitus xx.xx.2025 § xx
kaupunginvaltuusto xx.xx.2025 § xx

TYÖRYHMÄN YHTEYSTIEDOT

Varkauden kaupunki, Tekninen toimiala, Suunnittelu
PL 208, Ahlströminkatu 6, 78201 Varkaus
Sähköposti: etunimi.sukunimi@varkaus.fi

KAAVOITTAJA Laura Backman, 044 743 6550

KAAVASUUNNITTELIJA Elisa Kiesiläinen, 044 444 2389

ASIAKASPALVELU 040 515 7336

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee ~~10.5.2024~~ 5.6.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Diaarinumero VRK/113/10.02.03/2022

1.1 Kaava-alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan, Savonmäki, korttelin 1067 tonttia 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan, Savonmäki, korttelin 1067 tontit 9 ja 10.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 2 kilometriä Varkauden keskustasta pohjoiseen.

1.3 Kaavan päätarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Männikkö-nimisen rakennuksen erottaminen omaksi kiinteistöksen sairaala-alueesta, mahdollistaa talousrakennusten sijoittaminen suunnittelualueelle sekä käyttötarkoituksen kehittäminen alueella. Muutokset koskevat pääasiassa kiinteistön kaakkoisosassa sijaitsevaa Männikkö-rakennusta ja sen lähiympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsevat lisäksi Aalto-hyvinvointikeskus sekä asemakaavalla suojeltu vanha tehtaan sairaala.

1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot

Muutosalueen pinta-ala on noin 5,45 ha. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen asukasmäärään. Muutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Kaava käynnistetään kaupungin omasta aloitteesta
Vireilletulo Oas (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Tekninen lautakunta 4.10.2022 §144 Kirjeet maanomistajille ja naapureille 5.10.2022, sähköposti muille osallisille 12.10.2022 Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 13.10.2022 Oas nähtävillä 13.10.2022 alkaen. Päivitetty oas nähtävillä 23.2.2023 alkaen
Luonnos	Kirjeet osallisille 16.2.2023 Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 23.2.2023 Nähtävillä 23.2. – 24.3.2023
Ehdotus Ehdotus uudelleen nähtävillä	Ilmoitus internetissä ja ilmoitustaululla ja lehdessä 15.8.2024 Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille 13.8.2024 Nähtävillä 15.8. – 13.9.2024 Ilmoitus internetissä ja ilmoitustaululla ja lehdessä xx.xx.2025 Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille xx.xx.2025 Nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2025

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostetaan suunnittelualueelle sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-2) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy Varkauden kaupunginvaltuusto. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle tullaan tekemään tonttijako,

minkä jälkeen tontit lohkotaan erillisiksi kiinteistöiksi ja asemakaavan mukainen tontti 10 on mahdollista myydä rakennuksineen.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Suunnittelun yleiskuvaus

Suunnittelualueena on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue Savontien varrella, noin kaksi kilometriä Varkauden keskustasta pohjoiseen. Muutokset koskevat pääasiassa kiinteistön kaakkoisosassa sijaitsevaa Männikkö-rakennusta ja sen lähiympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsevat lisäksi Aalto-hyvinvointikeskus sekä asemakaavalla suojeltu vanha tehtaan sairaala.

Vanha tehtaan sairaala on toiminut nykyisellä paikallaan vuodesta 1936. Uusi Aalto-hyvinvointikeskus valmistui vuonna 2020, samassa yhteydessä purettiin pääosa sairaala-alueen rakennuksista. Vanha tehtaan sairaala ja Männikkö jäivät jäljelle.



Kuva 1: Alueen rakennukset

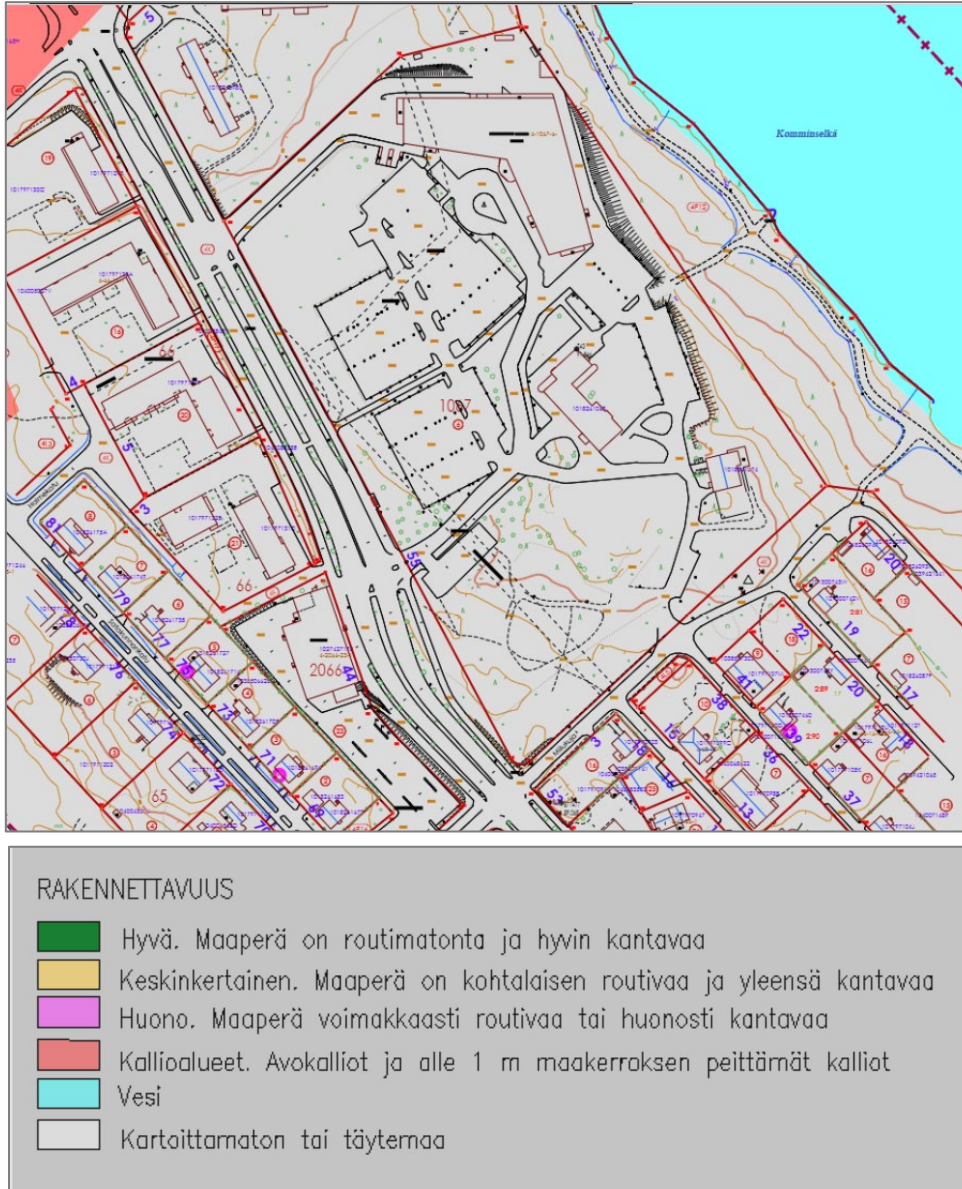
3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee maastonmuodoiltaan tasaisella alueella. Sen maisemassa ei ole selvästi erottuvia maamerkkejä tai muita erityispiirteitä. Suunnittelualue on suurilta osin rakennettua aluetta ja osittain luonnonvaraista puistometsää.

3.2.2 Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakennettua aluetta. Pieneltä osin suunnittelualue on luonnonvaraista, metsäistä puistoaluetta, jonka puusto koostuu suurista männyistä ja lehtipuista. Kaava-alueella on hyödynnetty kenttä- ja viherrakenteissa betonimurskettä.



Kuva 2: Alueen rakennettavuus

3.2.3 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 Aalto hyvinvointikeskus, jossa toimii Pohjois-Savon hyvinvointi-alueen sosiaali- ja terveyspalveluja. Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu lisäksi useita asuin-alueita. Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolelle sijoittuu kerrostalo- ja omakotitaloasutusta, pohjoispuolella on samaan korttelialueeseen kuuluvia rivitaloja ja itäpuoli rajoittuu lähivirkistysalueeseen ja edelleen Komminselkään.

Kaava-alueen lähistöllä on kaupallisia palveluita, kuten päivittäistavarakauppoja, apteekki, ravintola ja muita toimintoja. Hallinnolliset palvelut sijaitsevat Päiviönsaarella sekä Taulumäen alueella. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on kaavoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, johon on tarkoitus rakentaa uusi Kankunharjun koulu. Koulu yhdistää olemassa olevat Puurtilan ja Luttilan koulut. Kankunharjun koulun asemakaava on lainvoimainen (10/2022) ja hankesuunnitelmaa aloitettiin laatimaan vuonna 2023.

3.3.2 Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloasutusta.

Varkauden kaupunki on yhdessä Wartalo Kodit Oy:n kanssa kartoittanut kesällä 2022 vanhan tehtaan sairaalan muuttamista yhteisölliseen asumiseen. Asiakaskartoituskysely oli kohdennettu kotihoidon asiakkaille sekä yhteisöllisestä asumisesta kiinnostuneille yli 55-vuotiaille.

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualue on osittain työpaikka-aluetta. Aalto hyvinvointikeskuksessa työskentelee noin 350 henkilöä. Hyvinvointikeskus tarjoaa julkisia sosiaali- ja terveystoimen palveluja.

3.3.4 Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistyskäyttöön tarkoitettuja alueita.

3.3.5 Liikenne

Autoliikenteen yhteydet alueelle ovat hyvät. Savontien kautta pääsee etelään Päiviönsaarelle, keskustaan ja Vt 23:lle sekä länteen Savontien ja Kiertotien kautta Vt 5:lle, itään Savontien ja Riittulanmäentien kautta Puurtilaan ja Vt 23:lle sekä pohjoiseen Savontien ja Timolan kautta Vt 5:lle. Joukkoliikenne kulkee Savontiellä.

Jalankulun ja pyöräilyn pääreittinä toimii Savontien varressa kulkeva jalankulku- ja pyöräilyväylä. Väylätyypiltään kyseessä on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Suunnittelualueella on runsaasti hyvinvointikeskuksen pysäköintiin varattua aluetta. Männikö-rakennuksen pihapiirissä on muutaman auton pysäköintialue.

3.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

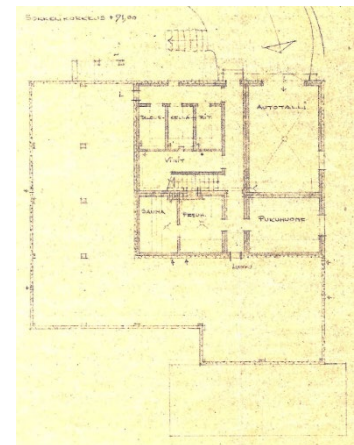
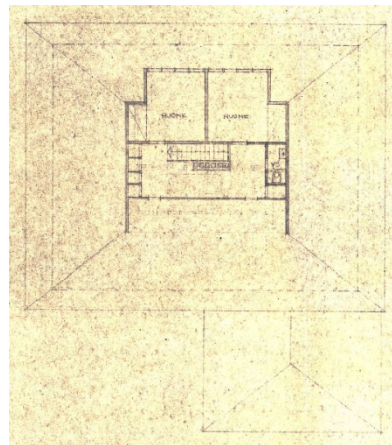
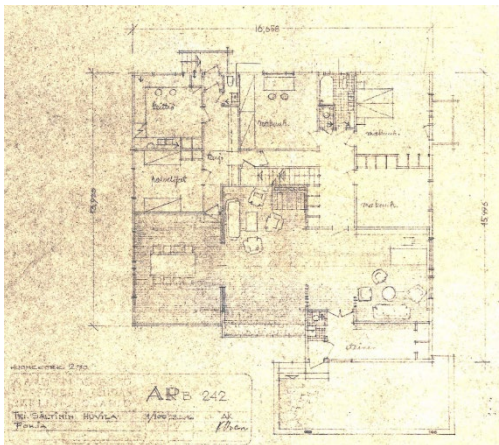
Alueella on kaksi inventoitua kulttuuriympäristökohdetta; vanha sairaala (vanha tehtaan sairaala) ja Männikkö. Lisäksi alue on inventoitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana Sairaalan alueena Varkauden kaupungin kulttuuriympäristön suojeluluokituksessa 2017. Alla inventointikorttien tiedot.

Männikkö

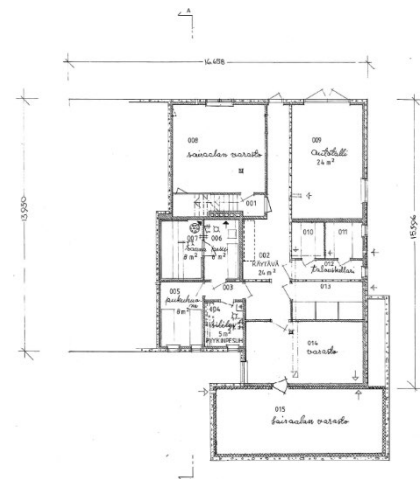
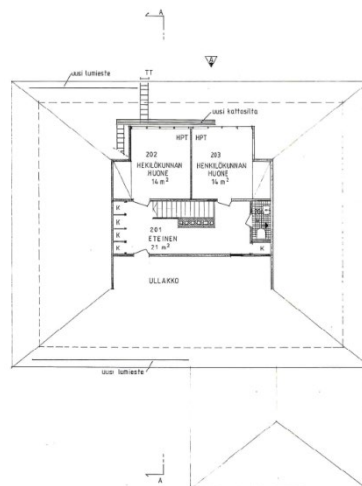
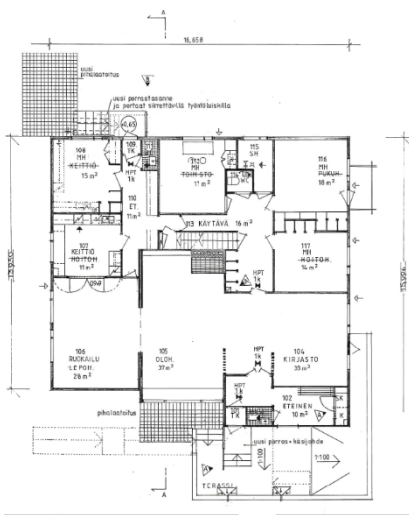
Tehtaan uuden sairaalan valmistuttua vuonna 1936 tuli tarve siirtää Tyyskänniemessä vuodesta 1859 lähtien ollut lääkärin asunto lähemmäksi sairaalaa. Ensimmäiset luonnokset silloisen tehtaanlääkärin Erik Sältinin asuntoa varten teki Alvar Aalto 1940-luvun alussa. Aallon kahdesta vaihtoehdosta toista kehitti Paul Bernoulli edelleen vuonna 1946. Sitten päätti käyttää rakennuksessa puurakennetehtaan mallistoa: tyyppin A 2.02 k pohjalta laati lopulliset piirustukset arkkitehti Kalevi Väyrynen vuoden 1946 lopulla. Pääosin rakennus valmistui vuonna 1947. Männikkö on hyvä esimerkki talotehtaan 1940-luvun tuotannon soveltamisesta edustustarkoituksiin. Männikön pitkäaikaisin asukas oli Varkauden aluesairaalan johtava lääkäri Kaarlo Hoppu.

Männikkö ei ole enää toiminut asuinrakennuksena. Varkauden kaupunki on vuokrannut rakennusta erilaisiin käyttötarkoituksiin. Vuoden 1995 loppuun asti Männikkö oli vuokrattu terveyskeskuksen päiväsairaalan käyttöön. Päiväsairaalan toimintaa varten rakennuksessa uusittiin kylpyhuoneet ja korjattiin rakennuksen vesikate. Vielä vuonna 1995 rakennuksen julkisivut olivat vihreät valkoisin listoin. Männikköä peruskorjattiin vuosina 1996–1997 ja se muutettiin vanhusten ryhmäkodiksi. Peruskorjauksen yhteydessä keittiö siirrettiin lähemmäksi oleskelutiloja, jotta pohjaratkaisu olisi käyttötarkoitukseen soveltuvampi. 2020-luvun taitteessa Männikkö toimi rakennustyömaan toimistona, kun sairaalan alueelle rakennettiin Aalto Hyvinvointikeskusta. Nykyisellään rakennus on tyhjillään.

Rakennus on kulttuuriympäristön suojeluluokituksessa arvotettu luokkaan 2, ei suojelua. Voimassa olevassa, vuonna 1995 voimaan tulleessa asemakaavassa rakennus on suojeltu merkinnällä sr-5; historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa.



1946



1996



Kuva 3: Männikkö-rakennus ulkoa (kuva kesältä 2022).



Kuva 4: Männikön sisätilaa (kuva kesältä 2023).

Vanha sairaala

Tehdas rakennutti sairaalan vuosina 1935–36. Myös kauppa osallistui hankkeeseen varaten sairaalasta kymmenen hoitopaikkaa. Kauppalan laajentuuessa ja sairaanhoidon vaatimustason kohotessa alkoi sairaala osoittautua riittämättömäksi, vaikka sitä oli laajennettu vuosina 1939 ja 1952. Tehtaan luopuessa asteittain laajoista julkisista tehtävistä myös sairaala siirtyi kaupungille vuonna 1953. Aluesairaalan valmistuttua se korjattiin perusteellisesti 69-paikkaiseksi paikallissairaalaksi. Rakennus on edustava näyte Ragnar Wessmanin 1930-luvun funktionalistisesta sairaala-arkkitehtuurista. Samalla se on hyvä esimerkki tehtaan julkisen rakentamisen laajuudesta.

Sairaalarakennus on toiminut aluesairaalan terveyskeskuksena ja vuodeosastona. Vuosina 1988–89 rakennuksen yhteyteen rakennettiin Kultaisen iän keskuksen siipirakennus ja samassa yhteydessä laajennettiin siipiosaan väestönsuojatiloja. Siipirakennusta laajennettiin vuosina 1992–93, jolloin siihen tuli psykiatrian vuode- ja päiväosasto. Siipirakennus eroaa paljon tyyliältään 1930-luvun funktionalistisesta sairaalasta. Vuonna 1995 sairaalarakennuksessa tehtiin saneeraus. Alueella ollut terveyskeskusrakennus purettiin pois hyvinvointikeskuksen valmistuttua ja jo aiemmin purettiin vanhan sairaalan 1980-luvulla valmistunut siipiosa.



Kuva 5: Oikealla purettu 1980- luvulla valmistunut siipiosa.



Kuva 6: Purettu terveyskeskus.

Kulttuuriympäristöjen inventoinnissa vanha sairaalarakennus on luokassa 1/2, tavoitteellinen suojelu. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on suojeltu merkinnällä sr-13; kaupunkikuvan ja paikallishistorian säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Kuva 7: Vanha tehtaan sairaala (kuva vuodelta 2022).

3.3.7 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä (Kulttuuriympäristön palveluikkuna 4.10.2022). Varkauden arkeologisen esiselvityksen (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2021) mukaan suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja arkeologisia kohteita, mutta alueen arkeologinen kokonaispotentiaali arvioidaan kohtalaiseksi vesistön läheisyyden ja korkeusasemansa vuoksi. Kaavamuutos koskee jo rakennettua ympäristöä.

3.3.8 Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty teknisen huollon verkostoihin. Alueelle johtaa vesi- ja jätevesilinjat Miilukujan sekä Savontien suunnasta. Kaukolämpöverkosto kulkee alueelle Savontien suunnasta. Alueen pohjois- ja länsiosassa sijaitsee johtoaluevarauksia.

3.4 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on osittain työpaikka-alueita. Alueella ei ole asukkaita. Suurin osa lähialueen asukkaista käyttää Savontietä päivittäiseen liikkumiseen. Alue sijaitsee taajama-alueella ja se on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla kattavan katuverkoston ja joukkoliikenteen kautta. Lisäksi alue rajoittuu itä-/koillisreunaltaan Kommilanpuistoon, joka on suosittu virkistysalue Komminselän rannalla.

3.4.1 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

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

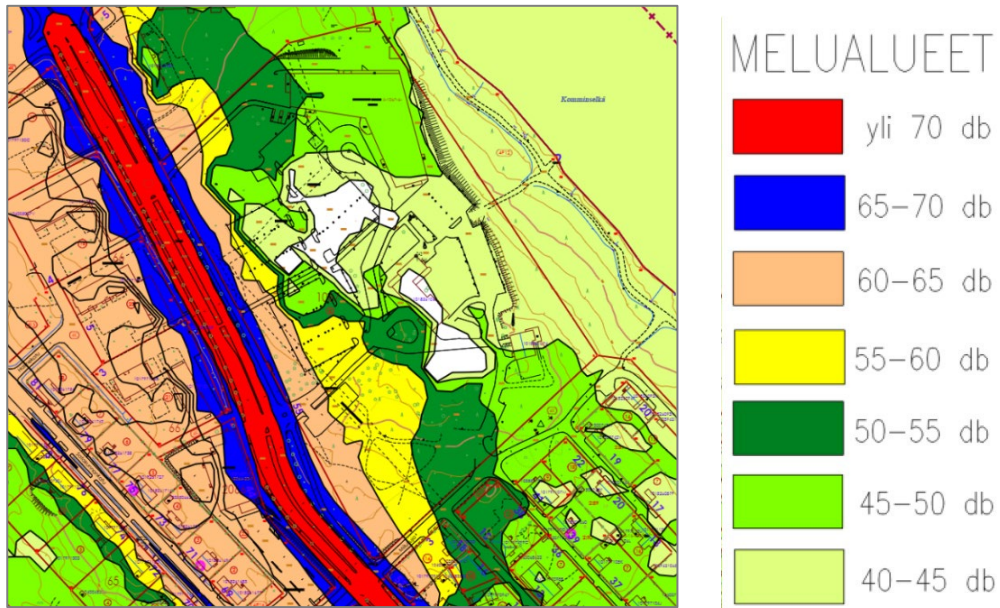
3.5 Ympäristön häiriötekijät

3.5.1 Melu

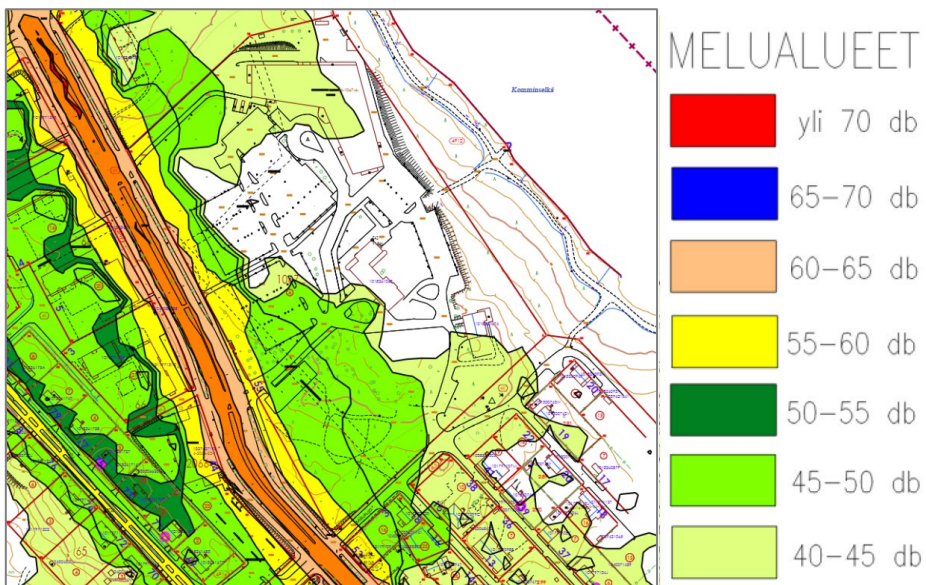
Valtioneuvosto on antanut päätöksen (993/92) ympäristömelun ohjearvoista. Hoito- tai op-pilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväoh-jearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22 – 07) 50 dB. Ohjearvojen mukaan asuinalueella ulkona keskiäänitaso saa olla päivällä korkeintaan 55 dB ja yöllä 50 dB. Taajamassa sijaitsevilla virkistysalueilla on asuinalueiden kanssa samanlaiset ohjearvot.

Varkauden kaupungin alueelle on tehty meluselvitys vuonna 2013. Melulaskennat tehtiin Sound- PLAN 7.1 -melulaskentaohjelmalla käyttäen Maanmittauslaitoksen laserkeilausai-neistoa maastomalli -aineistona. Päivä- ja yöaikaiselle melulle laskettiin keskiäänitasot. Las-kentapisteiden korkeus oli kaksi metriä maan pinnasta. Ohjelmalla laadittiin laskennan tulos-ten perusteella meluvyöhykkeet 5 dB välein välille 40 – 65 dB. Puuston vaimennusta ei ole huomioitu ja rakennukset on mallinnettu heijastavina. Meluselvitykseen kuuluu myös ennuste vuoden 2030 tilanteesta.

Selvityksen perusteella melu leviää kaava-alueelle siten, että päivällä Savontien varrella alle 55 dB:n keskiäänitason alue kattaa suunnittelualueen lähes kokonaan. Suurin melun aiheut-taja alueella on Savontien liikenne. Katualueilla keskiäänitaso onkin yli 70 dB. Klo 22 – 07 melutaso on huomattavasti alhaisempi. Lähes koko suunnittelualueella keskiäänitaso pysyy alle 45 dB:n.



Kuva 8: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, melukartta vuonna 2013, klo 7-22.



Kuva 9: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, melukartta vuonna 2013,, klo 22-7.

3.5.2 Pilaantunut maaperä

Suunnittelualueella ei ole tutkittuja tai todettuja pilaantuneita maita.

3.6 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Varkauden kaupunki. Alue on vuokrattu Kunta-rahoitus Oyj:lle (pl. vanhaa tehtaan sairaala ja Männikkö).

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 asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikkatoimintoihin, virkistykseen, luonnonsuojeluun sekä liikenteelle ja logistiikalle varattavia alueita. Merkintään sisältyy periaatetasolla laajentumisvaraa, jonka toteutusedellytykset selvitetään yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

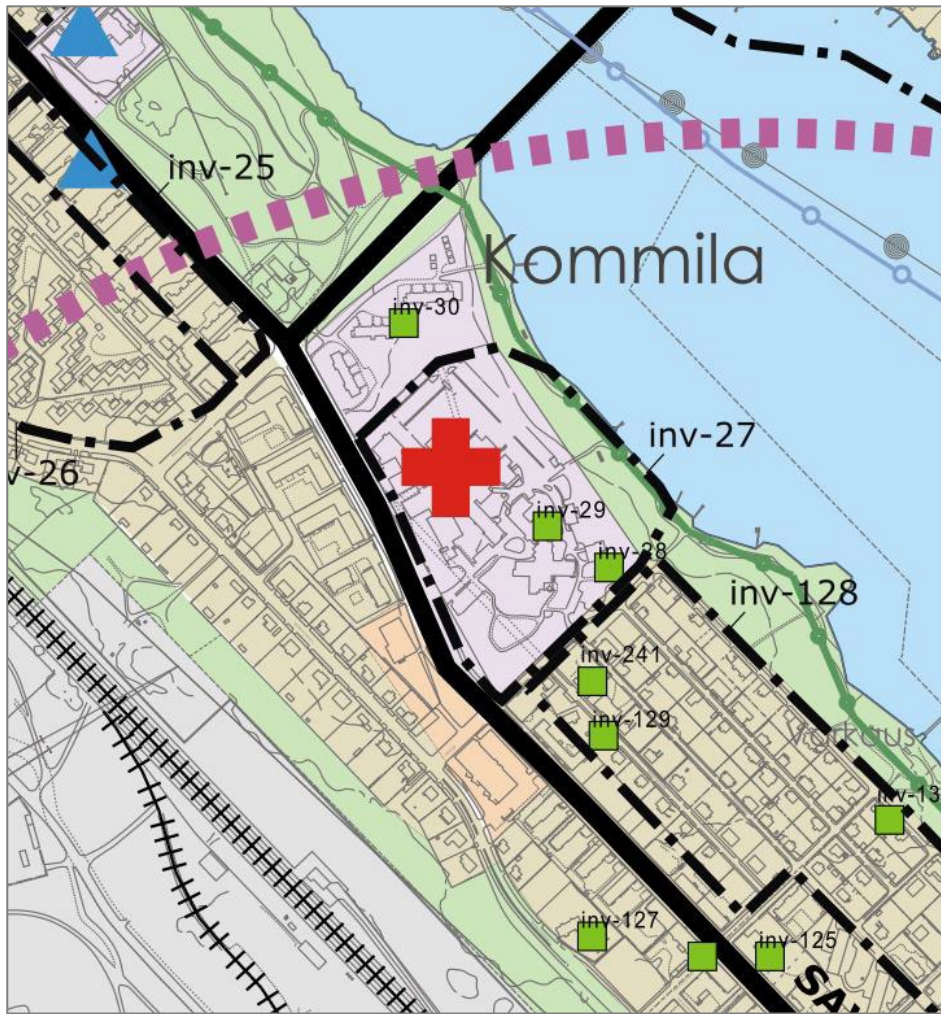
Kehittämisperiaate: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee kehittää ja tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä tulee parantaa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee vahvistaa alueiden omaleimaisuutta sekä 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.



Kuva 10: Ote maakuntakaavayhdistelmästä

3.7.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Varkauden keskusta-alueen strategisen yleiskaavan 27.3.2017. Suunnittelualueelle on strategisessa yleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alue on lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä ja siellä sijaitsee kaksi yleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristön suojelu luokituksessa inventoitua rakennusta; vanha sairaala (vanha tehtaan sairaala) ja Männikkö. Vanha sairaala on luokituksessa arvotettu luokkaan 1/2, tavoitteellinen suojelu ja Männikkö luokkaan 2, ei suojelua. Suunnittelualue sijaitsee myös Seveso-konsultointivyöhykkeellä.



Kuva 11: Ote Varkauden keskusta-alueen strategisesta yleiskaavasta.

Strategisen yleiskaavan hyväksymisen aikaan Stora Enson konsultointivyyöhyke oli 1,5 kilometriä. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen Tukesin Kemikaalilaitosten konsultointivyyöhyke-
listausta on päivitetty ja uusimassa taulukossa (päiväty 10.3.2025) Stora Enson konsultointivyyöhyke on 1 km. Kaava-alue ei ole Seveso-konsultointivyyöhykkeellä.

3.7.3 Voimassa oleva asemakaava

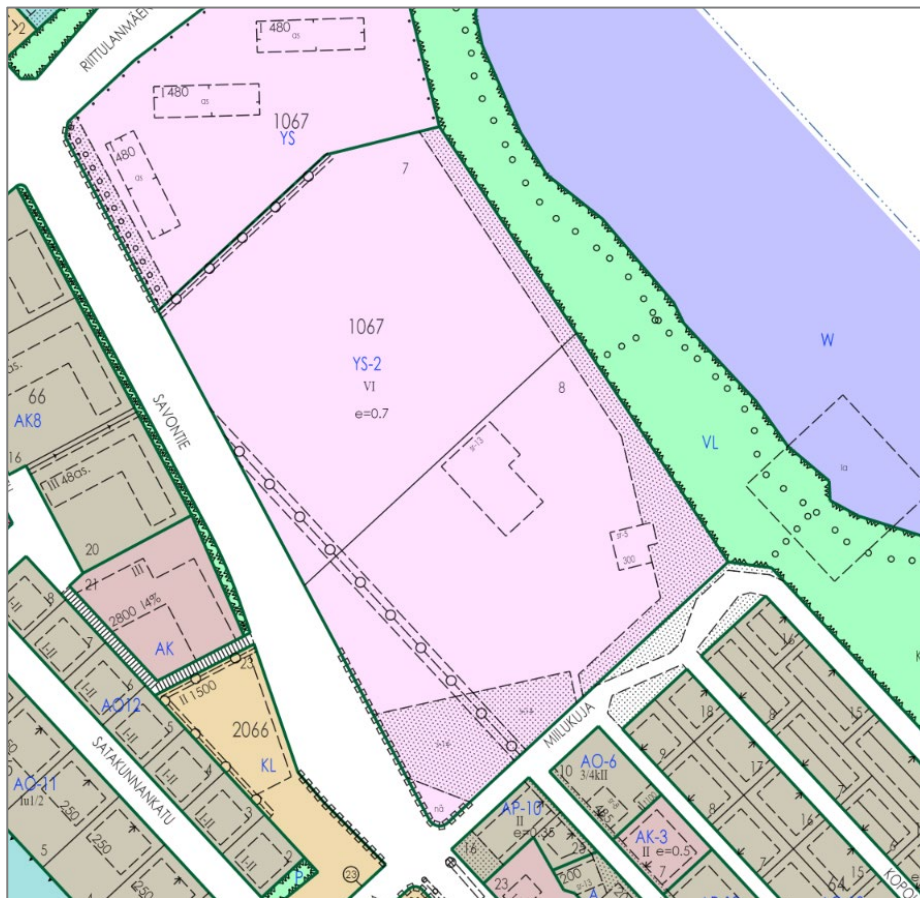
Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty Varkauden kaupunginvaltuustossa 10.12.2018. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-2). Alueelle voi sijoittaa palveluasumiseen tai muita pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuintiloja. Korttelialueen rakennustehokkuus on 0,7. Korkein sallittu kerrosluku on kuusi kerrosta (VI).

Alueen etelä-, itä- ja koillisreunoilla on istutettava alueen osa. Savontien ja Miilukujan risteysalueella on yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa. Lisäksi alueen eteläosissa on s-14 merkinnällä osoitettu alueen osa, joka tulee hoitaa puistomaisen luonteen mukaisesti. Männikkö-rakennukselle on osoitettu suojeltavan rakennuksen suojelumerkintä sr-5 ja vanhalle tehtaan sairaalalle sr-13.

sr-5: Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa.

sr-13: Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvan ja paikallishistorian säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Suunnittelualueelle on osoitettu varauksia maanalaisille johdoille. Savontien varrella on liittymäkieltoalue. YS-2 korttelialueella on varattava autopaikkoja 1/80 k-m2.



Kuva 12: Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.7.4 Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet

Kaupunginvaltuusto on 4.9.2000 hyväksynyt Varkauden rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 1.10.2000. Rakennusjärjestyksen uudistustyö on meneillään.

3.7.5 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Suunnittelualue on yhtenä tonttina kiinteistörekisterissä (915-4-1067-6). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on jaettu kahteen tonttiin (915-4-1067-7 ja 915-4-1067-8).

3.7.6 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Varkauden kaupungin tekninen toimiala. Se on tehty tasokoordinaattijärjestelmään ETRS-GK28 ja korkeusjärjestelmään N2000.

3.7.7 Rakennuskiellot

Tonttia ei ole jaettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.7.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella sijaitsevat asemakaavalla suojellut rakennukset Vanha tehtaan sairaala sekä Männikkö.

3.7.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavoitettu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Osalliset

Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset:

Varkauden kaupunki ja Kuntarahoitus Oyj.

Naapurimaanomistajat ja vuokralaiset.

Viranomaiset:

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne vastuualueet, Varkauden rakennusvalvonta, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Keski-Savon ympäristötoimi, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo.

Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:

Pohjois-Savon hyvinvointialue, Savon Voima Oyj, Varkauden Aluelämpö Oy, Keski-Savon Vesi Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy, Varkauden seudun Omakotiyhdistys ry, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Nuorisovaltuusto.

4.2 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

4.2.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Varkauden kaupungin tavoitteena on kehittää asemakaavamuutoksella Männikkö-rakennuksen käyttötarkoitusta ja mahdollistaa rakennuksen myynti erottamalla se omaksi kiinteistöksen muusta sairaala-alueesta. Kaupungin tavoitteena on myydä Männikkö.

4.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavan tavoitteet eivät ole muuttuneet suunnittelutyön edetessä.

4.2.3 Lainsäädännön asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n tavoitteita ja 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia. Vuorovaikutteisella suunnittelulla ja riittävällä

vaikutusten arvioinnilla edistetään elinympäristön turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihteyttä, luonto- ja kulttuuriarvojen vaalimista, ympäristönsuojelun ja luonnonvarojen huomioimista, yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta ja toimivuutta, palvelujen saatavuutta, liikenteen tarkoituksen mukaista järjestämistä ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

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

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

4.3 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä 5.10.2022 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 13.10.2022. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 12.10.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.10.2022 kaupungintalon esittelytilaan ja kaupungin internetsivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.

4.3.2 Mielipiteet ja lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä jätettiin 3 lausuntoa.

Asemakaavan vireille tullessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen huomautusten lyhennelmät sekä niiden vastineet on esitetty seuraavassa taulukossa:

Lausunto	Vastine
Pohjois-Savon pelastuslaitos, 4.11.2022 Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Savon Voima Verkko Oy, 4.11.2022 Esitetty lausunnon liitekartan mukaiset varaukset sähköverkon tarpeisiin.	Merkitään tiedoksi.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, 4.11.2022 Alueellinen vastuumuseo esittää Männikköön liittyvien kulttuuriympäristöarvojen tutkimista. Kattava selvitys tarjoaisi paremmat lähtökohdat suunnitteluun. Talousrakennuksen rakentamistapaan tai sijoittamiseen on vielä tässä vaiheessa vaikeaa ottaa kantaa.	Asemakaavamuutoksella poistetaan Männikön rakennussuojelumerkintä perustuen vuonna 2017 viranomaisten kanssa yhdessä laadittuun kulttuuriympäristön suojeluluokitukseen, jossa Männikkö on arvotettu luokkaan 2, ei suojelua. Tämän vuoksi ei nähdä tarpeellisuutta myöskään rakennukseen liittyvien kulttuuriympäristöarvojen tutkimista. Käyttötarkoituksen muutoksen tavoitteena on säilyttää rakennus käyttökelpoisena ja siten turvata rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.
--	---

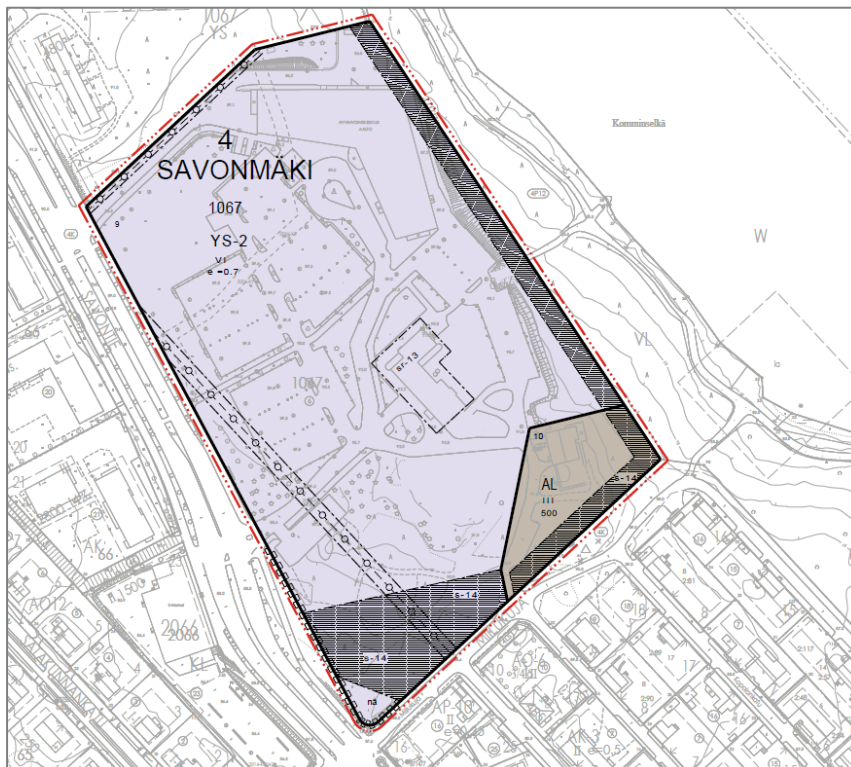
4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Hanke esiteltiin 16.12.2022 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa, jossa viranomaiset kehoittivat tutkimaan tarkemmin Männikön suojeluarvoja.

4.3.4 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Saatujen lausuntojen perusteella ei tehty muutoksia suunnitelmiin.

4.4 Asemakaavaluonnos



Kuva 13: Ote asemakaavaluonnoksesta.

4.4.1 Alustava vaikutusten arviointi

Asemakaavamuuotosalueen koko on noin 5,45 ha. Muutoksella on muutettu osa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS-2) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Muutoksella mahdollistetaan Männikkö-rakennuksen erottaminen omaksi kiinteistöksi. Vanhan tehtaan sairaalan rakennussuojelumerkintä on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Männikön rakennussuojelumerkintä on poistettu perustuen vuoden 2017 kulttuuriympäristön suojeluvoimavarojen mukaiseen luokkaan 2, ei suojelua. AL-korttelialueen enimmäiskerrosluvaksi on osoitettu 3 (III) ja rakennusoikeudeksi 500 k-m². Puistomaisena hoidettava alueen osa, s-14 on rannan suuntaisesti muutettu koko matkalta saman levyiseksi, Männikön tontin ja piha-alueen käytön parantamiseksi.

4.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne

Kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia suunnittelualueen nykytilanteen mukaiseen liikenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan Männikön erottaminen omaksi kiinteistöksi muusta sairaala-alueesta, jolloin ajoyhteys Männikön kautta sairaala-alueelle tulee poistumaan. Kyseinen ajoyhteys ei ole ollut virallinen kulkuyhteys alueelle, vaan kulkuyhteydet Savontien kautta säilyvät nykyisen mukaisina. Korttelialueiden rajauksessa on otettu huomioon sairaala-alueen olemassa olevien kulkuyhteyksien käytön turvaaminen myös jatkossa. Kulkuyhteys AL-tontille tulee kulkemaan Miilukujan kautta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutos mahdollistaa Männikön muuttamisen liike-, toimisto- ja asuinkäyttöön.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksella voi olla vähäisiä vaikutuksia alueen palveluihin ja elinkeinotoimintaan, kun muutoksen myötä AL-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

Väestö, asuminen, virkistys

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin. AL-tontille on mahdollista sijoittaa asumista, jolloin alueen asukasmäärää muuttuu vähäisessä määrin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutoksella muutetaan osa korttelialueen käyttötarkoituksesta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS-2) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) mahdollistaen Männikkö-rakennuksen monipuolisemman jatkokäytön. Lisäksi kaavamuutoksella poistetaan Männikkö-rakennuksen suojelumerkintä perustuen Varkauden kaupungin viranomaisten kanssa yhteistyössä laatimaan kulttuuriympäristöjen suojeluvoimavarojen (2017), jossa rakennus on arvotettu luokkaan 2, ei suojelua (ei yhteinen näkemys kaikkien viranomaisten kanssa). Rakennussuojelun poiston tavoitteena ei ole rakennuksen purku. Toisaalta suojelumerkinnän mukana poistuvien rakennuksen korjaus- ja

muutostyörajoitteiden myötä turvataan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, mahdollistamalla rakennuksen käyttö myös tulevaisuudessa. Kaavamuutoksen myötä muuttuvalla Männikön tontin käyttötarkoituksella, tontin muodolla ja muilla muutoksilla pyritään mahdollistaan Männikön käytön turvaaminen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse todettuja muinaisjäännöksiä, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuun.

Tekninen huolto

Asemakaavoitettava alue hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. AL-tontille on mahdollista johtaa vesi- ja viemäriyhtymät Miilukujalta.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema ja katukuva

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai katukuvaan. Puistomaisena hoidettavan alueen (s-14) rajausta on muutettu AL-tontin kohdalta alueen itäosassa. Rajauksesta poistetulla alueella ei sijaitse suuri kokoista puustoa, joten muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen puustoon.

Luonnonsuojelu ja vesistöt

Alue ei ole pohjavesialuetta eikä alueella tai sen läheisyydessä sijaitse luonnonsuojelualueita, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuihin.

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuihin, koska muutos mahdollista vain vähäisen lisärakentamisen.

Melu

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueelle leviävään meluun. Suunnittelualueelle sijoitettava toiminta ei aiheuta ympäristöön merkittäviä meluhaittoja.

4.4.4 Muut vaikutukset

Talous

Kaavamuutoksella voi olla vähäisiä vaikutuksia alueen talouteen, jos Männikkö-rakennukseen sijoitetaan liiketoimintaa.

Terveellisyys ja turvallisuus

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen terveellisyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri:

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin.

Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniiset toimenpiteet

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Warkauden kaupungin omistuksessa ja kaavamuutoksen myötä tontit on mahdollista lohkoa.

4.4.5 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä 16.2.2022 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 23.2.2022. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 23.2.2022.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 23.2.-24.3.2022 teknisen toimialan esittelytilassa ja kaupungin nettisivulla.

4.4.6 Mielipiteet ja lausunnot

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen lyhennelmät ja niiden vastineet on esitetty seuraavassa taulukossa.

Mielipide	Vastine
Varkauden seudun omakotiyhdistys ry, 21.3.2023: Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi.
Telia Oyj, 3.3.2023: Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon pelastuslaitos, 23.3.2023: Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi.
Vanhusneuvosto, 15.3.2023: Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Vammaisneuvosto, 20.3.2023: Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi.
Keski-Savon ympäristötoimi, Ympäristön- suojeluviranomainen, 23.3.2023: Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne, - ja ympäristökeskus, 21.3.2023: Männikkö on selkeästi kulttuurihistoriallisesti arvoa omaava rakennuskohde. Esitetty oma AL-tontti on kohteen säilyttämisen kannalta luonteva ratkaisu. Sen sijaan suojelumerkinän poiston ei voi katsoa olevan tavoitteena esitettyjen kaavamuutossuunnittelun lähtökohtien mukaista. Pohjois-Savon ELY-keskus katsoo, että Männikön asemakaavallinen suojelumerkintä on tarpeellista säilyttää ja	Luonnosvaiheen jälkeen AL-korttelialueen rajausta on muutettu ja asemakaavaan on lisätty erilliset rakennusalat Männikkö-rakennukselle ja talousrakennukselle. Männikön kerros-luku on korjattu muotoon ½ k l u ½ ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 500 ka-m ² . Talousrakennuksen kerros-luku on l ja rakennusoikeus 50 ka-m ² .

tontin rakennusoikeus on syytä sovittaa ratkaisun mukaiseksi.	Männikkö- rakennukselle on lisätty säilyttämismerkintä sä voimassa olevan asemakaavan suojelu-merkinnän sr-5 tilalle. Määräys on seuraava: "Säilytettävä rakennus. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyttää. Sä-rakennusalueelle saa rakentaa uuden, kooltaan ja kerrosluvultaan vanhaa vastaavan rakennuksen, jos rakennus on tarpeen purkaa erityisistä syistä".
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, 23.3.2023: Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo katsoo Männikön omaavan selkeitä rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä arvoja, eikä suojelumerkinnän poistamiselle ole perusteita. Viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, asemakaavalla tulee tukea ympäristön ominaispiirteiden säilymistä. Mahdollinen asemakaavan muutos-ehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pohjois-Savon alueelliseen vastuumuseoon.	Luonnosvaiheen jälkeen AL-korttelialueen rajausta on muutettu ja asemakaavaan on lisätty erilliset rakennusalat Männikkö-rakennukselle ja talousrakennukselle. Männikön kerrosluku on korjattu muotoon ½ k l u ½ ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 500 ka-m². Talousrakennuksen kerrosluku on l ja rakennusoikeus 50 ka-m². Männikkö- rakennukselle on lisätty säilyttämismerkintä sä voimassa olevan asemakaavan suojelu-merkinnän sr-5 tilalle. Määräys on seuraava: "Säilytettävä rakennus. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyttää. Sä-rakennusalueelle saa rakentaa uuden, kooltaan ja kerrosluvultaan vanhaa vastaavan rakennuksen, jos rakennus on tarpeen purkaa erityisistä syistä".
Varkauden kaupunki rakennusvalvonta, 31.3.2023: Esitettävä uusi käyttötarkoituksimerkintä AL poikkeaa strategisesta yleiskaavasta mutta yksittäistä olemassa olevaa pienekkää rakennusta ja tonttia koskevana, sekä olemassa olevaan asuinpienaloalueeseen rajautuvana se voitaneen katsoa poikkeamana vähäiseksi, mitä tukee osaltaan nykyisessä asemakaavassa rakennuksella oleva sr-merkintä. Rakennusvalvonta tuo esille hämmästyksensä siitä, että kaavaluonnokseen sisältyy Männikön sr-merkinnän poistaminen. Tälle ei ole esitetty kunnollisia perusteluita. Edelleen tätä taustaa vasten uudisrakennuksen kerrosluku 3 tuntuu liiotellulta varsin pienekölle ja tarkkaan rajatulle tontille.	Luonnosvaiheen jälkeen AL-korttelialueen rajausta on muutettu ja asemakaavaan on lisätty erilliset rakennusalat Männikkö-rakennukselle ja talousrakennukselle. Männikön kerrosluku on korjattu muotoon ½ k l u ½ ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 500 ka-m². Talousrakennuksen kerrosluku on l ja rakennusoikeus 50 ka-m². Männikkö- rakennukselle on lisätty säilyttämismerkintä sä voimassa olevan asemakaavan suojelu-merkinnän sr-5 tilalle. Määräys on seuraava: "Säilytettävä rakennus. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyttää. Sä-rakennusalueelle saa rakentaa uuden, kooltaan ja kerrosluvultaan vanhaa vastaavan

Rakennusvalvonta näkee kannatettavana kaavamuutoksen sikäli, että se mahdollistaa nykyisen asemakaavassa suojellun rakennukselle uutta käyttöä mikä edistää osaltaan rakennuksen säilymistä mutta ei näe sr-merkinnän poistolle tässä vaiheessa edellytyksiä. Lisäksi jatkovalmistelussa on huomioitava talousrakennuksen tarve, rakentamisala ja sovittaminen ympäristöön sekä aitaaminen. Edellä mainituista olisi hyvä määrätä suoraan asemakaavassa.	rakennuksen, jos rakennus on tarpeen purkaa erityisistä syistä”.
Pohjois-Savon liitto, 24.3.2023: Männikkö -niminen rakennus on inventoitu Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 valmisteluvaiheessa 2011, mutta sitä ei ole osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa. Rakennuksella on kuitenkin arvioitu olevan maakunnallista rakennushistoriallista merkitystä vuoden 2011 selvityksessä. Pohjois-Savon liitto toteaa maakuntakaavojen näkökulmasta lausuntonaan, että lähtökohtana Männikön uuden käyttötarkoituksen mahdollistaminen asuin- tai liiketoiminnan tarkoitukseen on maakuntakaavan mukainen ja tavoiteltava. Toivottavaa olisi, mikäli suojelumerkinnästä luovutaan, osoittaa kohteelle kuitenkin kaavaselostuksessa todetun tavoitteen mukainen säilymiseen tähtäävä kaavamerkintä tai suunnitteluohje.	Luonnosvaiheen jälkeen AL-korttelialueen rajausta on muutettu ja asemakaavaan on lisätty erilliset rakennusalat Männikkö-rakennukselle ja talousrakennukselle. Männikön kerrosluku on korjattu muotoon ½ k l u ½ ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 500 ka-m². Talousrakennuksen kerrosluku on l ja rakennusoikeus 50 ka-m². Männikkö- rakennukselle on lisätty säilyttämismerkintä sä voimassa olevan asemakaavan suojelumerkinnän sr-5 tilalle. Määräys on seuraava: ”Säilytettävä rakennus. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyttää. Sä-rakennusosalalle saa rakentaa uuden, kooltaan ja kerrosluvultaan vanhaa vastaavan rakennuksen, jos rakennus on tarpeen purkaa erityisistä syistä”.

4.4.7 Kaupungin sisäinen yhteistyö

Asemakaavan suojelullisesta sisällöstä Männikkö-rakennuksen osalta on neuvoteltu teknisen johdon ja rakennusvalvonnan kanssa.

4.4.8 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 3.4.2024, jossa Pohjois-Savon ELY-keskus ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo olivat suojelumerkinnän säilyttämisen kannalla Männikkö-rakennuksen osalta. Kaupungin tavoitteena on suojelumerkinnän muuttaminen säilyttämismerkinnäksi, jolla edistettäisiin Männikkö-rakennuksen ja sille osoitettavan tontin myyntimahdollisuuksia. Säilyttämismerkinnästä pyydettiin ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon kannanotot ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ei vastannut, mutta ELY-keskus antoi seuraavan vastauksen:

” ELY katsoo edelleen aiheelliseksi Männikkö-rakennuksen sä-merkinnän hiomista yleisesti tunnetumpaan ja vakiintuneempaan merkintätapaan. Myös määräyksen viimeinen lauseke

on edelleen ristiriidassa säilyttämispyrkimyksen kanssa. Yleisestikin määräyksissä tulee välttää monitulkinnallisuutta. Koska kyseessä on paikallisesti merkittävä rakennus, tulee asiasta kuulla alueellista vastuumuseota.”

4.4.9 Julkinen keskustelu

Asemakaavamuutoksesta ei ole käyty julkista keskustelua.

4.4.10 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Asemakaavaehdotukseen Männikkö-rakennuksen kerrosluku on muutettu muotoon $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{1}{2}$. Männikölle ja talousrakennukselle on osoitettu erilliset rakennusalat. Ensimmäisessä ehdotusvaiheessa Männikölle oli lisätty sä-merkintä seuraavalla määräyksellä: ”Säilytettävä rakennus. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyttää. Sä-rakennusalalle saa rakentaa uuden, kooltaan ja kerrosluvultaan vanhaa vastaavan rakennuksen, jos rakennus on tarpeen purkaa erityisistä syistä”.

4.4.11 Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset

Ei ole ollut tarpeen tehdä erillisiä selvityksiä.

4.4.12 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksella mahdollistetaan Männikkö- rakennuksen säilyminen ilman suojellista merkintää. Säilyttämismääräys sä on seuraava:

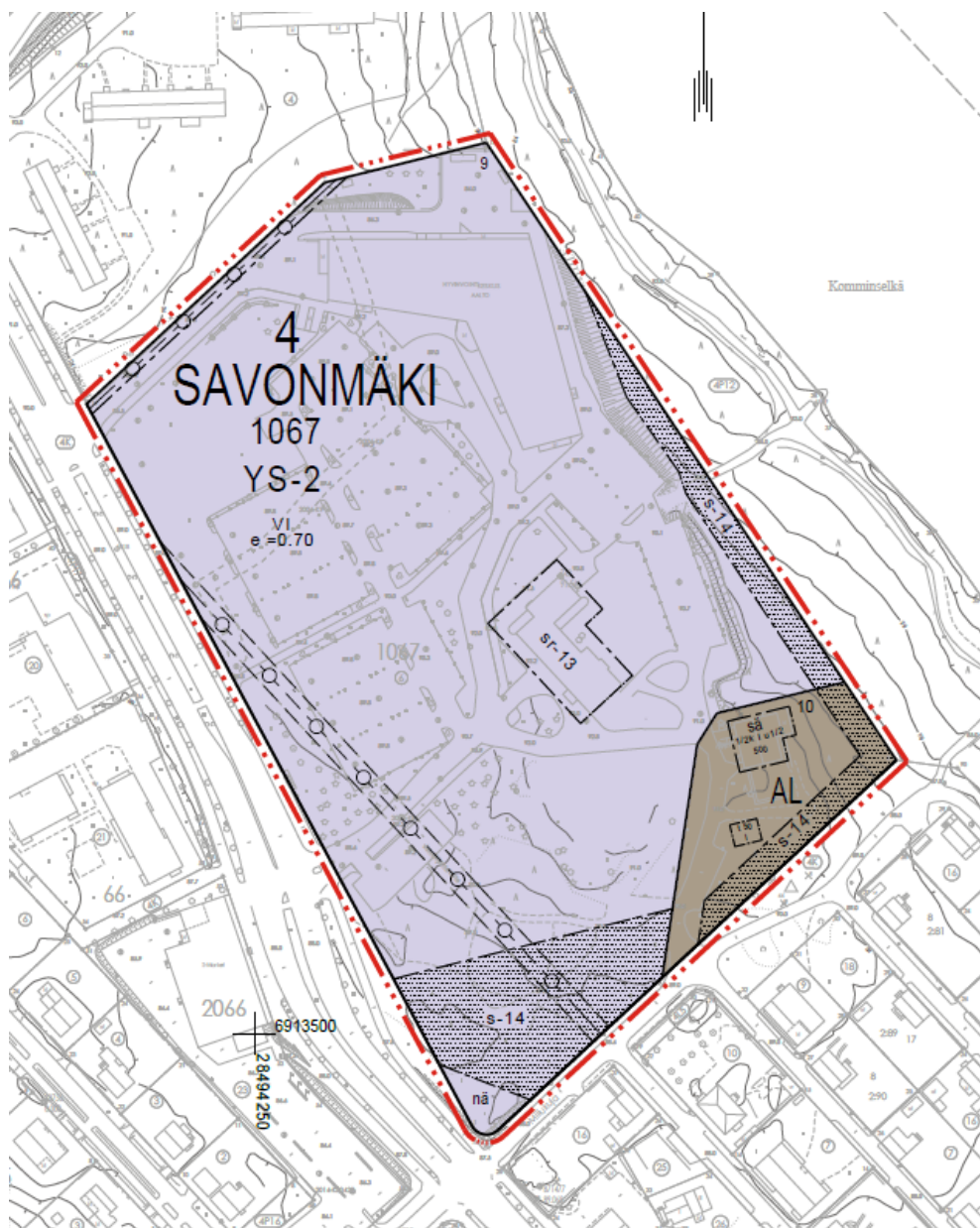
”Säilytettävä rakennus. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyttää. Sä-rakennusalalle saa rakentaa uuden, kooltaan ja kerrosluvultaan vanhaa vastaavan rakennuksen, jos rakennus on tarpeen purkaa erityisistä syistä.”

4.5 Kaavaehdotus

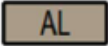
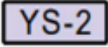
Kaavaehdotukseen Männikkö-rakennukseen merkittiin sä-merkintä edellä kuvatun perusteella.

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu talousrakennuksen rakentaminen AL-korttelialueelle sekä tarvittaessa AL-korttelialueen rajaaminen aidalla YS-2-korttelialueesta. Talousrakennuksen kerrosala olisi 50 m² ja kerrosluku I. Männikön rakennusoikeus olisi 500 ka-m² ja kerrosluku $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{1}{2}$.

s-14 aluetta on supistettu asemakaavamuutosalueen koillisosassa huomioiden rakennetut liikennöintiväylät hyvinvointikeskus Aallon ympäristössä. AL-korttelialueen rajausta on muutettu hiukan luonnosvaiheesta.



Kuva 14. Ote kaavaehdotuksesta 10.5.2024 (ei mittakaavassa).

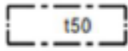
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voi sijoittaa palveluasumiseen tai muita pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuintiloja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$e = 0.70$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



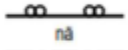
Rakennusala.



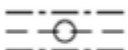
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 m².



Istutettava alueen osa.



Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

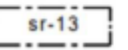


Alueen osa, joka tulee hoitaa puistomaisen luonteen mukaisesti. Alueella oleva maiseman tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä puusto on säilytettävä tai tarvittaessa uusittava vaiheittain.



Säilytettävä rakennus.

Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet säilyttää. Sä-rakennusosalle saa rakentaa uuden, kooltaan ja kerrosluvultaan vanhaa vastaavan rakennuksen, jos rakennus on tarpeen purkaa erityisistä syistä.



Suojeltava rakennus.

Kaupunkikuvan ja paikallishistorian säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

4.5.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Tekninen lautakunta päätti 18.6.2024 § 101 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä 15.8–13.9.2024 kaupungintalolla teknisen toimialan esittelytilassa ja kaupungin internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä 8.8.2024 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 15.8.2024. Kaupungin hallintokunnille ja viiranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 13.8.2024.

4.5.2 Muistutukset ja lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa. Ne ovat selostuksen lisälehtinä 2–16. Ehdotusvaiheen vastineet ovat selostuksen lisälehdellä 1. Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja rakennusvalvonnan lausunnoissa suhtauduttiin kriittisesti esitettyyn sä-merkintään.

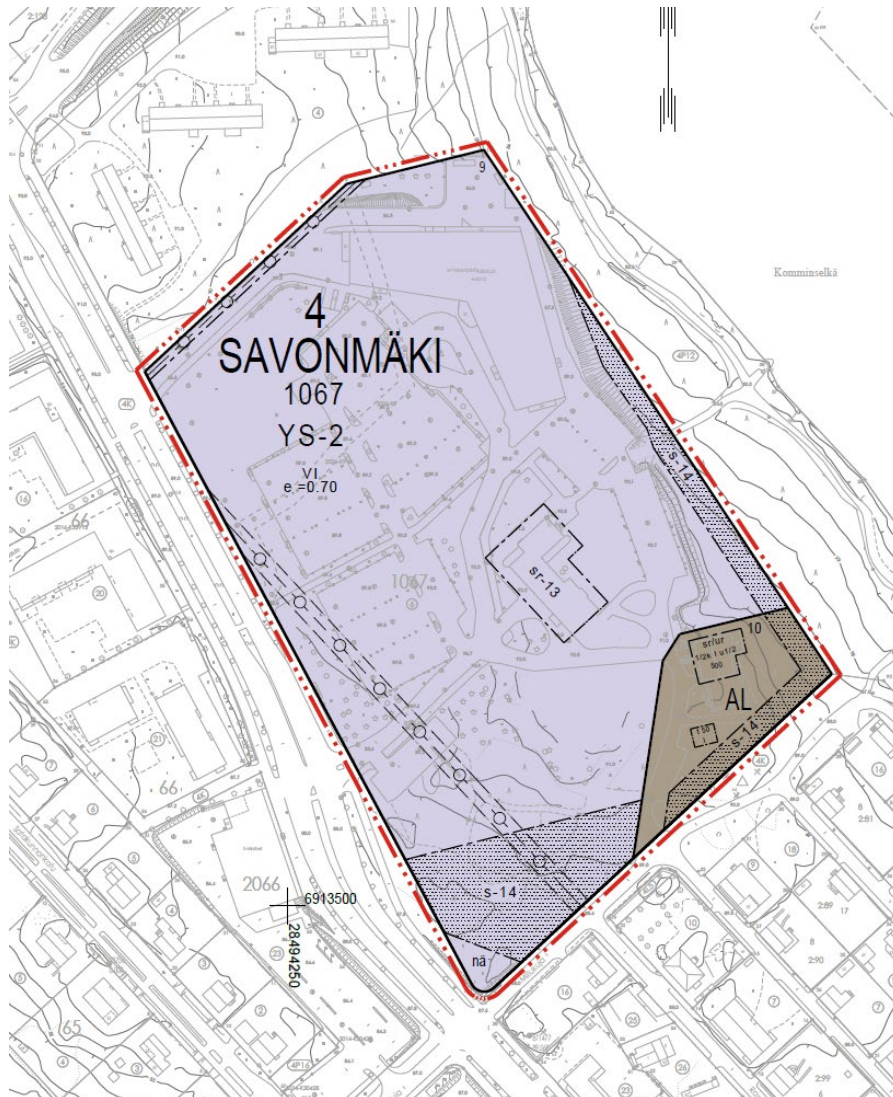
4.5.3 Lausuntojen huomioiminen

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella asemakaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville siihen tehtyjen muutosten vuoksi. Näkemäaluemerkintää on korjattu sekä Männikkö-rakennuksen sä-merkintä muutettu muotoon sr/ur: *Säilytettävä/uusi rakennus. Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, ellei rakennusta ole osoitettu käyttö- ja korjauskelvottomaksi tai ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakentamislupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Uudisrakennuksen tulee olla muodoltaan ja kooltaan vastaava kuin purettava rakennus.*

Männikkö-rakennuksen sä-merkintä on muutettu sr/ur-merkinnäksi, joka vastaa Ympäristöministeriön asemakaavamerkinnot ja -määräykset -oppaan mukaista merkintää. Määräyksen tarkoituksena on suojella olemassa oleva rakennus purkamiselta, ellei sille ole erityisiä perusteita sekä mahdollistaa tarvittaessa uuden rakennuksen rakentaminen alkuperäistä rakennusta ulkoisesti vastaavana. Männikkö on rakennuksena aikakautensa tyyppitalojen mukainen rakennus. Vastaavia, asuinkäytössä olevia rakennuksia löytyy lähialueelta muutamia, joten myös uudisrakennuksena nykyistä vastaava rakennus soveltuu kaupunkikuvallisesti hyvin ympäristöönsä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 15: Ote asemakaavaehdotuksesta 5.6.2025.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,45 ha. Alue on tällä hetkellä työpaikka-alue, jossa ei ole asumista.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Kommilan kaupallisiin ja julkisen terveydenhoidon palveluihin. Hallinnollisia ja kaupallisia palveluita on myös Päiviönsaarella ja Taulumäen alueella. Opetustoimen ja

varhaiskasvatuksen palveluita on Kommila/Luttila-alueilla sekä Päiviönsaarella ja Taulumäellä. Julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät alueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YS-2-korttelialueen pinta-ala on noin 5,029 ha ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvulla $e=0,70$ on yhteensä 35204 ka-m². Rakennusoikeus on toteutunut seuraavasti:

- Hyvinvointikeskus Aalto noin 13739,0 ka-m²
- Vanha tehtaan sairaala noin 4993,0 ka-m²
- Toteutunut yhteensä 18732 ka-m²
- Rakennusoikeutta jäljellä noin 16472 ka-m².

AL-korttelialueen pinta-ala on 0,422 ha ja rakennusoikeus on 550 ka-m² (Männikkö 500 ka-m² ja talousrakennus 50 ka-m²). Männikön toteutunut, tarkistamaton kerrosala on noin 300 ka-m² ja kokonaisala 510 m².

5.3.2 Muut alueet

Alue muodostuu ainoastaan YS-2 ja AL-korttelialueista.

5.4 Kaavan vaikutukset

Liikenne

Kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia suunnittelualueen nykytilanteen mukaiseen liikenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan Männikön erottaminen omaksi kiinteistöksi muusta sairaala-alueesta, jolloin ajoyhteys Männikön kautta sairaala-alueelle tulee poistumaan. Kyseinen ajoyhteys ei ole ollut virallinen kulkuyhteys alueelle, vaan kulkuyhteydet Savontien kautta säilyvät nykyisen mukaisina. Korttelialueiden rajauksessa on otettu huomioon sairaala-alueen olemassa olevien kulkuyhteyksien käytön turvaaminen myös jatkossa. Kulkuyhteys AL-tontille tulee kulkemaan Miilukujan kautta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutos mahdollistaa Männikön muuttamisen liike-, toimisto- ja asuinkäyttöön.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksella voi olla vähäisiä vaikutuksia alueen palveluihin ja elinkeinotoimintaan, kun muutoksen myötä AL-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja. YS-2-merkintä mahdollistaa jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti runsaasti lisärakentamista sosiaalitoimen, terveydenhoidon sekä palveluasumisen tarpeisiin. YS-2-korttelialueella säilyy suojelumääräys sr-13 vanhalla tehtaan sairaalalla.

Väestö, asuminen, virkistys

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin. AL-tontille on mahdollista sijoittaa asumista, jolloin alueen asukasmäärää muuttuu vähäisessä määrin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutoksella muutetaan osa korttelialueen käyttötarkoituksesta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS-2) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) mahdollistaen Männikkö-rakennuksen monipuolisemman jatkokäytön. Lisäksi kaavamuutoksella poistetaan Männikkö-rakennuksen voimassa olevan asemakaavan mukainen suojelumerkintä perustuen Varkauden kaupungin viranomaisten kanssa yhteistyössä laatimaan kulttuuriympäristöjen suojeluluokitukseen (2017), jossa rakennus on arvotettu luokkaan 2, ei suojelua (ei yhteinen näkemys kaikkien viranomaisten kanssa). Rakennussuojelumerkintä muutetaan muotoon, joka mahdollistaa tarvittaessa rakennuksen purkamisen mutta muutoksen tavoitteena ei ole rakennuksen purku. Vanhan suojelumerkinnän mukana poistuvien rakennuksen korjaus- ja muutostyörajoitteiden myötä turvataan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, mahdollistamalla rakennuksen käyttö myös tulevaisuudessa sekä uuden vastaavan rakennuksen rakentaminen, mikäli nykyinen rakennus osoitettaisiin käyttö- ja korjauskelvottomaksi. Kaavamuutoksen myötä muuttuvalla Männikön tontin käyttötarkoituksella, tontin muodolla ja muilla muutoksilla pyritään mahdollistaan Männikön käytön turvaaminen.

Muutos mahdollistaa joustavan ratkaisun, joka ottaa huomioon sekä kulttuurihistorialliset arvot että mahdolliset rakenteelliset tai tekniset rajoitteet olemassa olevan rakennuksen säilyttämisessä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse todettuja muinaisjäännöksiä, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuun.

Tekninen huolto

Asemakaavoitettava alue hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. AL-tontille on mahdollista johtaa vesi- ja viemäriliittymät Miilukujalta.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema ja katukuva

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai katukuvaan. Puistomaisena hoidettavan alueen (s-14) rajausta on muutettu AL-tontin kohdalta alueen itäosassa huomioiden hyvinvointikeskus Aallon tarvitsemat ja toteutetut liikennöintireitit. Rajauksesta poistetulla alueella ei sijaitse suuri kokoista puustoa, joten muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen puustoon.

Luonnonsuojelu ja vesistöt

Alue ei ole pohjavesialuetta eikä alueella tai sen läheisyydessä sijaitse luonnonsuojelualueita, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuihin.

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuihin, koska muutos mahdollista vain vähäisen lisärakentamisen.

Melu

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueelle leviävään meluun. Suunnittelualueelle sijoitettava toiminta ei aiheuta ympäristöön merkittäviä meluhaittoja. YS-2 korttelialueella liikennöinti ja siitä aiheutuva melu tulevat mahdollisen lisärakentamisen myötä kasvamaan. AL-korttelialue voidaan tarvittaessa aidata YS-2-korttelialueen suuntaan, joka estää läpikulkuliikenteen Miilukujan kautta hyvinvointikeskuksen alueelle.

5.4.2 Muut vaikutukset

Talous

Kaavamuutoksella voi olla vähäisiä vaikutuksia alueen talouteen, jos Männikkö-rakennukseen sijoitetaan liiketoimintaa. Kaupungin on mahdollista saada tuloja AL-korttelialueen myynnistä.

Terveellisyys ja turvallisuus

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri:

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin. YS-2-korttelialueen mahdollinen lisärakentaminen lisää palvelujen tarjontaa, joka elävöittää aluetta.

Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniset toimenpiteet

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Varkauden kaupungin omistuksessa ja kaavamuutoksen myötä tontit on mahdollista lohkoa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 m ² .
	Istutettava alueen osa.
	Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Alueen osa, joka tulee hoitaa puistomaisen luonteen mukaisesti. Alueella oleva maiseman tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä puusto on säilytettävä tai tarvittaessa uusittava vaihteittain.
	Säilytettävä rakennus/uusi rakennus Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ellei rakennusta ole osoitettu käyttö- ja korjauskelvottomaksi tai ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakentamislupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Uudisrakennuksen tulee olla muodoltaan ja kooltaan vastaava kuin purettava rakennus.
	Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvan ja paikallishistorian säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Yleiset määräykset:

AL-korttelialue voidaan rajata aidalla YS-2-korttelialueeseen rajoittuvalta osaltaan.

Hulevedet:

Hulevesien hallinta tulee suunnitella ja järjestää siten, että siitä ei aiheudu haittaa ympäristöön ja naapurikiinteistöille. Hulevesien hallinnasta vastaa kiinteistön omistaja tai haltija myös rakentamisen aikana. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla ja hulevesien johtamisesta hulevesiviemäriin tulee sopia hulevesiverkoston ylläpitäjän kanssa ennen rakentamisen aloittamista.

Autopaikat:

YS-2-korttelialue	1 ap/80 ka-m ²
AL-korttelialue	1 ap/100 ka-m ²

5.6 Nimistö

Kaavalla ei synny uutta nimistöä.

5.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

5.7.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

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.

Varkauden kaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista alueella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

6.3 Toteutuksen seuranta

Varkauden 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:

- ehdotuksen nähtävillä ollessa muistutuksen tehneille
- 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 §):

- Pohjois-Savon ELY-keskuksen kirjaamo
- Pohjois-Savon hyvinvointialue
- Kuntarahoitus Oyj
- tekninen toimiala (tekninen johtaja, kaavoittaja, maankäyttöassistentti, rakennusvalvonta)

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote sekä kaavakartta ja -selostus:

- Pohjois-Savon ELY-keskus

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote:

- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- muistutuksen jättäneet

6.4.3 Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen

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

- 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 voi-maantulotiedot

- Pohjois-Savon ELY-keskus (pdf)
- Pohjois-Savon liitto (pdf)

Varkaus xx.xx.2025

Kaavoittaja

Laura Backman