



Toisniemi-Kuhaniemi-
Kopolanniemi
osayleiskaavan
muutos, Kopolanniemi

13.11.2025

VARKAUDEN KAUPUNKI

TEKNINEN TOIMI

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 KAAVA-ALUEEN MÄÄRITTELY JA SIJAINTI	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 OSAYLEISKAAVAN MUUTOS	7
2.3 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	7
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	8
3.2 LUONNONYMPÄRISTÖ.....	8
3.3 KASVILLISUUS JA LUONTOTYYPI	17
3.4 LINNUSTO	22
3.5 VIITASAMMAKKO	23
3.6 LIITO-ORAVA.....	23
3.7 LEPAKOT	24
3.8 SUDENKORENNOT	25
3.9 MAANOMISTUS JA VÄESTÖ	25
3.10 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	25
3.11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT JA MUUT VAIKUTTAVAT TEKIJÄT	26
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	30
4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET.....	30
4.2 MAAKUNTAKAAVAN ASETTAMAT TAVOITTEET	31
4.3 YLEISKAAVOITUS.....	34
4.4 EMÄTILA- ELI KANTATILATARKASTELU	38
5. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	39
5.1 OSAYLEISKAAVAN TARVE JA TAVOITTEET	39
5.2 VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	39
6. VALMISTELUVAIHEEN KAAVARATKAISU	44
6.1 KAAVALUONNOKSEN RAKENNE	44
6.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	45
6.3 ALUEVARAUKSET	46
6.4 MUUT ALUEET	47
6.5 TIET JA KUNNALLISTEKNIikka.....	47
6.6 OSAYLEISKAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET	47
6.7 KAAVALUONNOKSEN MERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET	50
6.8 LUONNOSVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT	54
6.9 LUONNOSVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET OSAYLEISKAAVAAN	67
7. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	69
7.1 OSAYLEISKAVAEHDOTUS.....	69
7.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVISEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	70

7.3	ALUEVARAUKSET	71
7.4	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	71
7.5	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	76
7.6	NIMISTÖ	78
7.7	OSALLISTAMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT	78
8.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	79
8.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	79
8.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	79
8.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	79
8.4	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN	79
9.	NÄHTÄVILLE ASETETTAVA AINEISTO	80
10.	TAUSTA-AINEISTO	80
11.	YHTEYSTIEDOT	81

Kuvaluettelo

KUVA 1: OSAYLEISKAAVAN MUUTOSALUEEN SIJAINTI	5
KUVA 3: SELVITYSALUEEN MAAPERÄ (GTK 2024)	9
KUVA 4: SELVITYSALUEEN MAANPINNAN MUODOT	9
KUVA 5: VARKAUDEN ALUEELLE ANNETUT SUOSITUKSET RANTOJEN ALIMMISTA RAKENTAMISKORKEUKSISTA	10
KUVA 6: ALUEEN KASVUPAIKAT (METSÄKESKUS 2024)	11
KUVA 7: OTE VUODEN 1941 KARTASTA.	12
KUVA 8: OTE VUODEN 1952 ILMAKUVASTA JA PERUSKARTASTA VUODELTA 1973.	13
KUVA 9: KIVIKAUTISEN ASUINPAIKAN TARKISTETTU RAJAUS.	13
KUVA 10: LÖYDETYN HIILIMIILUN SIJAINTI	14
KUVA 11: MAISEMARAKENNE, MAISEMAN HÄIRIÖTEKIJÄT JA EDUSTAVAT MAISEMAKOhteet	14
KUVA 12: KOPOLANNIEMEN ILMAKUVA	15
KUVA 13: KOPOLANNIEMEN KARTANORAKENNUS JA PIHAPIIRI KATTILALAHDEN SUUNNASTA	16
KUVA 14: KOPOLANVIRRAN YLITTÄVÄ VOIMAJOHTO JA SIITÄ ERKANEVA SÄHKÖLINJA NÄKYVÄT MAISEMAN HÄIRIÖTEKIJÖINÄ.	16
KUVA 15: ETELÄRANNAN LAHDEN SUOLLA ON PIENIÄ LAMMIKOITA, SARANEVAA JA SARARÄMETTÄ.	19
KUVA 16: KOPOLANNIEMEN ETELÄRANNAN KALLIOKIELEKKEESSÄ OLEVA NUOTIOPAikka.	20
KUVA 17: ARVOKKAAT LUONTOKOhteet	21
KUVA 18: VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS N:o 993/1992 MELUTASON OHJEARVOISTA	27
KUVA 19: KESKIÄÄNITASO, 2013, KLO 7-22	27
KUVA 20: KESKIÄÄNITASO, 2013, KLO 22-7	28
KUVA 21: KESKIÄÄNITASO, 2030, KLO 7-22	28
KUVA 22: KESKIÄÄNITASO, 2030, KLO 22-7	29
KUVA 23: OTE Pohjois-Savon MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄSTÄ VARKAUDEN KUNTAKESKUKSEN OSALTA	32
KUVA 24: OTE VOIMASSA OLEVASTA OSAYLEISKAAVASTA	35
KUVA 25: OTE VARKAUDEN KAUPUNGIN STRATEGISESTA YLEISKAAVASTA	36
KUVA 26: VIREILLETULOVaiheen ALUSTAVA KAAVARAJAUS.	39
KUVA 27: OTE OSAYLEISKAAVALUONNOKSESTA (EI MITTAKAAVASSA)	46
KUVA 28: OTE OSAYLEISKAAVAEHDOTUKSESTA, EI MITTAKAAVASSA	69
KUVA 29: GOOGLE MAPS ILMAKUVASTA TULKITTUA SALAOJAVERKOSTOA, VUOSI 2024.	73

Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaavan muutoksen /Kopolanniemi selostus koskee 03.11.2025 päivättyä osayleiskaavaehdotuksen karttaa.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Diaarinumero

VRK/119/10.02.02/2023

KAAVAN HALLINNOLLINEN

KÄSITTELY

- Vireilletulo ja OAS:

Tekninen lautakunta 12.12.2023 § 158

HYVÄKSYMINEN

- Tekninen lautakunta xx.xx.2025
- Kaupunginhallitus xx.xx.2025
- Kaupunginvaltuusto xx.xx.2026

TYÖRYHMÄN YHTEYSTIEDOT

Varkauden kaupunki, Tekninen toimiala, Kaupunkisuunnittelu

PL 208, Ahlströminkatu 6, 78201 Varkaus

Sähköposti: etunimi.sukunimi@varkaus.fi

Kaavoittaja

Laura Backman

044 743 6550

Kaavasuunnittelija

Saija Kärkkäinen

041 732 4939

Asiakaspalvelu

040 515 7336

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 14.12.2017
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, YM 7.12.2011
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 1. vaihe, voimaan 1.2.2019
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 2. vaihe, voimaan 26.2.2025
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 3.vaihe, kaavaehdotuksen viranomaiskuuleminen 10.10.-14.11.2025
- Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaava, Varkauden kaupunginvaltuusto 24.1.2000, vahvistunut 13.1.2003
- Tulviin varautuminen rakentamisessa-opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla 2014, Suomen ympäristökeskus (SYKE)
- Yleissuunnitelma suuren tulvan aiheuttamien vahinkojen rajoittamiseksi Varkauden alueella, Pohjois-Savon ympäristökeskus, Suomen ympäristökeskus, Varkauden kaupunki, Stora Enso Oyj, Järvi-Suomen merenkulkupiiri, toim. Tuulikki Miettinen, 26.8.2005
- Varkauden liikenne ja teollisuusmeluselvitys 2013-2030, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 11.9.2013
- Varkausmäen ja Kopolanniemen luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll, 29.8.2011
- Varkausmäen ja Kopolanniemen lepakkoselvitys Varkaudessa 2011, Tmi Laura Niinimäki, 9.9.2011
- Pitkälänniemen ja Kopolanniemen (Varkaus) luontoarvot, A. Ahlström Kiinteistöt Oy, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2020
- Kopolanniemen luonto- ja maisemaselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 23.12.2024
- Varkauden arkeologinen esiselvitys 2021, Museovirasto
- Varkaus, Kopolanniemen osayleiskaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2024, Mikrolitti Oy, 25.08.2024
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna, arkeologiset kohteet, Museovirasto, <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.915010001>
- Keski-Savon kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma, 2022
- Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelma, 2025

1.1 KAAVA-ALUEEN MÄÄRITTELY JA SIJAINTI

Osayleiskaavan muutos koskee seuraavia Varkauden kaupungin Kopolanniemen kylän kiinteistöjä:

- 915-405-3-102 (osa)
- 915-405-1-55 (osa)
- 915-884-0-0 (osa)
- 915-405-3-91
- 915-876-2-0 (osa)



Kuva 1: Osayleiskaavan muutosalueen sijainti.

Kopolanniemi rajautuu Puurtilantiehen, Kopolanvirtaan ja Haijanselkään. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 28 ha, josta maa-aluetta on noin 21 ha ja vesialuetta noin 7 ha. Etäisyys keskustasta on noin 8 km. Ajoyhteys alueelle on Puurtilantien (Mt 15367) ja Kopolanniementien kautta.

Kopolanniemessä yksityisten omistamilla kiinteistöillä on lähes kaikilla vakituista omakotitalo-asutusta ja lisäksi Kopolanniemessä on ratsastuskeskus (Leko-talli) sekä Kopolanniemen kartano.

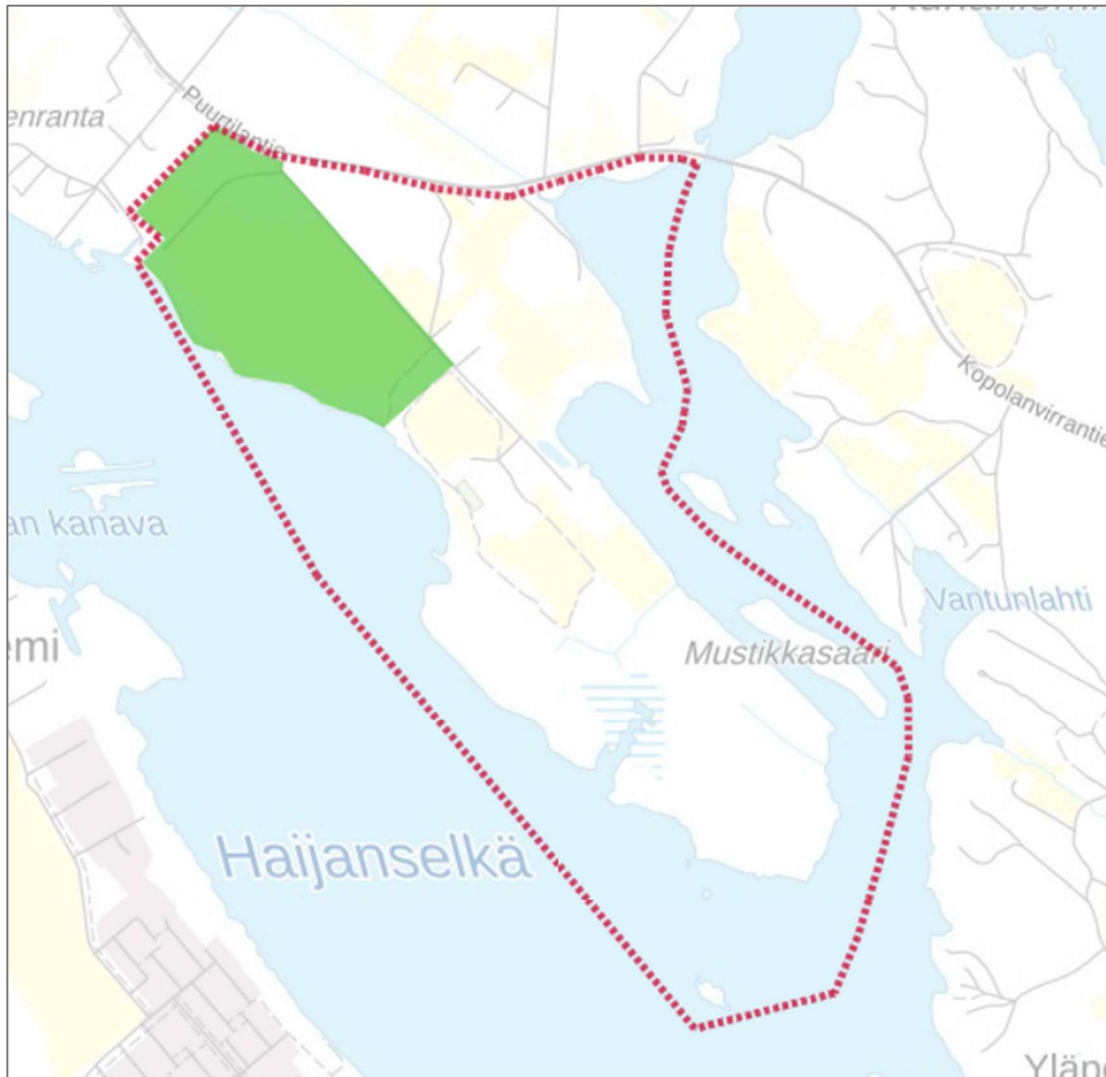
Kaupungin omistamat kiinteistöt 915-405-3-102, 915-405-1-55(osa) ja 915-884-0-0 (osa) ovat rakentamattomia.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloite	Kaavoitus käynnistetty kaupungin aloitteesta.
Vireilletulo	Tekninen lautakunta 12.12.2023 § 158
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	Kirjeet maanomistajille ja naapureille 16.1.2024 Sähköposti muille osallisille 16.1.2024. Ilmoitus lehdessä (WL) 25.1.2024 ja internetissä ja ilmoitustaululla 25.1.2024 OAS nähtävillä 25.1.-26.2.2024
Luonnos	Kirjeet osallisille 11.6.2025 Ilmoitus lehdessä (WL) 12.6.2025 ja internetissä ja ilmoitustaululla 12.6.2025 Nähtävillä 12.6.-11.7.2025
Ehdotus	Kirjeet osallisille xx.xx.202x Ilmoitus lehdessä (WL) xx.xx.202x ja internetissä ja ilmoitustaululla xx.xx.202x Nähtävillä xx.xx.-xx.xx.202x

Kaavaluonnoksen jälkeen kaavamuuotosalueen raja on supistunut. Kuvassa 2 on esitetty kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen rajaukset. Kaavaa varten laaditut selvitykset on tehty alkuperäisen, kaavaluonnoksen mukaisen rajauksen perusteella. Kaavaselostuksesta ei ole poistettu luonto- ja maisemaselvityksen tai muinaisjäännöselvityksen aineistoa. Myös kaavaluonnoksen nähtävillä ollut aineisto on mukana selostuksessa.



Kuva 2: Kaavaluonnoksen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla, kaavaehdotuksen likimääräinen supistettu rajausta vihreällä värillä (ei mittakaavassa).

2.2 OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osayleiskaavan muutoksella alueelle muodostetaan erillispientalojen alueita (AO ja AO-1), maa- ja metsätalousalueita (M) ja vesialuetta (W).

2.3 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavamutoksen hyväksyy Varkauden kaupunginvaltuusto. Kaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman. Tavanomaisten rakennuspaikkojen rakentamisluvat voidaan myöntää tämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavamutoksen perusteella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kopolanniemen alue rajoittuu Haijanselän ja Kopolanvirran vesialueisiin sekä Puurtilantiehen. Kopolanniemen alueella on maaseutumaista omakotitaloasutusta, ratsastuskeskuksen rakennuksia sekä Kopolanniemen kartanon pihapiiri rakennuksineen. Muutoin alue on metsää, luhtaa sekä peltoa, joka on osin viljeltyä ja osin laitumena.

Osayleiskaavaa laadittaessa noudatetaan alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia:

- AKL 5 §, 24 §, 32 §, 35-44 §, 62§, 63§, 65-67§, 72§ ja 197 §
- MRA 1§, 16-20§, 30§, 32-33§, 93-98§

Kaavan alkuvaiheessa tavoitteet olivat seuraavat:

- osayleiskaavan tavoitteena on luoda väljä, maaseutumainen pientalojen alue
- rakennuspaikkoja tullaan osoittamaan voimassa olevan osayleiskaavan asemakaavoitukseksi tarkoitetuille alueille ja strategisen yleiskaavan mukaisille uusille asuinalueille
- kaavalla pyritään turvaamaan alueella olevien elinkeinonharjoittajien toimintaedellytykset sekä turvaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

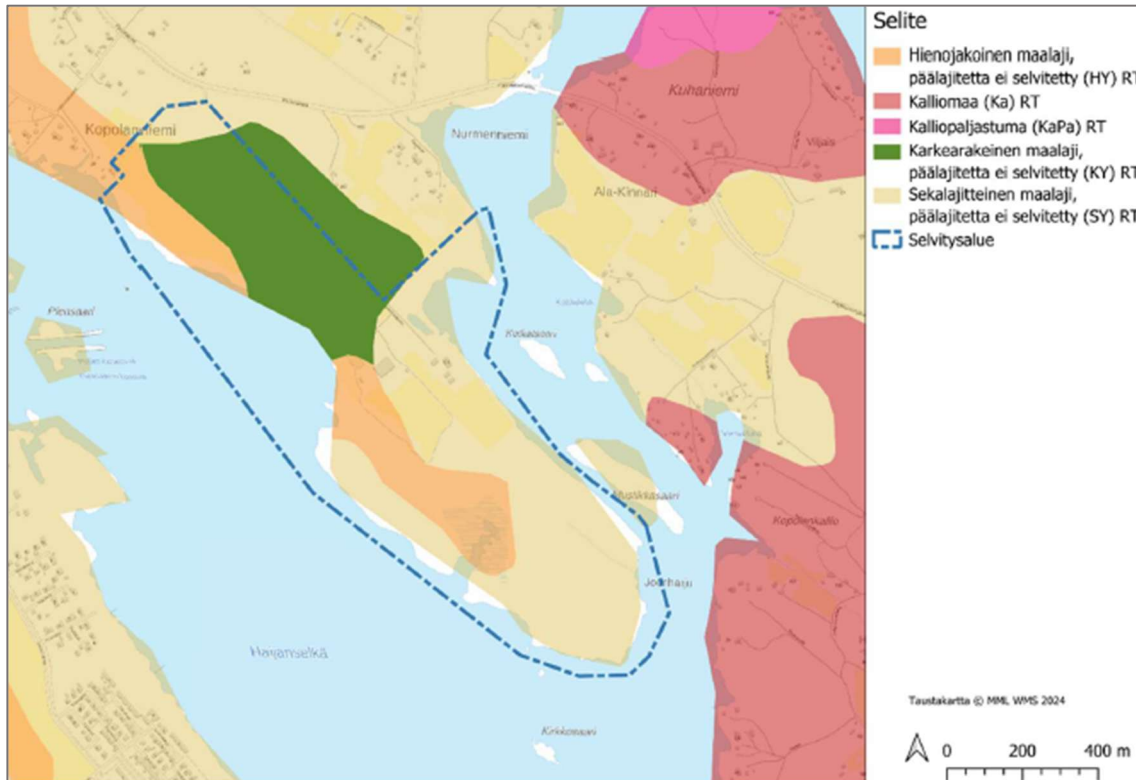
Kaavatyön edetessä kaava-alueen raja- ja rajaus on kuitenkin supistunut merkittävästi. Tämän vuoksi tavoitteet eivät ole sisällöllisesti muuttuneet, mutta niitä ei ole tarpeen soveltaa yhtä laajasti kuin alkuperäisessä, laajempaa aluetta koskeneessa suunnitelmassa.

Osayleiskaavamuutos laaditaan oikeusvaikutteisena, rakentamista ohjaavana kaavana, jonka perusteella voidaan myöntää rakentamisluvat ilman asemakaavoitusta.

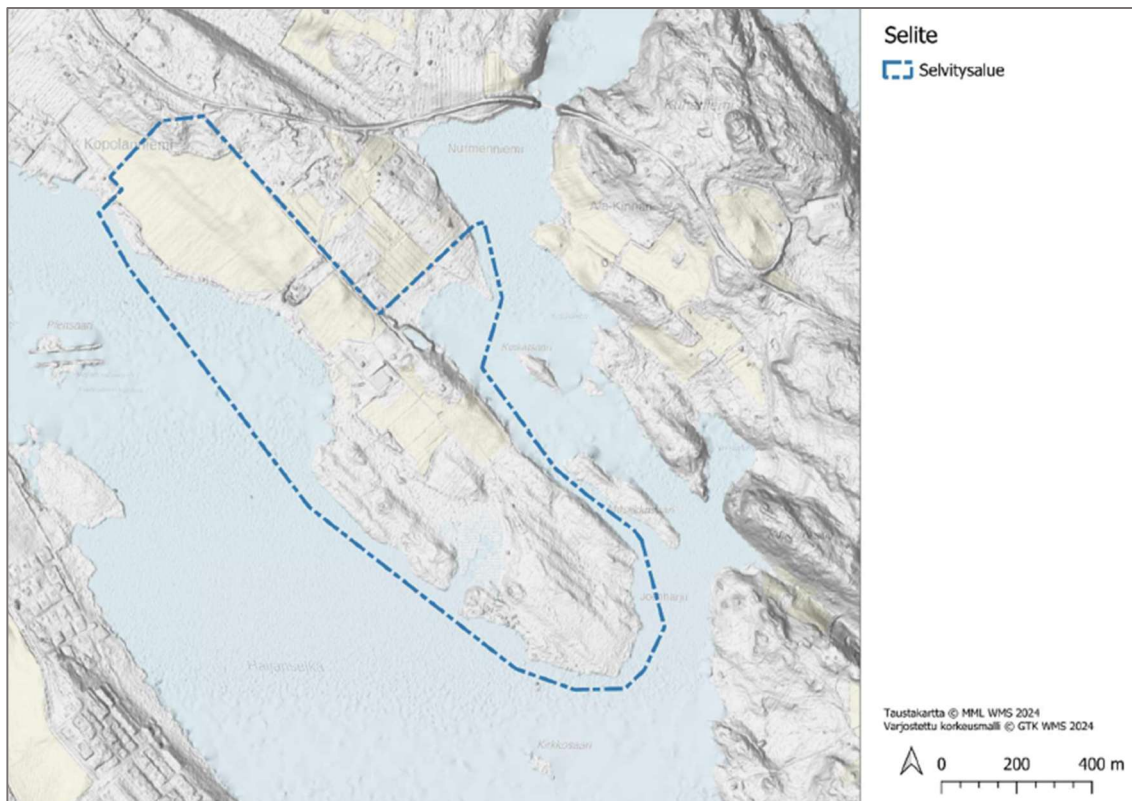
3.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

3.2.1 Maa- ja kallioperä sekä topografia

Kopolanniemen kallioperä on paragneissia ja -liusketta (GTK 2024). Maaperä on moreenia ja hienojakoista maalajia sekä karkearakeista maalajia. Selvitysalue on maanpinnan muodoiltaan varsin tasaista. Kopolanniemen pohjoisosan pellot viettävät loivasti rantaan.



Kuva 3: Selvitysalueen maaperä (GTK 2024).



Kuva 4: Selvitysalueen maanpinnan muodot

3.2.2 Vesistö ja tulvat

Suunnittelualue sijaitsee Taipaleen kanavan yläpuolisen vesistön Unnukan alueella rajautuen Kopolanvirtaan ja Haijanselkään.

Unnukkaa ja siihen laskevaa Kallavettä säännöstellään Itä-Suomen vesioikeuden 20.6.1972 antaman päätöksen mukaisesti. Säännöstelyn hyödynsaajia ovat vesiliikenne, voimatalous, virkistyskäyttö ja maatalous. Luvanhaltija on Pohjois-Savon ympäristökeskus. Saimaan tasossa oleva Haukivesi ei ole varsinaisesti säännöstelty vesistö, sillä Saimaan juoksutus hoidetaan yleensä luonnonmukaista purkautumiskäyrää noudattaen. Suomen ja Venäjän välillä tehty sopimus antaa kuitenkin mahdollisuuden muuttaa juoksutusta poikkeuksellisissa vesioloissa tulvan tai kuivuuden torjumiseksi.

Myös Kallaveden yläpuoliset vesistöt ovat säännösteltyjä, mikä on mm. vaikuttanut virtaamien ajalliseen jakautumiseen Kallavedellä ja Unnukalla. Nilsin ja Juojärven reiteillä toteutettujen voimataloussäännöstelyjen seurauksena Unnukan talvivirtaamat ovat kasvaneet ja kesävirtaamat vastaavasti pienentyneet.

Unnukan säännöstelyn kuvaus

Unnukkaa säännöstellään Huruskosken voimalaitoksella sekä Ämmäkosken padolla. Tarvittaessa juoksutukseen käytetään myös Taipaleen kanavaa. Ämmäkosken padon hoidosta ja käytöstä vastaa Stora Enso Oyj Pohjois-Savon ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti. Unnukan vedenkorkeutta havaitaan Taipaleen kanavan yläpuolella olevalla PROCOL- mittausasemalla. Unnukalle on määrätty kiinteä ylä- ja alaraja. Yläraja on korkeudella NN + 81,20 m ja alaraja alimmillaan korkeudella NN + 80,60 m. Laivaliikennekaudella alaraja on korkeudella NN + 81,10 eli säännöstelyväli on hyvin kapea, vain kymmenen senttimetrin suuruinen. Käytännössä Unnukan vedenkorkeus on pidetty läpi vuoden tämän 10 cm vaihteluvyöhykkeen sisällä. Kallaveden yläpuolella toteutetut säännöstelyt ovat muuttaneet Unnukan tulovirtaamia siten, ettei tarvetta luvan mukaisen kevätalennuksen tekemiseen enää ole.

Vahinkoarvioiden mukaan Unnukalla alkaa syntyä vahinkoja vedenkorkeuden ylittäessä tason 81,40 m (NN). Rakennus- ja teollisuusvahinkoja alkaa syntyä vedenkorkeudella 81,50 m (NN).

Vesistö	Korkeusjärjestelmä	Suositus ¹⁾
Unnukka, Kopolanvirran yläpuoli	NN	81,85
Unnukka, Kopolanvirran alapuoli	NN	81,65
Ämmäkosken ja Kämärinkosken alue ²⁾	NN	77,90 – 79,60
Haukivesi	NN	77,70
Huruslahti	NN	77,90
Ruokojärvi	N60	79,60
Mula	N60	79,50

Kuva 5: Varkauden alueelle annetut suositukset rantojen alimmista rakentamiskorkeuksista

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

Unnukan rannalla ei ole rakennuksia, jotka kärsisivät tulvavahinkoja mitoitustulvalla NN +81,50 m. Lattiakorkeuksien minimitasona on 1990-luvun alusta alkaen vaadittu NN +82,30 m. Puurtilan eteläniemen asemakaava-alueella olevien uudisrakennusten pihatasot ovat noin korkeudella NN + 81,40 m ja rakennusten lattiatasot vähintään korkeudella NN + 81,90 m. Kopolanniemessä Vir-tasenrannan tien ranta-alueella olevat asuinrakennukset ovat korkeuden NN +83,00 yläpuo-
lella. Teiden, katujen ja vesihuollon osalta ei ole vaarassa olevia rakenteita.

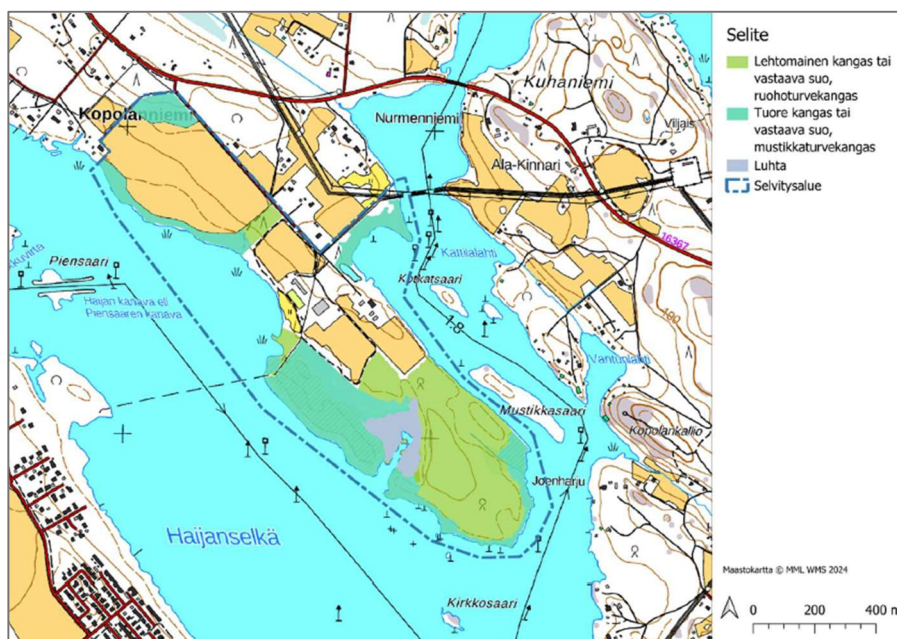
3.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Unnukan alueen valuma-alueelle. Unnukka on Kallaveden läntisen pur-kautumisreititin läpivirtausjärvi. Unnukka on jonkin verran ruskeavetinen sekä lievästi rehevä järvi, johon hajakuormitus sekä teollisuuden pistekuormitus ovat vaikuttaneet. Haijanselän osalla vesistön ekologinen tila on tyydyttävä. Alue ei sijoitu luokitelluille pohjavesialueille eikä niitä si-
joitu alueen välittömään läheisyyteen.

3.2.4 Kasvupaikat ja suojelualueet

Kasvupaikat

Varkaus sijaitsee eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella. Metsävara-aineiston perusteella selvitysalueella vallitsevat mustikkatyyppin tuoreen kankaan ja käenkaali-mustikkatyyppin lehtomaisen kankaan kasvupaikat.



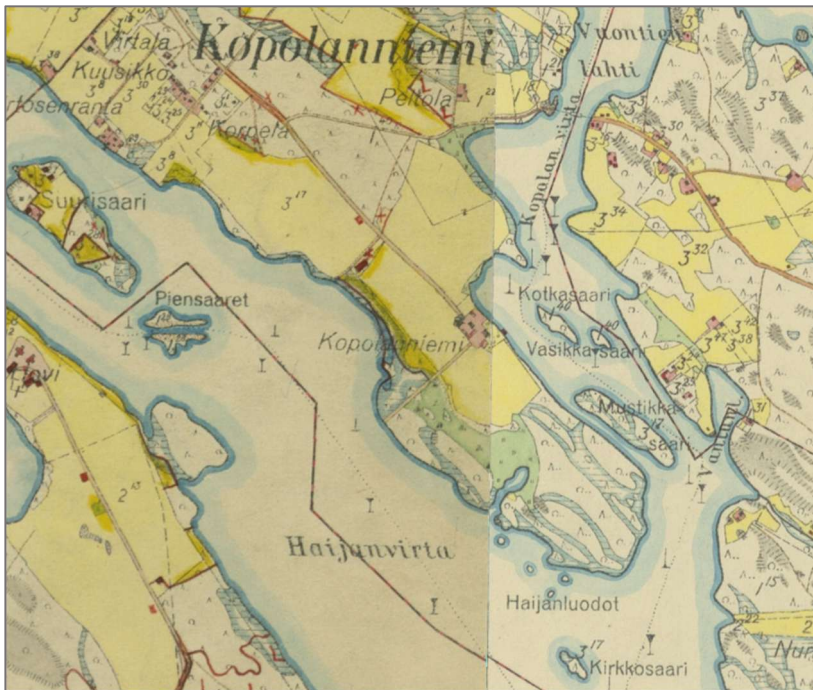
Kuva 6: Alueen kasvupaikat (Metsäkeskus 2024).

Suojelualueet

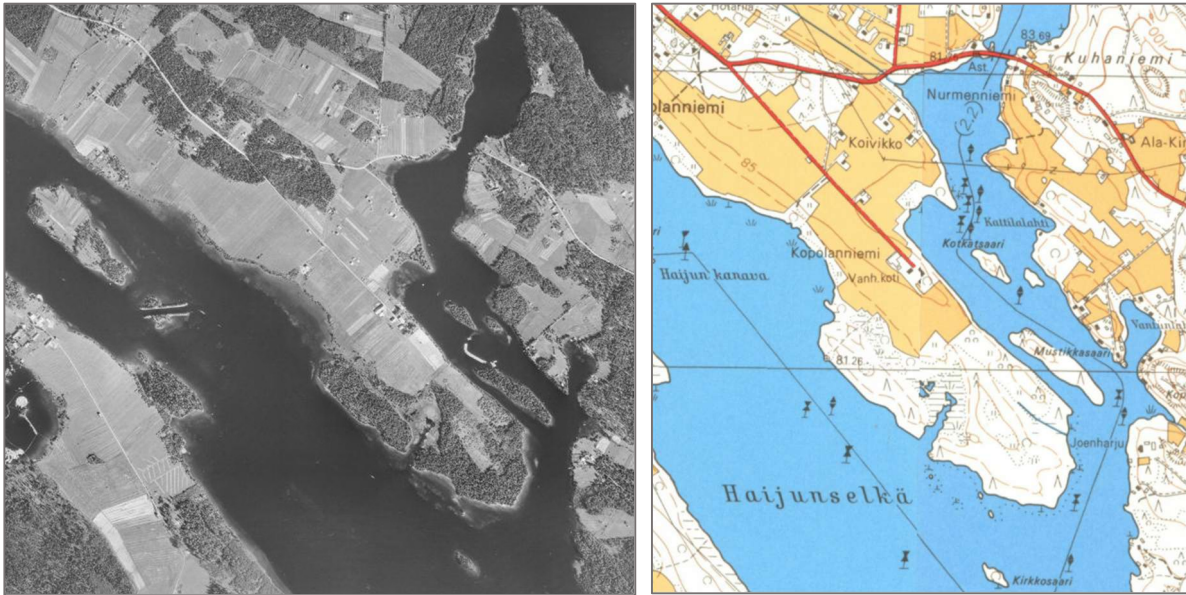
Selvitysalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita (Suomen ympäristökeskus 2024). Lähin Natura-alue, Ruokojärvi ja Mula sijaitsee linnuntietä yli viiden kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta länteen. Lähimmät suojelualueet ovat yli 2 km päässä luoteessa (Oravistonvuori) ja kaa-kossa (Järvenmäki).

3.2.5 Maiseman historia

Kopolanniemen asutushistoria on pitkä. Kopolanniemen hoviin kuului 1900-luvun vaihteessa kartanorakennus ja tiilitehdas. Tila sijaitsi Kuopio-Savonlinna -laivaväylän rannalla. Puutavarayhtiö A.Ahlström hankki Kopolanniemen omistukseensa 1920-luvun alkupuolella (Pohjois-Savon liitto 2011). Alue on vanhaa maatalousympäristöä, jonka pellot ovat olleet pitkään viljeltyjä. 1940-luvulla niemen kärjessä oli niittyjä ja metsäalueet olivat laidunmaita. Alueella vuorottelivat havulehtipuusekametsät, lehtipuuvaltaiset lehtojuotit ja metsäluhdet. Viljelyala oli laajimmillaan 1950-luvulla. Pellot ulottuivat rantaan ja Kopolanniemen eteläosan suoalueen reunaan ja Kattilalahteen rajoittuvat rannat olivat lähes kokonaan maatalousympäristöä. 1970-luvulla viljelyala alkoi pienentyä ja niityt metsittyä.



Kuva 7: Ote vuoden 1941 kartasta.



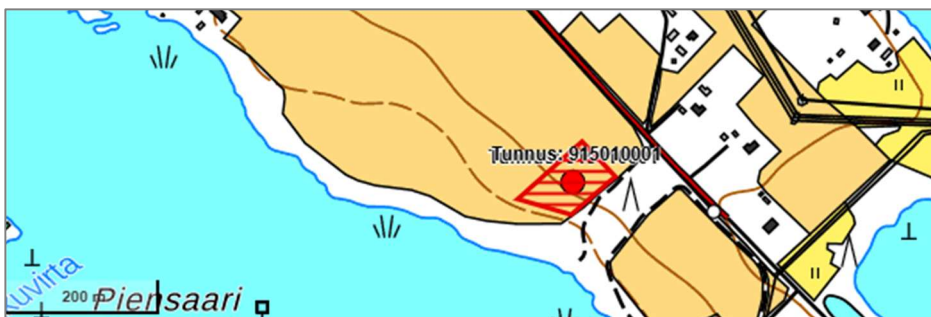
Kuva 8: Ote vuoden 1952 ilmakuvasta ja peruskartasta vuodelta 1973.

3.2.6 Muinaisjännökset ja maisema-arvot

Mikroliitti Oy teki toukokuussa 2024 selvitysalueella arkeologisen inventoinnin ja lisäksi tarkkuusinventoinnin muinaisjännökseen (kivikautinen asuinpaikka) rajojen tarkistamiseksi. Kopolanniemen kärkialueelta löytyi lisäksi hiilimiilu. Kivikautisen asuinpaikan rajausta on esitetty kaavakartalla tarkkuusinventoinnin mukaisena.

Tarkennetut kohteet on esitetty Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunassa (kyppi.fi) seuraavasti:

- Kopolanniemi (915010001): kivikautinen asuinpaikka
- Kopolanniemen kärki (1000053823): historiallisen ajan työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut



Kuva 9: Kivikautisen asuinpaikan tarkistettu rajausta.

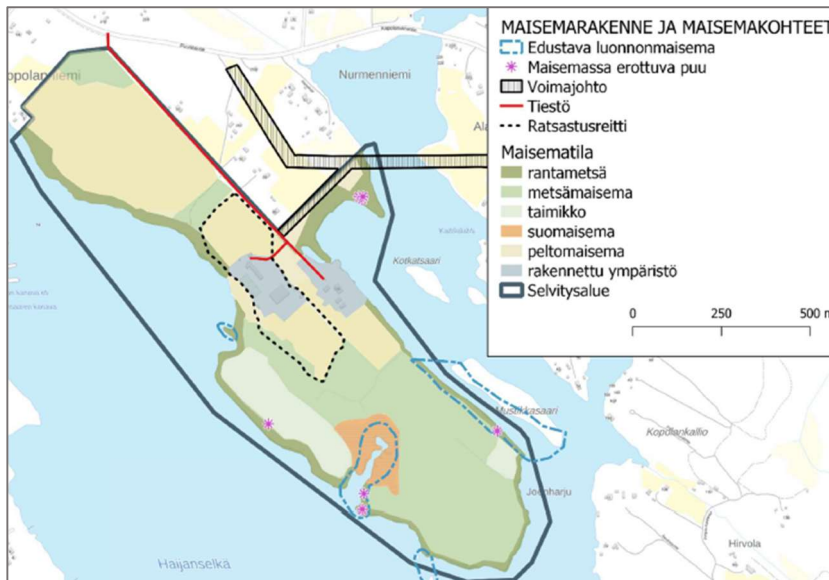


Kuva 10: Löydetyn hiilimiilun sijainti

3.2.7 Maisema, maisemarakenne ja maisema-arvot

Varkaus kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa itäisen Järvi-Suomen Pohjois-Savon järvisuuntaan. Korkokuva on luode-kaakkosuuntaisten ruhjelaaksojen muovaamaa, paikoin jyrkkäpiirteistä. Järvet ovat suuria. Niillä vuorottelevat tiheät saaristot sekä avoimet selkävedet. Varkauden kaupunkiympäristön rakennetulle maisemalle ominaista ovat mm. vehreät asuinalueet, kaupungin keskustassa sijaitsevat Varkauden tehtaat ja laivaliikenteeseen liittyvät rakenteet.

Kopolanniemi sijaitsee Unnukan Haijanselän, Kopolanvirran Kattilalahden sekä Kopolanniementien rajaamalla alueella. Kopolanniemi sijaitsee Varkauden kaupungin keskusta-alueen koillispuolella vesistöalueen vastarannalla ja lähellä merkittävää päälaivaväylää. Myös Kattilalahdella/Kopolanvirralla on veneväylä. Maisemarakenne ja -kohteet on esitetty kuvassa 10.



Kuva 11: Maisemarakenne, maiseman häiriötekijät ja edustavat maisemakohteet

Kopolanniemi on suurelta osin kulttuurimaisemaa, johon kuuluu rakennettua ympäristöä, pelto- ja laidunmaita, metsälaitumia sekä peltoja reunustavia kasvillisuudeltaan kulttuurivaikuttavia,

lehtipuusekametsiä. Alueen keskiosassa on vanha kartanorakennus ja sen talousrakennukset sekä puistomainen piha-alue. Kartanoalue rajoittuu ratsastuskeskukseen, johon kuluva tallirakennus, maneesi, ratsastuskenttä ja hevoslaitumia. Laidunmaita kiertää ratsastusreitti.



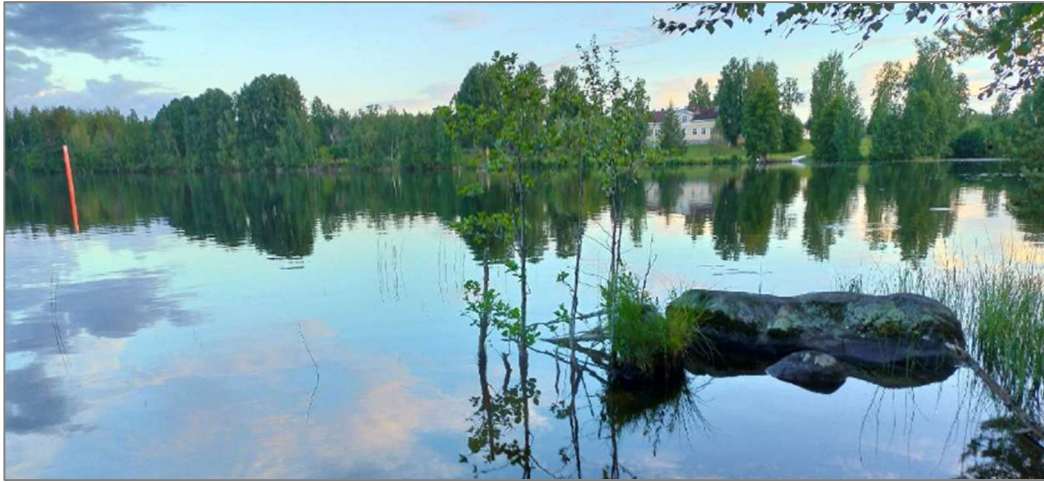
Kuva 12: Kopolanniemen ilmakuva.

Luonnonmaisemaan kuuluu metsä-, suo-, ranta- ja vesimaisemaa. Metsäalueet muodostavat maisemallisesti sulkeutuneen tilan. Puustoltaan selvitysalue on vaihtelevasti koivu- ja kuusivaltaista metsämaata sekä lehtipuusekametsiä. Pohjoisosassa on varttuneita, havupuuvaltaisia metsiä, keskiosassa lehtipuusekametsiä ja taimikkoa, kaakkoisosassa koivikoita ja tiheäpuustoisia kuusikoita. Pohjois- ja keskiosassa rantoja reunustavat lehtipuuvalliset rantametsät, etelä- ja itäosissa rantametsät ovat puustoltaan vanhempia mäntyvaltaisia metsiä. Metsät ovat kasvatusmetsiä. Hakkuuaukot ja taimikot muodostavat väliaikaisesti avoimia maisematiloja, jotka sulkeutuvat puuston kasvaessa. Selvitysalueen suot ovat luhtaisia. Alueella on ruokoluhtaa ja metsäluhtia. Kopolanniemen etelärannalla umpeenkasvavan lahdenpohjukan vähäpuustoinen suo muodostaa metsien edustavan maisematilan, johon kuuluu suomaisemaa, kallioniemi ja järeitä rantamäntyjä.

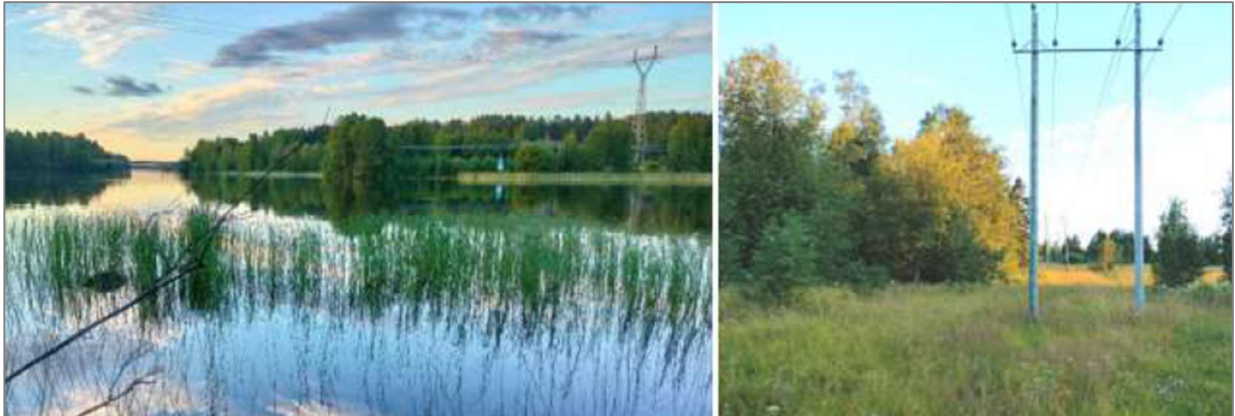
Maisema on maaston piirteiltään tasaista ja korkeuserot ovat vähäiset. Etelä- ja kaakkoisrannoilta avautuu näkymiä Haijanselän vesimaisemaan sekä Varkauden tehtaille ja kaupunkialueelle. Itärannoilta avautuu näkyviä Kopolanvirralle. Maisemallisia kiintopisteitä ovat selvitysalueen kaakkoisrannan pienet luodot ja niemi sekä selvitysalueen itäpuolella Mustikkasaari ja Kotkasaari. Maisematilaa rajaavat selvitysalueen itäpuolella salmet ja niemet. Pelloilta katsottuna rantapuusto ja -pensasto peittävät näkymät järvelle. Järveltä katsottuna selvitysalueen mai-

sema näyttää metsäiseltä, ja Kopolanniemen arvokkaat maisemaelementit jäävät kaukomaisemassa piiloon. Selvitysalueen itäpuolella Kattilalahden maisemaan erottuu kartanon vanha päärakennus ja pihapiiri. Muutoin rannoilla ei ole erityisiä maisemassa kauaksi erottuvia kohteita.

Maiseman häiriötekijöistä merkittävin on selvitysalueen koillisosassa Kopolanvirran ylittävä Varkaus-Kontiolahti voimajohto, joka näkyy rajatusti Kopolanniemen Kattilalahden puoleisille rannoille. Alueen avosähkölinjoja on korvattu vuonna 2024 maakaapeleilla uusiin paikkoihin ja käytöstä poistuvat avolinjayhteydet tullaan purkamaan vuoden 2025 aikana. Osayleiskaavan pohjakartalla näkyy vielä näitä poistuvia avolinjayhteyksiä.



Kuva 13: Kopolanniemen kartanorakennus ja pihapiiri Kattilalahden suunnasta.



Kuva 14: Kopolanvirran ylittävä voimajohto ja siitä erkaneva sähkölinja näkyvät maiseman häiriötekijöinä.

Kopolanniementien ja siitä koilliseen olevan Rantakujan välille on syntynyt vuosikymmenten saatossa omakotitaloasutusta, joista osa rajautuu Kopolanvirtaan. Kopolanniementien lounaispuoleinen peltoalue rajautuu vesistöön ja siellä on yksi omakotitalo. Pelloalue on salaajitettua ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida pellolta tulevien suotovesien hallittu johtaminen vesistöön. Asuinrakentamiseen osoitettavilla alueilla tulee laatia rakennettavuusselvitys.

Maisema-arvot

Kopolaanniemen alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja maisemakokonaisuuksia, eikä valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, RKY-alueita. Alueen maisema-arvot liittyvät paikallisiin maisematekijöihin.

Luonnonmaisemalliset arvot liittyvät vesimaiseman elementteihin, kuten kapeisiin salmiin, kallioniemiin ja lahtiin sekä saariin ja luotoihin, jotka ovat vesimaiseman kiintopisteitä. Kopolaanniemen etelärannan suorantainen lahti eroaa maisemaltaan muusta alueen metsäympäristöstä muodostaen erillisen maisematilan, johon kuuluu kallioniemi suurine mäntyineen. Selvitysalueen kaakkoisosan rantametsissä huomionarvoisia ovat yksittäiset järeät männyt, joilla on maisemallista merkitystä lähimaisemassa. Kulttuurimaisemalliset arvot liittyvät selvitysalueen viljelymäämiin sekä Kopolaanniemen kartanoon ja sen läheisyydessä olevaan ratsastuskeskukseen lähiympäristöineen.

3.3 KASVILLISUUS JA LUONTOTYYPIT

Ramboll Oy on tehnyt Kopolaanniemestä luonto- ja maisemaselvityksen vuonna 2011 ja FCG Finnish Consulting Group Oy vuonna 2024. Vuoden 2024 aineistoa on referoitu kohdissa 3.3–3.8 ja selvitys on toimitettu kokonaisuudessaan Pohjois-Savon ELY-keskukselle.

3.3.1 Metsät

Pohjois- ja luoteisosa

Selvitysalueen pohjois- luoteisosan metsät ovat pääosin mustikkatyyppin tuoreita kankaita. Alueella vaihtelevat puustoltaan varttuneet, tasaikäiset kuusimetsät, nuoret koivikot sekä puustoltaan vanhemmat kuusimetsät, joita on rantaan menevän Virtasenrannantien molemmin puolin, peltoon rajoittuen.

Pellon ja Hajjanselän välinen rantametsäkaistale on laidunkäytössä. Varttuneen puuston pääpuulajina on koivu, alikasvoksena kasvaa harmaaleppää ja tervaleppää. Laidunnuksen seurauksena pensaskerros on niukka ja rantametsän avoimuus lisääntynyt. Koivulahopuuta on pysty- ja maapuuna. Kenttäkerros on paikoin kulunut ja heinäinen. Tyypillisiä lajeja ovat nurmilauha, nurmirölli ja kastikat. Liettyneillä osilla kasvavat mm. tummarusokki ja katkeratatar.

Keskiosa

Selvitysalueen keskiosassa on lehtipuuvaltaisia, kasvillisuudeltaan reheviä ja kulttuurivaikuttaisia sekametsiä. Kopolaanniementiehen etelässä rajoittuvalla osalla kasvaa nuorta harmaaleppää. Rantaan viettävässä rinteessä on puustoltaan varttunutta, harmaaleppävaltaista lehtisekametsää, jossa kasvaa yksittäisiä suurempia koivuja ja pihlajia. Kulttuurivaikutteisen kenttäkerroksen valtalajeja ovat vuohenputki, vadelma, puna-ailakki, nokkonen ja maitohorsma.

Rannassa on puustoltaan varttunutta, kulttuurivaikutteista harmaaleppä-tervaleppälehtoa, jossa vallitsee käenkaali-mesiangervotyyppin kostean suurruoholehdon kasvillisuus. Kenttäker-

roksen valtalajina on mesiangervo, muuta lajistoa mm. metsäalvejuuri, soreahiirenporras, metsäkorte, rönsyleinikki, nokkonen, karhunputki ja puna-ailakki. Vaateliaampaa lehtolajistoa ovat sudenmarja ja suokeltto.

Eteläosa

Selvitysalueen kaakkoisosa on metsäinen. Alueella vaihtelevat metsitettyjen peltujen koivikot ja kuusikot, taimikot sekä vanhempaa puustoa kasvavat mäntyvaltaiset rantametsäkaistaleet. Metsiä luonnehtivat lehtipuuvaltaisuus ja kasvillisuuden kulttuurivaikutteisuus. Alueella on laajalti metsitettyjen peltujen/niittyjen puustoltaan varttuneita, tasaikäisiä koivikoita. Lehtomaisen kankaan koivikoiden kenttäkerroksen valtalajina on metsäkastikka, muuta lajistoa mm. sananjalka, metsäalvejuuri, metsäimarre, vadelma, nurmilauha, nurmirölli, nurmitädyke ja huopaohdake. Pohjoisrannan koivikko on entistä niittyä, jonka kenttäkerroksessa on edelleen runsaasti niittylajistoa, mm. nurmirölli, nurmilauha, tuoksusimake, koiranputki, paimenmatara, päivänkakkara, ahomansikka, lillukka, nurmitädyke ja hiirenvirna.

Rehevää lehtokasvillisuutta esiintyy paikoitellen. Niemen kärjessä on kapealti kulttuurivaikutteista lehtokasvillisuutta. Pääosin rehevät metsät ovat puustoltaan nuoria talousmetsien reheviä lehtipuusekametsiä ja lehtomaisen kankaan kuusikoita. Pienialaisesti on käenkaalioravanmarjatyypin tuoreen lehdon metsäkuvioita.

Suot

Selvitysalueen suot ovat luonteeltaan luhtaisia. Edustavin suokohde on niemen etelärannan lahtea ympäröivä vähäpuustoisten sararämeiden, saranevojen ja luhtanevojen muodostama kohde. Tyypillisiä lajeja ovat mm. vaivero, leväkkö, valkopiirtoheinä, tupasvilla, järvikorte ja raate. Mesotrofisten saranevaosien lajistoa mm. jouhisara, luhtasara, pullosara, kurjenjalka, rantakukka, järvikorte, rentukka, maariankämmekekä ja villapääluikka. Vähäpuustoiseen suo-kohteeseen liittyy luode-kaakkosuuntainen, pienipiirteisesti vaihteleva metsä- ja pensasluhtien kokonaisuus. Puustossa tyypillisiä ovat hieskoivu, harmaaleppä ja tervaleppä, pensaskerroksessa pajut. Kivennäismaan reunassa on paikoin korpikasvillisuutta, ruohokorpea ja luhtaneva-korpea. Luhtaisuutta ilmentävää lajistoa ovat mm. raate, kurjenjalka, järvikorte ja korpikas-tikka.

Länsirannalla on pienialaisesti ruokoluhtaa sekä koivu- ja harmaaleppäluhtaa, jossa puusto on varttunutta ja kohteella vuorottelevat mätäs- ja välipinnat. Kenttäkerroksen valtalajina metsäkorte, muuta lajistoa mm. soreahiirenporras, metsäalvejuuri, viitakastikka, ojakellukka, rentukka, vehka ja mesiangervo. Pensaskerroksessa kasvaa korpipaatsamaa ja pajuja. Kattilalahden rannalla on pienialainen tervaleppäkorpi/tervaleppäluhta, jota ympäröivät laidunvaikutteiset rantametsät.



Kuva 15: Etelärannan lahden suolla on pieniä lammikoita, saranevaa ja sararämettä.

Vesi- ja rantakasvillisuus

Rantapuuston ja pensaston muodostavat koivu, harmaaleppä, tervaleppä ja pajut. Rantakasvillisuus vaihtelee ruovikoista ja ruokoluhdista niukkakasvisiin kivikkorantoihin. Rantakasvillisuuteen kuuluvat mm. viiltosara, pullosara, kurjenjalka, ranta-alpi, rönsyleinikki, suoputki, myrkkukeiso, rentukka, vehka, rantakukka, keltakurjenmiekka ja järvikorte. Länsirannalla on järvi-ruoko- ja ulpukkakasvustoja. Pienialaisesti on luhtaisia rannan osia. Kopolanniemen etelä- ja itärannoilla rantakasvillisuutta on niukemmin, paikoin on pullosaravaltaisia saravyöhykkeitä ja järvikortekasvustoja.

Niemen etelärannan matala lahti on kelluslehtisen kasvillisuuden valtaama. Tyypillisiä lajeja ovat ulpukat, vesitatar, vidat ja vesihernet. Rannan luhtaisen reunan lajistoa ovat pullosara, kurjenjalka, ranta-alpi, terttualpi, raate, sekä järvikorte ja suomyrtti.

Kulttuurivaikutteiset alueet

Selvitysalueen pohjois- ja keskiosa on pääosin peltoa. Pohjoisosan viljellyn pellon ja rannan väliin jäävät rantametsäkaistaleet ovat laidunvaikutteisia, koivuvaltaisia lehtipuusekametsiä. Keski-osan pellot ovat hevoslaitumina ja peltojen reunoja mukaillen kiertää ratsastusreitti. Kopolanniemen kartanoalueeseen kuuluu kartano talousrakennuksineen. Pelto- ja laidunmaihin rajoittuu kasvillisuudeltaan kulttuurivaikutteisia reuna-alueita, lehtipuusekametsiä sekä metsitettyjen peltojen ja niittyjen koivikoita. Pienialaisilla niittykasvillisuuden kuvioilla on maisemallista arvoa sekä merkitystä luonnon monimuotoisuutta lisäävinä tekijöinä.

Kopolanvirran Kattilalahteen rajoittuvilla osilla on rantaan rajoittuvia metsälaitumia ja niittyjä.

Kenttäkerros on tyypillisesti heinäinen ja kasvillisuus paikoin hevosten tallaamana kulunutta. Kohteen pohjoisosassa on hakamaaluonteista lehtipuusekametsää, jossa puuston muodostavat harmaaleppä, tervaleppä, pihlaja, tuomi ja mänty. Eteläosan rantametsien metsälaitumet ovat kulttuurivaikutteisia rantalehtoja, joissa varttuneen puuston muodostavat koivu, tervaleppä ja kuusi. Sähkölinjaan rajautuen on niittykasvillisuutta, tuoretta suurruohoniittyä, jonka lajistoa mm. nurmipuntarpää, nurmirölli, niittynurmikka, koiranputki, mesiangervo ja poimulehti. Muuta lajistoa mm. nurmitädyke, ojakellukka, päivänkakkara, puna-ailakki, niittynätkelmä ja niittyleinikki. Kopolanniementien läheisyyteen on rakennettu uusi kaapelireitti.

Kopolanniemen etelärannalla on alueen virkistyskäyttöön liittyviä rakenteita. Selvitysalueen keskiosassa on venevalkama, tallin rannassa nuotiopaikka, venepaikka ja hevosten uittopaikka. Etelärannan kallioniemessä on veneilijöiden käyttämä nuotiopaikka, jonka kenttä- ja pohjakerros on kulunutta. Rannassa kasvaa järeitä mäntyjä, joilla on maisemallista arvoa.



Kuva 16: Kopolanniemen etelärannan kalliokielekkeessä oleva nuotiopaikka.

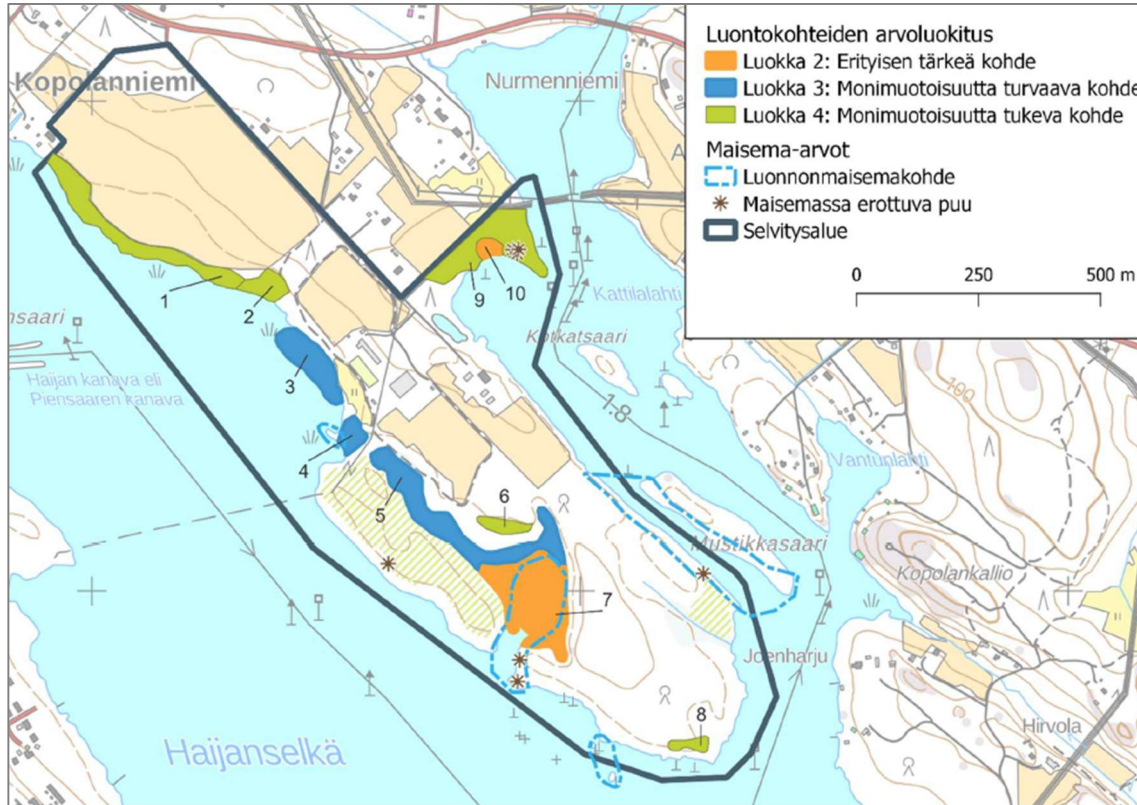
3.3.2 Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueelta todettiin yksi luonnonsuojelulain suojeltu luontotyyppi, tervaleppämetsät (LSL 64 §), jonka hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty. Kielto tulee voimaan alueellisen Ely-keskuksen rajauspäätöksen jälkeen, kun päätös on annettu tiedoksi alueen omistajalle. Selvitysalueelta ei todettu, eikä ole tiedossa vesilain suojeltuja luontotyyppisiä tai muita lainsäädännöllä turvattuja kohteita.

Selvitysalueelta rajatut luontotyyppikohteet ovat tyypillisesti luonnon monimuotoisuutta lisääviä suoluontokohteita, rantaluhtia ja reheviä rantametsiä, joiden arvo perustuu luontotyyppien uhanalaisuuteen ja huomionarvoisen lajiston esiintymiseen. Arvoluokituksessa ne kuuluvat luokkaan monimuotoisuutta turvaavat (luokka 3) tai monimuotoisuutta tukevat (luokka 4) kohteet. Luontotyyppien, kasvillisuuden, linnuston ja muun eläimistön perusteella arvokkaaksi alueeksi

todettiin Kopolanniemen suot (luontokohde 7) selvitysalueen eteläosassa. Perinnebiotooppina merkitystä on Kattilalahden metsälaitumella ja niityllä (luontokohde 9). Kohde ei kuitenkaan sisälly Pohjois-Savossa luokiteltuihin arvokkaisiin perinnebiotooppikohteisiin.

Selvitysalueelta rajatut arvokkaat luontokohteet on esitetty kuvassa 16.



Kuva 17: Arvokkaat luontokohteet

3.3.3 Huomionarvoiset kasvilajit

Selvitysalueen eteläosasta oli aikaisempia havaintotietoja suovalkun sekä ahonoidanlukon esiintymistä Suomen Lajitietokeskuksen tietokannassa (Suomen Lajitietokeskus 8/2024). Havaintotiedot ovat vanhoja, eikä lajeista tehty havaintoja maastaselvityksissä. Selvitysalueelta ei ole tiedossa, eikä todettu luontodirektiivin liitteen IV(b) kasvilajien, erityisesti suojeltavien lajien tai valtakunnallisesti uhanalaisten lajien esiintymää.

Maastaselvityksissä paikannettiin valtakunnallisesti silmälläpidettävän rauhoitetun suonakämmekän kasvupaikka Kopolanniemen suolta. Muita selvityksessä havaittuja huomionarvoisia lajeja ovat levinneisyydeltään hajanaiset rantaruovikon jokileinikki sekä tervaleppämet-
sän rantayrtti. Muutoin hankealueen lajistolliset arvot ovat vähäiset. Kasvillisuudessa ei ole erityisen vaateliasta tai hankkeen maankäytön suunnittelussa huomioitavaa lajistoa.

3.3.4 Vieraslajit

Selvitysalueella kasvaa komealupiinia Kopolanniementien piennaralueella tien kaakkoispäässä. Komealupiini on kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji (Kansallinen vieraslajistrategia, VN 2012). Komealupiini kasvaa tyypillisesti tien pientareilla, ojissa ja avoimissa ympäristöissä. Se leviää helposti lähimetsiin, tienpientareille ja muille kulttuurivaikutteisille alueille vallaten kasvutilaa alkuperäislajistolta. Laji säilyy vuosikymmeniä maaperän siemenpankissa.

3.4 LINNUSTO

Kopolanniemen selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä tavattiin kaikkiaan 54 lintulajia. Varmuudella tai todennäköisesti pesiviä lajeja alueella arvioitiin tavatun 47. Ylivoimaisesti runsaimmat lajit olivat pajulintu ja peippo, lisäksi alueella havaittiin musta- ja räkättirastaita, lehtokerttuja, kirjosiippoja, talitiaisia, pajusirkkuja, pikku tikka ja mustapääkerttuja. Pohjois-Savon ELY-keskukselle on toimitettu luonto- ja maisemaselvitykseen liittyvä linnustoselvitys.

Suojelustatuksellisia lintulajeja tavattiin alueelta seuraavasti:

EU:n lintudirektiivin liitteessä I luetellut lajit

Euroopan Unionin direktiivilajeja tavattiin kuusi, jotka olivat laulujoutsen, pyy, kuikka, ruiskäärä, kalatiira ja palokärki, joista vain laulujoutsen ja pyy pesivät varmuudella selvitysalueen sisällä.

Suomen uhanalaisten lajien luokitukseen kuuluvat lajit

Uhanalaisluokiteltuja lajeja alueella tavattiin 13, joista vaarantuneiksi on luokiteltu haapana, pyy, harmaalokki, haarapääsky, pensastasku ja pajusirkku. Silmälläpidettävistä lajeista olivat isokoskelo, kuovi, taivaanvuohi, västäräkki, pensaskerttu, harakka sekä punavarpuu. Silmälläpidettävät lajit eivät täysin täytä uhanalaisuuden kriteerejä, ainakaan vielä.

Alueellisesti uhanalaiset lajit

Alueellisesti uhanalaiseksi on arvioitu vain valtakunnallisessa uhanalaisuustarkastelussa elinvoimaisiksi tai silmälläpidettäviksi arvioituja lajeja. Niihin ei kuulu varsinaisia uhanalaisuuden kriteerit täyttäviä lajeja, koska ne ovat muutenkin automaattisesti uhanalaisia. Kopolanniemi sijoittuu maantieteellisesti tässä luokituksessa vyöhykkeelle ”Eteläboreaalinen vyöhyke, Järvi-Suomi (2b)”. Kyseiselle vyöhykkeelle luokiteltuja alueellisesti uhanalaisia lajeja ei kohteella tavattu.

Kansainvälisen linnuston suojelun Suomen vastuulajit

Luettelo Suomen kansainvälisistä vastuulajeista sisältää ne eliölajit, joiden populaatiosta vähintään Euroopan alueella merkittävä osa elää tai lisääntyy Suomessa, ja joiden seurannasta, tutkimuksesta ja suojelusta Suomella on siksi kansainvälisellä tasolla erityinen vastuu. Näitä vastuulajeja Kopolanniemellä tavattiin kahdeksan: laulujoutsen, haapana, telkkä, isokoskelo, ruiskäärä, kuovi, kalatiira ja leppälintu, joista haapanan, isokoskelon, ruiskäärän ja kalatiiran katsottiin pesivän todennäköisesti ulkopuolella.

3.5 VIITASAMMAKKO

3.5.1 Yleistä viitasammakoista

Viitasammakko (*Rana arvalis*) on EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat laissa suojattuja ympäristöjä ja niiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 78 §). Suomessa viitasammakko vaikuttaa olevan runsaimmillaan luonnontilaisessa elinympäristössä kuten soilla ja harvalukuisimmillaan kaupunkiympäristöissä. Ennakkotietoina lajin esiintymisestä selvitysalueella olivat Lajitietokeskuksen havaintotiedot (Suomen Lajitietokeskus 4/2023).

Viitasammakon elinympäristöjä ovat suot, vesistöjen luhtaiset rannat ja erilaiset pienvedet kuten lammikot ja ojat sekä näiden läheiset maa-alueet, mm. kosteikot, rantaluhdat, kosteat niityt ja metsät. Viitasammakot kerääntyvät lisääntymisaikana soidinpaikoille, jotka sijoittuvat yleensä tulvivien lampien ja rehevien järvien rannoille sekä vetisille soille.

Laji viettää talven horroksessa, luultavasti yleisimmin vesialueiden pohjamutaan kaivautuneena, mahdollisesti myös maakoloissa. Vedessä talvehtimispaikan tulee olla niin syvällä (vähintään noin metri), ettei vesi jäädy pohjaa myöten kovallakaan pakkasella.

Lisääntyminen tapahtuu keväällä, Etelä-Suomessa yleensä vapun aikaan. Laji on paikkauskollinen. Yksilöt saattavat vaelttaa etäältäkin (jopa 1–2 km päästä) lisääntymispaikoille. Kutu kestää useita vuorokausia. Viitasammakot ovat kutuaikaan äänessä enimmäkseen illalla ja yöllä, aktiivisimpana kutuajankohtana myös päiväsaikaan.

3.5.2 Viitasammakkoselvityksen tulokset

Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella selvitysalueen luhtaisilla rantasoilla on viitasammakon lisääntymisalueiksi soveltuvia elinympäristöjä. Kevään 2024 selvityksissä lajista tehtiin havaintoja kolmesta paikasta. Luontokohteiden arvoluokituksessa viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat kuuluvat arvoluokkaan 1, lainsäädännöllä turvatut kohteet. Selvityksen perusteella kaavaluonnokseen on osoitettu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina luo-1-merkinnällä.

3.6 LIITO-ORAVA

3.6.1 Yleistä liito-oravasta

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin IV (a) laji, minkä lisäksi se on luokiteltu vaarantuneeksi. Suomessa liito-oravan levinneisyyden painopiste on Etelä- ja Keski-Suomessa sekä Vaasan ympäristössä. Liito-oravanesiintyminen painottuu vesistöjen läheisyyteen, virtavesien rantametsiin, kasvillisuudeltaan rehevämpiin kuusivaltaisiiin metsiin sekä kulttuurivaikutteisiin ympäristöihin

pellonreunusmetsiin. Liito-oravan tyypillistä elinympäristöä ovat iäkkäät kuusivaltaiset sekametsät, joissa on myös järeitä kuusia ja lehtipuita (erityisesti haapa ja leppä) sekä pesäpaikoiksi soveltuvia kolopuita. Ravintonaan se käyttää lehtipuiden lehtiä ja norkkoja. Liito-oravan pesä on yleensä kolopuissa, risupesissä ja pöntöissä, joskus myös rakennuksissa.

3.6.2 Liito-oravaselvitykset tulokset

Maastonselvityksissä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, eikä lajista ollut aiempia havaintotietoja Lajitietokeskuksen tietokannassa (Suomen Lajitietokeskus 8/2024). Lähimmät tiedossa olevat havaintopaikat ovat noin 2,5 kilometrin etäisyydellä luoteessa (Puurtilanlahti) ja noin kolmen kilometrin etäisyydellä koillisessa (Kinkamonniemi).

3.7 LEPAKOT

3.7.1 Yleistä lepakoista

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakot ovat hyönteissyöjiä. Lepakot lähtevät saalistamaan auringon laskun jälkeen, ja ne voivat lentää saalistuslennoillaan jopa usean kilometrin etäisyydelle päiväpiilopaikoistaan. Naaraslepakot kokoontuvat yhdyskuntiin, joissa ne saavat tyypillisesti yhden poikasen vuodessa. Poikanen syntyy yleensä keskikesällä. Emon täytyy saalistaa aktiivisesti poikasen imettämisen aikaan. Loppukesällä yhdyskunnat hajoavat ja lentokykyiset poikaset lähtevät harjoittelemaan saalistusta emon kanssa laajemmalle alueelle. Lepakkoyhdyskunnat ja talvehtimispaikat sijoittuvat tyypillisesti luoliin, maakellareihin ja rakennuksiin, siltojen rakenteisiin tms. suojaisiin paikkoihin. Yksittäisten lepakoiden päiväpiilopaikkoja voi sijoittua myös vähäisempiin paikkoihin, kuten puiden koloihin, pönttöihin tai puupinoihin. Lepakot horrostavat talven yli, mutta osa lepakoista myös muuttaa leudoimmille seuduille talvehtimaan.

Pohjanlepakon levinneisyys kattaa lähes koko Suomen, ja se onkin elinympäristövaatimuksiltaan melko joustava. Pohjanlepakko on myös vahva lentäjä, joka suosii melko avaria maisemia, ja karttaa liian tiheitä metsiköitä. Pohjanlepakko saalistaa tyypillisesti melko korkealla (noin 5–20 m) puoliavoimissa ympäristöissä ja erilaisten elinympäristöjen reuna-alueilla, kuten pihossa ja puistoissa sekä esimerkiksi vesistöjen rannoilla, soiden ja hakkuualueiden reunoilla. Usein pohjanlepakko lentää saalistaessaan tai alueelta toiselle siirtyessään myös erilaisia tielinjoja pitkin.

Viiksisiippa ja isoviiksisiippa ovat Suomen etelä- ja keskiosassa melko yleisiä metsälajeja, joiden levinneisyys ulottuu noin Oulu-Kajaani-linjalle saakka. Viiksisiipat saalistavat usein pienillä metsäaukeilla, metsäteillä, vesistöjen rantametsissä sekä pihapiireissä ja muissa kulttuuriympäristöissä. Viiksisiipat ovat selkeitä metsälajeja, ja ne liikkuvat esimerkiksi pohjanlepakkoa sulkeutuneemmassa ympäristössä.

Vesisiippa on pohjanlepakon jälkeen maamme yleisin lepakkolaji. Vesisiippa on riippuvainen vesistöistä, koska se saalistaa tyypillisesti matalalla järven tai muun vesistön pinnassa lentäen, ja saalistuspaikkoina se suosii etenkin virtaavia vesistöjä. Satunnaisemmin se voi saalistaa myös vesistöjen rantametsissä tai pihapiireissä.

3.7.2 Lepakkokartoituksen tulokset

Aktiivihavaintojen perusteella hankealueella ruokailee ja liikkuu pääasiassa pohjanlepakoita ja viiksisiiippoja. Vesisiippa havaittiin vain Kopolanniemen itäkärjestä rannantuntumasta.

Havainnot keskittyivät kolmelle alueelle molemmin puolin Kopolanniemen kartanon pihapiiriä ja niemen itäkärkeen. Eniten havaintoja lepakoista tehtiin elokuussa, kuten edellisellä kerralla vuonna 2011.

3.8 SUDENKORENNOT

3.8.1 Yleistä direktiivilajeista

Selvitysalueelle potentiaalisia luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainituista korentolajeista ovat sirolampikorento, täplälampikorento sekä etenkin lummelampikorento. Lajeille sopivia ilmaveroisen ja kelluslehtisen rantakasvillisuuden alueita on lähinnä Kopolanniemen etelärannan lähellä sekä paikoin länsirannan ruovikoiden reunustoilla. Tarkastelu kohdennettiin näille alueille.

3.8.2 Sudenkorentohavainnot

Selvityksessä ei tehty havaintoja luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittujen sudenkorentolajien esiintymisestä. Länsirannan ruovikkorannoilta ei havaittu sudenkorentoja.

3.9 MAANOMISTUS JA VÄESTÖ

Kaavaluonnosvaiheessa alueen maapinta-ala oli noin 85 ha ja se muodostui 24 kiinteistöstä tai niiden osista. Lisäksi osayleiskaavaluonnokseen kuului Kopolanniemen osakaskunnan omistama vesialuetta noin 60 ha. Varkauden kaupunki osti vuonna 2022 kiinteistön 915-405-3-102 A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja täten kaupunki on alueen suurin maanomistaja. Em. kiinteistön pinta-ala on noin 48 ha ja siitä noin 2 ha sijoittuu saariin. Kopolanniemen alueella asuu tällä hetkellä 32 henkilöä, joista 10 on lapsia.

Supistuneen kaavaehdotuksen alue (28 ha) on lähes kokonaan Varkauden kaupungin omistuksessa.

3.10 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kopolanniemessä on 11 omakotitalokiinteistöä, jotka ovat rakentuneet aikajaksolla 1948- 2009 ja näistä 4 kpl rajoittuu vesistöön.

Leko-talli nimisen ratsastuskeskuksen rakennukset, maneesi- ja tallirakennus, ovat ajalta 1998- 2019. Lisäksi kiinteistöllä on muita talousrakennuksia. Kiinteistö sijaitsee Kopolanniemen lounaisrannalla ja on pinta-alaltaan noin 9,8 ha.

Kopolanniemen kartano on Kiinteistö Oy Kopolanniemen omistama. Kiinteistön pinta-ala on noin 2,7 ha ja se rajoittuu vesistöön. Kiinteistöön kuuluu kartanon lisäksi kaksi muuta rakennusta ja kivinavetta.

Kopolanniemi on ollut osa Varkauden rälssitilaa, joka on jaettu 1573 useiksi tiloiksi. Omistajaksi on tuolloin tullut Savon kihlakunnantuomari Juho Knuutinpöika Kurki. 1700-luvulla Kopolanniemen kartano on kuulunut Reh binder-suvulle. Monien omistajien jälkeen on A. Ahlström Oy osti tilan vuonna 1923. Yhtiön omistuksen aikana kartanossa toimi vanhainkoti 1930-luvun alusta aina vuoteen 1979. Ahlströmiltä kartanon ostivat Matti ja Tuula Valkki, jotka kunnostivat kartanon rakennuksia. Valkkien aikana Kopolanhovina tunnettu kartano on ollut asuin- ja tilausravintolakäytössä. Nykyinen omistaja on perustanut Kiinteistö Oy Kopolanniemen vuonna 2001 kartanon ja sen alueen hallinnoimiseksi. Voimassa olevassa osayleiskaavassa kartano on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä R154. Numero tai kirjaintunnus viittaa Varkauden kaupungin kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointiin.

Kartanoalue ja ratsastuskeskus muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Kopolanniemen kauppamallille kohden.

Supistuneen kaavaehdotuksen alueella on yksi rakennettu rakennuspaikka.

3.11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT JA MUUT VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

3.11.1 Liikenne

Suunnittelualueelle liikennöinti tapahtuu Puurtilantien kautta keskustasta ja Vt 23:lta Kopolanvirrantien kautta. Molemmat tiet ovat Mt 16367 osia. Maantie on kokonaispituudeltaan noin 7 km alkaen Savontieltä ja päättyen Vt 23:een.

Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Kommilaan. Kopolanvirrantien risteyksestä Savontielle on kevyen liikenteen väylä pääosin erotettuna maantiestä. Tiiviimmän asutuksen kohdalla väylä on erotettu maantiestä reunakivellä.

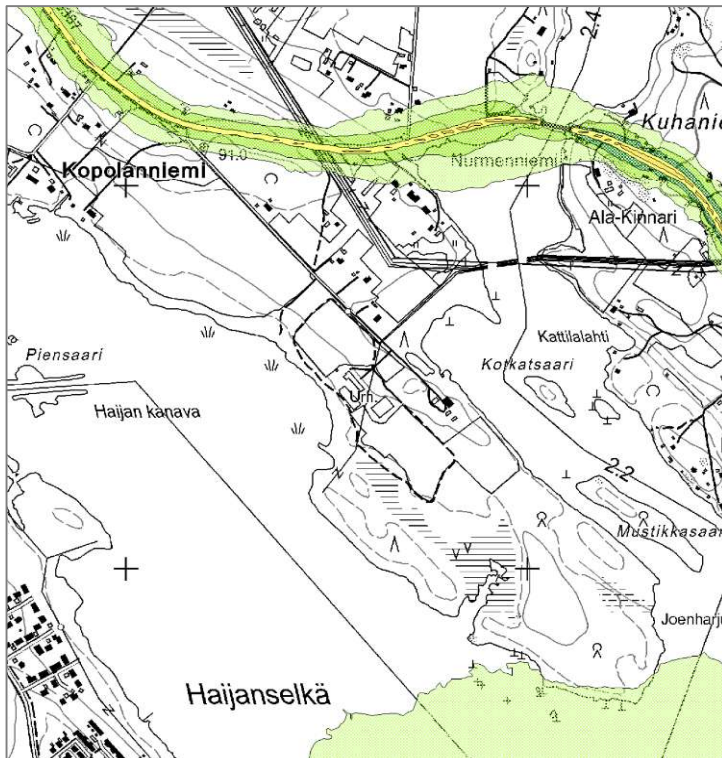
3.11.2 Melu

Melulle on annettu valtioneuvoston päätöksillä ohjearvot. Niitä sovelletaan maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Niitä käytetään perusteluna myös ympäristölupia myönnettäessä.

Kuva 18: Valtioneuvoston päätös n:o 993/1992 melutason ohjearvoista

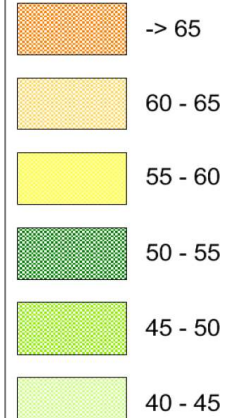
Meluselvityksen perusteella on laadittu keskiäänitasokuvaajat päivä- ja yömelulle mittausajan kohdan vuodelle 2013 ja vuodelle 2030. Kopolanniemen osalta tiedot on esitetty seuraavissa kuvissa:



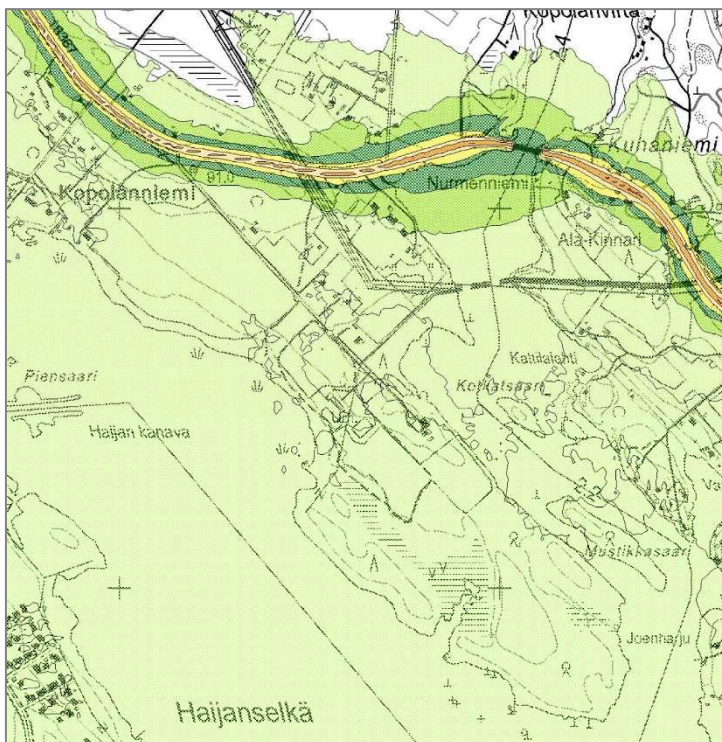


KESKIÄÄNITASO

L_{Aeq}, klo 22 - 7

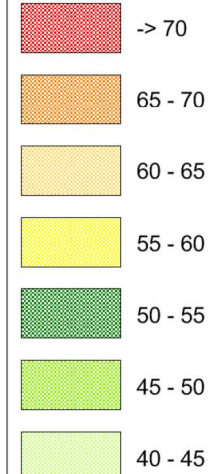


Kuva 20: Keskiäänitaso, 2013, klo 22-7

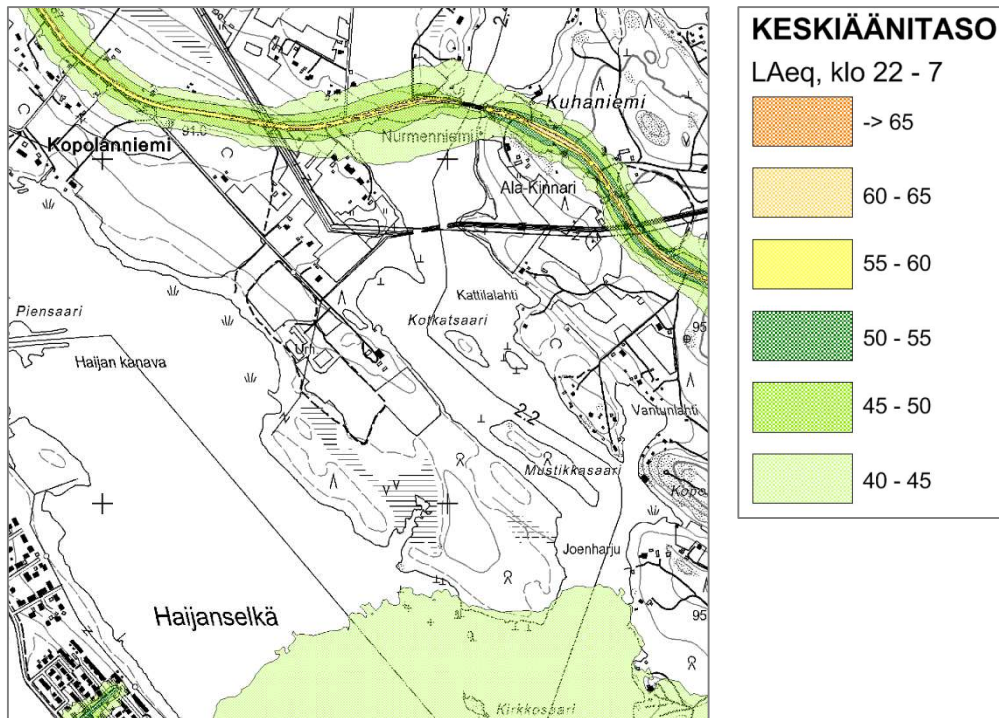


KESKIÄÄNITASO

L_{Aeq}, klo 7 - 22



Kuva 21: Keskiäänitaso, 2030, klo 7-22



Kuva 22: Keskiaänitaso, 2030, klo 22-7

Kopolanniemen alue soveltuu melutasojen osalta hyvin asuinalueeksi, koska keskiaänitasot alittuvat sekä päivä- että yöaikaan.

3.11.3 Vesihuolto

Rantakujan varrella olevat asuinkiinteistöt on liitetty kaikki kunnalliseen vesi- ja viemärijohtoverkostoon. Kopolanniementien ja koillispuolella olevan voimalinjan välillä olevaan vesijohtolinjaan ovat liittyneet kahta kiinteistöä lukuun ottamatta kaikki muut. Alueen pohjoisosassa oleva asuinkiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon Virtasenrannantien alueen kautta.

Viljelykäytössä olevalla peltoalueella on salaojitus, joka tulee huomioida Kopolanniementien eteläpuolisissa rakentamisissa. Salaojien suotovedet tulee johtaa hallitusti vesistöön.

3.11.4 Rasitteet ja pellon vuokraus

Rasitteet

Kaavaluonnosalueella sijaitsi kaikkiaan viisi erillistä tieoikeutta, yksi venevalkamaoikeus sekä Fingrid Oyj:n voimajohtolinjan rasite. Kaavaehdotusalueella sijaitsee ainoastaan osa Kopolanniementie-nimisestä yksityistiestä (000-2005-K20716) ja Kopolanniementiestä erkaneva tieoikeus kiinteistölle 915-405-3-91 (000-2013-K22661). Kaavaehdotusalueella ei ole Fingrid Oyj:n verkostoa.

Pellon vuokraus

Kaupungin omistamaan kiinteistöön 915-405-3-102 kuuluva peltoalue on vuokrattu yksityiselle maanomistajalle vuoden 2025 loppuun saakka.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Alueidenkäyttölain 22–24 §:ssä todetaan seuraavaa valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, niiden valmistelusta ja toteuttamisesta ja huomioon ottamisesta:

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain yleiset tavoitteet ja sen 5 §:ssä säädettyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö yhteistyössä niiden muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden viranomaisten ja tahojen kanssa, joita asia koskee. Tavoitteiden valmistelun on perustuttava eri tahojen vuorovaikutukseen. Tavoitteiden valmistelusta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennusasetus käsittelee 7 §:ssä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelua ja 17 § käsittelee mm. yleiskaavan selostusta ja yleiskaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,

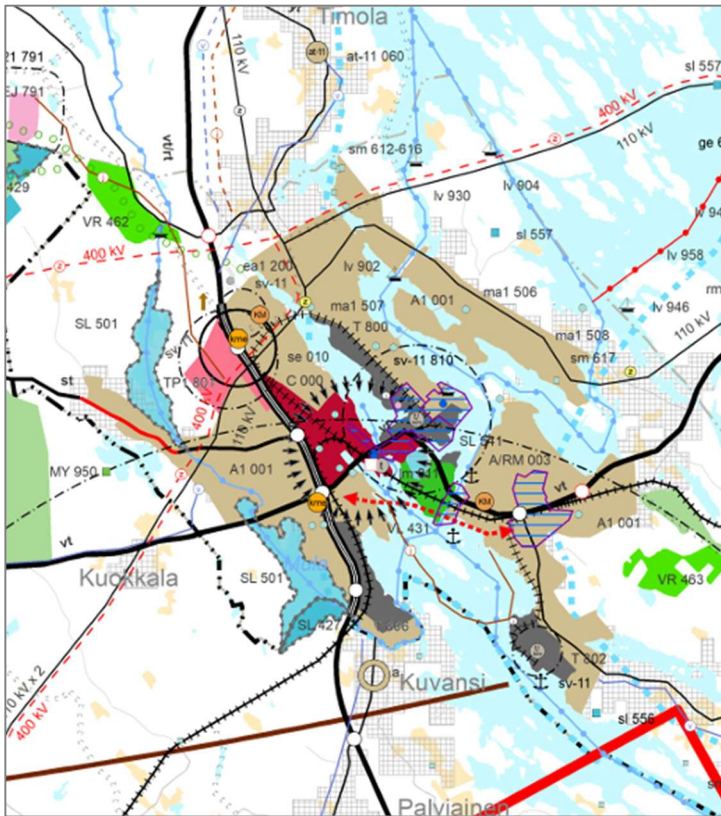
- auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Em. tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

4.2 MAAKUNTAKAAVAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Meneillään olevan Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laadinta jakautuu kolmeen osaan seuraavasti:

- 1. vaihe vuosina 2017–2018.
 - Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 19.11.2018. Maakuntakaava on tullut voimaan 1.2.2019.
 - 1. vaiheessa käsiteltiin vähittäiskaupan suuryksiköt, tavaraliikenteen terminaalit, soidensuojelualueet, pellot, sähkönsiirtolinjat, ampumaradat, moottoriurheilu- ja ajoharjoitteluradat, puolustusvoimien alueet ja suojavyöhykkeet, geoenergia, kaivostoimintojen alueet ja suojavyöhykkeet Yara Suomi Oy:n Siilinjärven kaivoksen kohdalla, Päijänne-Saimaa -kanava, vt5 Leppävirran keskustan kohdalla, puolustusvoimia haittaavat tuulivoima-alueet sekä turvetuotannosta poistuvat alueet.
- 2. vaihe vuosina 2019–2024.
 - Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen, kokouksessaan 17.12.2024. Maakuntahallitus määräsi 24.2.2025 § 17 maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 26.2.2025.
 - Kaavassa käsitellään aluerakenteen ja kehittämisperiaatteiden, liikennejärjestelmän, luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden, luonnonvarojen, kulttuuriympäristön, energian, yhdyskuntatekniikan ja teknisen huollon teemakokonaisuuksia sekä Joroisten osalta kaikkia teemoja. Läpileikkaavana teemana on ilmastonmuutos. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 2. vaihe, on voimaan tullessaan 26.2.2025 kumonnut tai muuttanut osan 1. vaiheen kaavamerkinnöistä sekä kumonnut valtaosan Kuopion seudun maakuntakaavasta.
- 3. vaihe vuosina 2023–2026.
 - Tällä hetkellä on meneillään Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 3.vaiheen (aurinkovoima, vetytalous ja kauppa) kaavaehdotuksen viranomaiskuuleminen ajalla 10.10.–14.11.2025. Maakuntahallitus päätti 29.9.2025 luopua tuulivoimapotentialiaa täydentävien Pienen Mujumäen, Pillisuon ja Huttusenlehdon tuulivoimapotentialialisten alueiden valmistelusta.



Kuva 23: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä Varkauden kuntakeskuksen osalta

Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa Kopolanniemen alue on osoitettu osittain A1 001- merkinnällä, jolla on seuraava merkintä ja suunnittelumääräys:

A1

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

Suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönso soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönso tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella. Alueen käytön suunnittelussa on säilytettävä riittävät virkistys- ja viheryhteydet viheralueiden välillä.

Alueiden A1 21.001 (Iisalmen taajamat), A1 31.001 (Suonenjoen taajamat) ja A1 51.001 (Varkauden taajamat) käytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei hanke tai suunnitelma yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamalla tavalla merkittävästi heikennä Natura 2000-verkostoon kuuluvien alueiden SL 21.501 (Keskimmäinen-Tismiö, Iisalmi), (Lintharju, Suonenjoki) ja SL 51.501 (Mula-Ruokojärvi, Varkaus) perusteena olevia luonnonarvoja. Suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon vaikutukset Natura-alueiden pohjavesi- ja pintavalumaolosuhteisiin ja maaston kulumiseen.

Pienen Neulamäen laajennusalueen (A1 11.001, Kuopion keskeinen taajama-alue) käytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tarkasteltuna tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamalla tavalla merkittävästi heikennä seuraavien Natura 2000-verkostoon kuuluvien alueiden perusteena olevia luonnonarvoja. Natura 2000 verkostoon kuuluvat alueet: SL 11.502 (Pilpan lehto), SL 11.506 (Neulalammen lehto), SL 11.558 (Valkeisen lehdot), VL 11.433 (Neulaniemi). Suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon vaikutukset Natura-alueiden pohjavesi- ja pintavalumaolosuhteisiin, maaston kulumiseen, pienilmastoon ja viheryhteyksien säilymiseen.

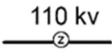
Kopolanniemen kärkiosalle ei ole osoitettu maakunnallisia merkintöjä.



MUINAISMUISTOKOHDE-merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla suojeltu tiedossa oleva valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä esihistoriallinen tai historiallinen suojelukohde tai -alue. Kaikki muinaismuistot on rauhoitettu muinaismuistolailla (295/1963). Rauhoitus koskee myös vielä löytämättömiä muinaismuistoja. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueella olevat muinaismuistot. Suojelumääräys: Kaikista alueen muinaisjäännöksiin mahdollisesti vaikuttavista maankäyttöhankkeista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kopolanniemen kohteella on tunnus sm 617.



LAIVA- TAI VENEVÄYLA JA SYVÄYS -merkinä, jolla on voimassa MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.



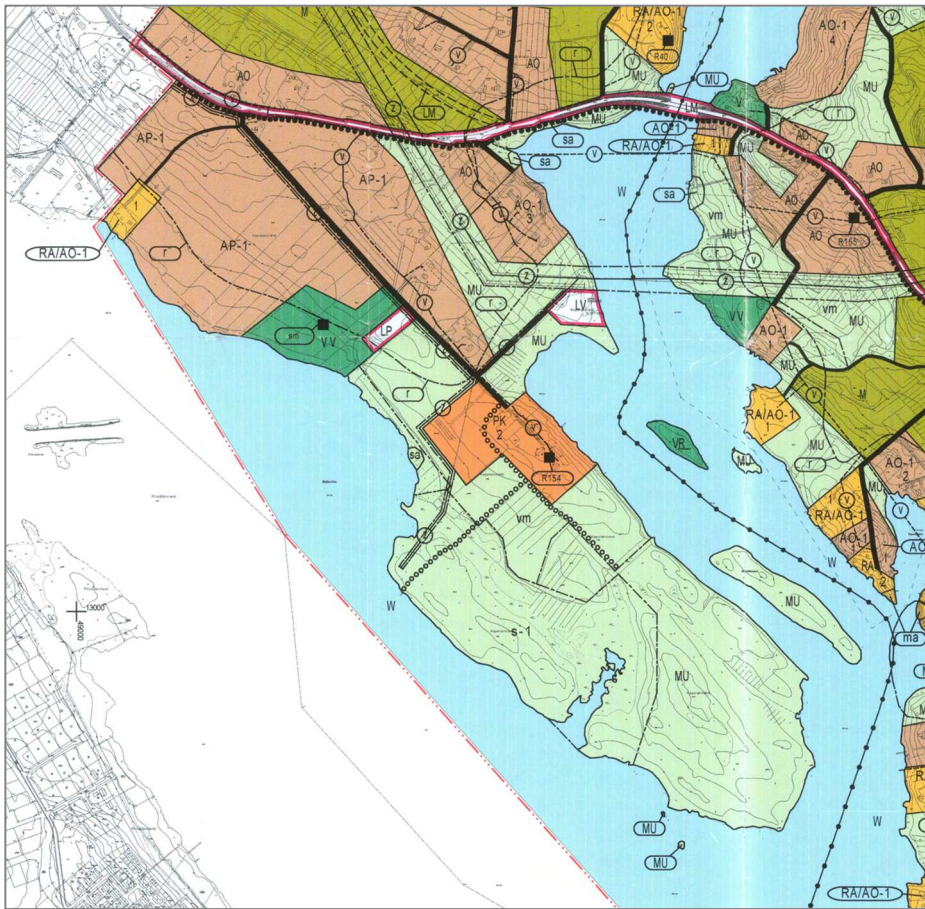
MERKINNÄLLÄ OSOITETAAN OLEMASSA OLEVAT 110 KV JA 400 KV SÄHKÖNSIIRTOLINJAT. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

4.3 YLEISKAAVOITUS

4.3.1 Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaava

Alueella on voimassa Varkauden kaupunginvaltuustossa 24.1.2000 hyväksytty Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava.

Kopolanniemen alue on osayleiskaavassa pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1), jolle on laadittava asemakaava ennen uusien rakennuspaikkojen muodostamista ja olemassa olevien asuinrakennusten ympäristö on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO). Lisäksi alueella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Kopolanniemen alueelle on osoitettu myös uimaranta-alue (VV), yleinen pysäköintialue (LP) ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK). Kopolanniemen kartano on osoitettu R154-merkinnällä, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Numero- tai kirjaintunnus viittaa Varkauden kaupungin kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointiin. Rakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota pihapiirin kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen ja uudisrakentamisen sopeuttamiseen olemassa oleviin rakennuksiin ja maisemaan. Lisäksi alueella on muita maankäyttöä ja tarkempaa suunnittelua ohjaavia merkintöjä ja mää- räyksiä.

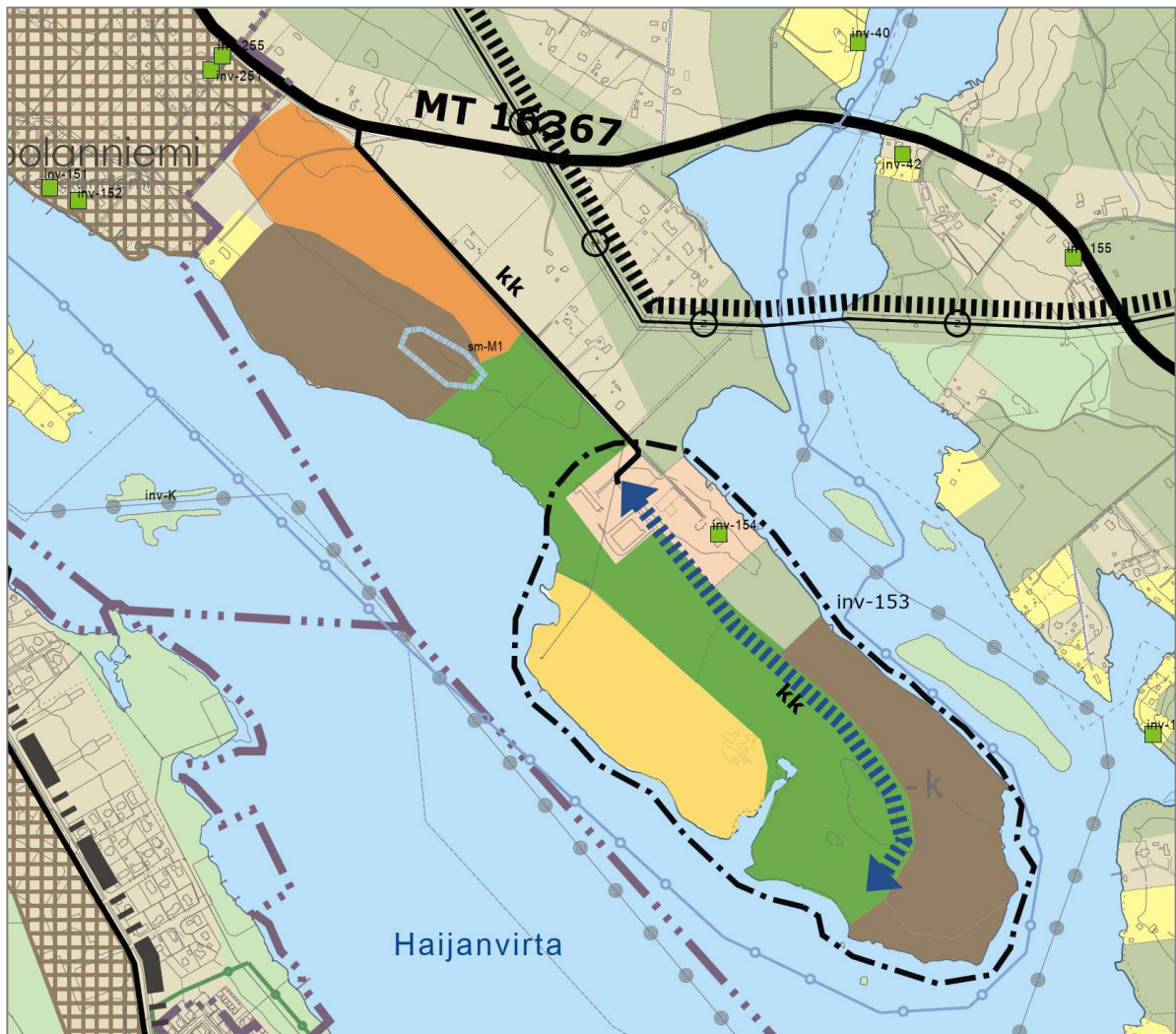


Kuva 24: Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta

4.3.2 Strateginen yleiskaava

Strateginen yleiskaava on hyväksytty Varkauden kaupunginvaltuustossa 27.3.2017 § 19.

Strategisessa yleiskaavassa uudet asuntoalueet on sijoitettu rantaan rajoittuvalle avoimelle peltoalueen osalle ja Kopolanniemen eteläkärjen alueelle (tumman ruskea väri kuva 24). Uudeksi loma- ja matkailualueeksi on osoitettu Kopolanniemen kärkialueen lounaisranta ja yksi rakennettu kiinteistö alueen lounaisnurkasta (keltainen väri kuva 24). Uusi palvelujen ja hallinnon alue rajoittuu Kopolanniementien alkuosalle rannan puolelle. Kopolanniementien nykyisen päätepiirteen ja Kopolanniemen kärjen välille on osoitettu tieliikenteen yhteystarve. Kopolanniemen kärkialue ratsastustallilta lähtien (musta pistekatkoviiva, kuva 24) on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ympäristönä. Kopolanniemen kartano on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena merkinnällä inv-154.



Kuva 25: Ote Varkauden kaupungin strategisesta yleiskaavasta

Strategisen yleiskaavan kaavamerkintöjä:

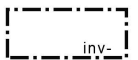
UUSI JA KEHITETTÄVÄ MAANKÄYTTÖ JA VERKOSTOT

	ALUEEN EHEYTTÄMIS- TAI TIIVISTÄMISTARVE
	UUSI ASUNTOALUE
	UUSI KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
	UUSI PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTAA VÄHITTÄISKAAUPAN SUURYKSIKÖITÄ
	UUSI PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE
	UUSI TUOTANTO- JA TYÖPAIKKA-ALUE
	UUSI VIRKISTYSALUE
	UUSI LOMA- JA MATKAILUALUE

 KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

 **TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE**

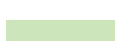
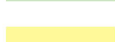
 SUUNNITELTU SÄHKÖLINJA

 KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKAS YMPÄRISTÖ
Inventoitu kulttuuriympäristöalue.

inv-139

 KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKAS KOHDE
Inventoitu kulttuuriympäristö kohde.

NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA VERKOSTOT

	ASUNTOALUE
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
	PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE
	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
	TUOTANTO- JA TYÖPAIKKA-ALUE
	TUOTANTO- JA TYÖPAIKKA-ALUE, JOLLA ON VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVA TAI VARASTOIVA LAITOS.
	VIRKISTYSALUE
	LOMA- JA MATKAILUALUE

4.4 EMÄTILA- ELI KANTATILATARKASTELU

SaMa Urban Planning Solutions Oy laati alueen emätilatarkastelun vuonna 2023 ja se on tarkistettu kaupungin omana työnä keväällä 2025.

Muunnettu rantaviiva on laskettu Etelä-Savon seutukaavaliiton laatimaa muunnetun rantaviivan periaatetta käyttäen. Osayleiskaavan mitoitusnormina on 7 rakennuspaikkaa /muunnettu rantaviivakilometri (Unnukan alue). Tarkasteluvuotena on käytetty vuoden 1959 kiinteistöjakoa.

Rakennuspaikkojen määrä

Rantakujan kohdalla oleva rantaviiva on jo täyteen rakennettu. Mitoitettavaa rantaviivaa on noin 4,0 km lähtien kiinteistöstä 1:151 ja muunnettua rantaviivaa saadaan 3,0 km. Rakennuspaikkojen määrä kokonaisuutena noin 21. Alle 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta olevia rakennettuja kohteita on kolme (kartano, ratsastuskeskus ja yksi omakotitalo), joten alueelle on mahdollista sijoittaa 18 uutta rakennuspaikkaa. Kaupungin omistaman kiinteistön 3:102 uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärä on 16. Tilojen 1:151, 3:97 ja 3:103 rakennuspaikat on laskelmassa sijoitettu tiloille 3:97 ja 3:103. Kiinteistö 915-405-3-91 on voimassa olevassa osayleiskaavassa lomarakennuspaikka ja sille on myönnetty käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asuinpaikaksi poikkeamismenettelyn kautta.

5. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

5.1 OSAYLEISKAAVAN TARVE JA TAVOITTEET

5.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen kaavoitus on käynnistetty Varkauden kaupungin aloitteesta. Kaupunki on linjannut strategiatyössään yhdeksi elinympäristön ja alueiden kehittämisen tavoitteeksi rantatonttien kaavoituksen. Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa Kopolanniemeen väljä, maaseutumainen, pääasiassa omarantaisten pientalojen alue. Tavoitteena on rakennuspaikkojen osoittaminen voimassa olevassa osayleiskaavassa asemakaavoitetuksi tarkoitettulle alueelle ja strategisen yleiskaavan mukaisille uusille asuinalueille. Kaavamuutoksella turvataan alueella olevien elinkeinonharjoittajien toimintaedellytykset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.



Kuva 26. Vireilletulovaiheen alustava kaavarajaus.

5.2 VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

5.2.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemen osayleiskaavan muutos, Kopolanniemi ja siihen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat tulleet vireille Varkauden teknisen lautakunnan päätöksellä 12.12.2023 § 158.

Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin Varkauden lehdessä 25.1.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ajalle 25.1.-26.2.2024 ja siitä tiedotettiin kirjeitse alueen maanomistajia ja pellovuokraajaa

sekä alueeseen rajoittuvia kiinteistöjä 16.1.2024. Lisäksi viranomaisille ja muille tahoille tiedotus tapahtui sähköpostilla tai kirjeitse.

5.2.2 Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm.:

- Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset
- Naapurimaanomistajat ja vuokralaiset
- Viranomaiset:
 - Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Rakennusvalvonta, Pohjois-Savon pelastuslaitos, KeskiSavon ympäristötoimi (ympäristön suojelu ja ympäristöterveydenhuolto), Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Väylävirasto
- Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:
 - Kopolanniemen yksityistie, Kopolanniemen osakaskunta, Fingrid Oyj, Savon Voima Oyj, Varkauden Aluelämpö Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Savon Vesi Oy, Varkauden seudun Omakotiyhdistys ry, Varkauden luonnonystävät ry, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto ja Nuorisovaltuusto.

5.2.3 Mielenpitoet ja lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolokaudena 25.1.-26.2.2024 saatiin seuraavat lausunnot ja mielenpitoet:

Lausunnon tai mielenpiteen antaja	Vastine
Pohjois-Savon liitto: Pohjois-Savon liitolle ei ole maakuntakaavoituksen kannalta huomautettavaa Kopolanniemen osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman suhteen.	Merkitään tiedoksi.
Väylävirasto: Väylävirasto on tutustunut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan vesiväylien näkökulmasta. Kaavan vesialueella kulkee Väyläviraston ylläpitämä valaisematon paikallisveneväylä Kopolanvirran väylä, joka on merkitty kyllä turvalaittein. Väylävirastolla ei ole huomautettavaa tässä kaavoitusvaiheessa.	Merkitään tiedoksi.
Fingrid Oyj: Osayleiskaavan alueelle sijoittuu alustavan rajauksen mukaan Fingridin 110 kV	Voimajohtoalueet huomioidaan kaavoituksessa.

voimajohto Huutokoski-Hovinpaikka. Sitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöi- keuden supistus 46 metriä leveälle johto- alueelle (kuva 1). Johtoalue muodostuu 26 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoau- kean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Rakennusrajoitus- alue kattaa koko voimajohtoalueen. Muistutamme yleisesti seuraavista asi- oista, jotka on otettava huomioon maan- käytön suunnittelussa: - Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valta- kunnallisesti merkittävien voimansiirtoyh- teyksien ylläpito ja kehittäminen. - Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa, eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajoh- don käytölle ja kunnossa pysymiselle. Lu- nastetulle voimajohtoalueelle ei voida si- joittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia ra- kennuksia. - Voimajohdon suhdetta maankäyttöön asioita käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa. - Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoitta- mia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.	
Suomen Erillisverkot Oy: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Eril- lisverkot Oy:n Verkkoo- peraattoripalvelut liiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi.
Keski-Savon ympäristötoimi: Varkauden kaupungin ympäristönsuojelu- viranomaisen lausunto asiassa Toisniemi-	Merkitään tiedoksi.

Kuhaniemi-Kopolaanniemi osayleiskaavan muutos, Kopolaanniemi, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö: Ei huomautettavaa.	
Varkauden seudun Omakotiyhdistys ry: Yhdistyksemme tarkoituksena on: -edistää, ohjata ja kehittää pientalovaltaista asumismuotoa sekä parantaa asumisviihtyvyyttä. Olemme tutustuneet suunnitelmaan, keskustelleet kaupunkilaisten kanssa sekä käyneet paikan päällä. Yhdistyksemme kanta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on myönteinen.	Merkitään tiedoksi.
Vammaisneuvosto: Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa osayleiskaavan muutokseen.	Merkitään tiedoksi.
Vanhusneuvosto: Vanhusneuvostolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	Merkitään tiedoksi.
Maanomistaja A: Tiedustelin, että kuinka tässä kaavoituksessa käy kiinteistöllemme os. Puurtilantie 259 merkatun venepaikan. Jääkö se kaavoituksen alle?	Rasitteena oleva venepaikka-alue tulee säilymään, vaikka sitä ei osoiteta omalla merkinnällään osayleiskaavakartalla pienialaisuuden takia.

5.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitussaiheen viranomaisyhteistyö järjestettiin 8.5.2025.

Viranomaisyhteistyössä:

- Saija Kärkkäinen esitteli osayleiskaavan muutoksen sisällön, OAS-vaiheen lausunnot ja alustavan kaavaluonnoskartan.
- Rakennusvalvonta: alustava luonnos rakennusjärjestyksen mukainen, voisiko kaavalla ohjata rakentamisluvista vapautettujen rakennusten rakentamista jotenkin, Kopolaanniemen kartanon merkinnän sisällön tarkennus
- ELY-keskus: Kuinka viemäroinnin ja vesihuollon järjestäminen tulee tapahtumaan?
 - o Varkauden kaupunki: pohjoiseen osaan on jo tuotu vesihuollon ja viemärin varaus, eteläosaan tarkoitus tuoda vesistön kautta
- ELY-keskus: Minkä perusteella rantarakentamisen mitoitus on tehty? Kopolaanniemen kartano vaatii ehdottomasti SR-merkinnän
 - o Varkauden kaupunki: Mitoituksena käytetty 7 rp/MRV-km

- ELY-keskus: Luontoselvitykset riittäviä. Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu lepakoille tärkeää aluetta. Suojelun alaisesta tervaleppämetsäalueesta tehtävä ELY:n rajauspäätös. Venerannan kulku ihan tervaleppämetsän vierestä. Alueella perinnebiotooppikohteita, selvitettävä asiaa. Ulottuvatko luoteen rakennuspaikat rantaan saakka? Ranta-alueella havaittu luontoselvityksessä koivuluhtaa. Kuinka kaavaan merkkeamattomien arvokkaiden luontokohteiden säilyminen varmistetaan?
 - o Varkauden kaupunki: Tutkittava onko venevalkamalle muuta sijoituspaikkaa. Rakennuspaikat ulottuvat rantaan saakka, mutta määräyksillä ohjataan rantapuuston säilyttämistä. Metsänhoidossa suojelukohteet mahdollista ottaa huomioon.
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo: Onko arkeologinen selvitys toimitettu jo aiemmin kulttuurihistorialliselle museolle? Voisiko rakennussuojelukohteen R154-merkintää tarkentaa tai korvata sr-merkinnällä? Milloin kaavaluonnos tarkoitus tuoda nähtäville?
 - o Varkauden kaupunki: Arkeologisen selvityksen toimitus tarkastetaan. (Huom! Mikroliitti toimittanut raportin Kuopion museon arkeologeille, tieto tullut kaupungille sähköpostilla 27.8.2024/Saija Kärkkäinen). Rakennussuojelukohde yksityisen omistuksessa, joten liian tarkka määräys ei järkevää. Kaavaluonnos tulossa pian nähtäville.
 - o ELY-keskus: Koska asemakaavoitus ei tavoitteena, on suojelukohteen sr-merkintä suotavaa.
- ELY-keskus: Liikenneturvallisuuden huomiointi: kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen huomioiminen kaavassa. Kuinka tullaan selvittämään ja ottamaan huomioon?
 - o Varkauden kaupunki: Liikenteelliset vaikutukset tullaan selvittämään kaupungin toimesta.

6. VALMISTELUVAIHEEN KAAVARATKAISU

6.1 KAAVALUONNOKSEN RAKENNE

6.1.1 Mitoitus

Osayleiskaavan maa-alueen pinta-ala on noin 85 ha ja vesialuetta on noin 60 ha. Rantaviivaa on noin 4,6 km, josta mitoitettavaa rantaviivaa on noin 4 km. Kopolanvirran sillan eteläpuolelta kiinteistöltä 915-405-1-18 kiinteistön 915-405-1-151 raja-asti oleva rantaan rajoittuva alue on rakennettua ja sinne ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Em. rantajaksolle on osoitettu olemassa olevat rakennuspaikat ja kaksi voimassa olevan osayleiskaavan mukaista rantasaunan rakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu.

Kopolanniementien koillispuoli voimajohtoalueeseen saakka tulee pysymään väljänä pientalotaloalueena, jossa uusien rakennuspaikkojen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Rakentamisessa em. alueelle tulee huomioida Fingrid Oy:n johtoaluevaraus, jolle sallitaan vain sähkölinjojen ja niitä palvelevien rakenteiden rakentaminen sekä maanalaisten yhdyskuntateknisten johtojen sijoitus.

Emätila-/kantatilatarkastelu rantojen osalta on tehty seuraaville kiinteistöille, jotka ovat muodostuneet samasta kantatilasta:

- 915-405-1-151, 915-405-3-91, 915-405-3-97, 915-405-3-101, 915-405-3-102 ja 915-405-3-103.
- Kiinteistöillä 915-405-3-91, 915-405-3-97 ja 915-405-3-101 on rakennuksia alle 200 metrin päässä rantaviivasta (omakotitalo, Kopolanniemen kartano pihapiireineen ja ratsastustalli rakennuksineen). Em. kiinteistöt vievät kolme rantarakennusoikeutta kokonaisuudesta, joka on 21 kpl.
- Mitoituksen perusteella uusia rakennuspaikkoja on mahdollista osoittaa 18 kpl, joista pääosa 16 kpl sijoittuisi Varkauden kaupungin omistamalle kiinteistölle 915-405-3-102. Näistä tullaan osoittamaan kaavassa 13 kpl. Kiinteistölle 915-405-3-101 tulee yksi uusi rantarakennuspaikka. Ratsastustallikokonaisuuden pihapiiriin on mahdollista toteuttaa lisäksi yksi kaksiasuntoinen asuinrakennus ja rantaa saunarakennus. Kiinteistölle 915-405-1-151 laskennallisesti tuleva yksi rantarakennuspaikka on osoitettu saman maanomistajan toiselle kiinteistölle 915-405-3-103. Täten kiinteistölle 915-405-3-103 tulee kaksi uutta rantarakennuspaikkaa. Kartanokiinteistölle on mahdollista rakentaa ainoastaan saunarakennus suojelukohdekartanon ja rannan väliin. Muu toimintaa palveleva rakentaminen tulee sijoittaa pihapiiriin.
- PL-1 ja PI-2-alueilla kokonaisrakennusoikeus on 5 % kokonaispinta-alasta.

6.1.2 Palvelut

Osayleiskaavan muutos mahdollistaa Kopolanniemen kartanon osalta asumisen lisäksi liiketoimintaa, kuten toimisto-, majoitus-, kahvila- ja ravintolatiloja tai muuta vastaavaa toimintaa,

joka sopii suojelluksen kartan ympäristöön. Ratsastustallikiinteistön alue on tarkoitettu monipuoliseksi yksityisten elinkeinotoimintojen alueeksi, jossa tulee huomioida ympäristölliset seikat.

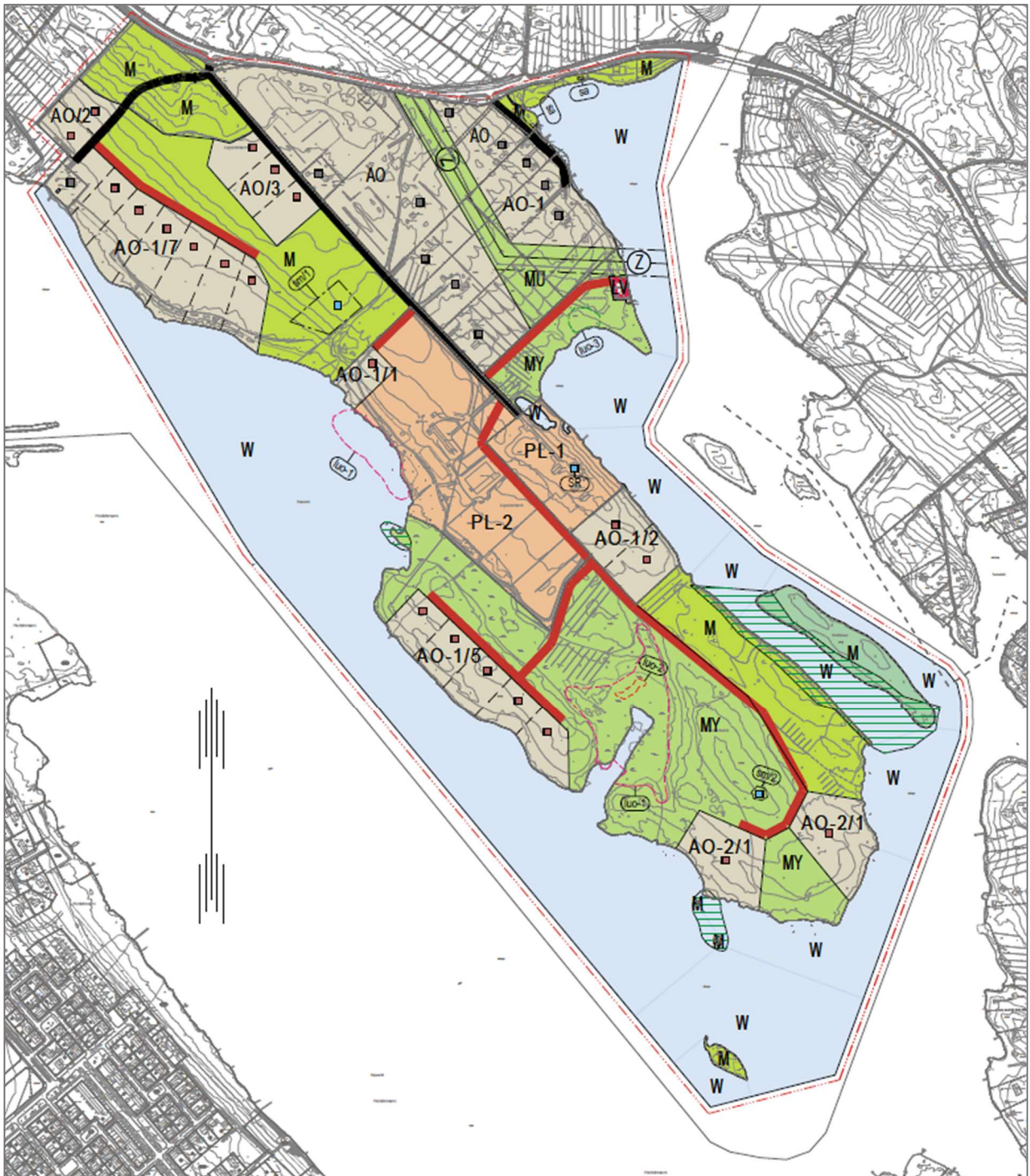
Lähimmät kaupalliset ja terveydenhoitopalvelut (hyvinvointikeskus Aalto) ovat Kommilassa noin 4,5 km:n päässä. Kopolanniementien tienhaarasta on noin 2 km nykyiselle Puurtilan ala-koululle. Luttilan ja Puurtilan alakoulut yhdistävä Kankun koulu on suunnitteilla osoitteeseen Savontie 71. Tähän uuteen kouluun tulisi Kopolanniementien alusta matkaa noin 4 km ja Kopolanniemen kirkkialueelle osoitetuilta asuntokohteilta noin 5 km.

Puurtilantien ja Kopolanvirrantien kautta liikennöi tällä hetkellä paikallisliikenteen linja, jolla on aamupäivisin kolme vuoroa kaupungin suuntaan (klo 7.20/8.20/9.20). Se palvelee koululaisliikennettä, mutta vain osittain työssäkäyntiliikennettä. Iltapäivisin on viisi vuoroa takaisin päin, joista viimeinen on alueen tuntumassa klo 16.35. Lähin pysäkki on Kinkamontien tienhaarassa.

6.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueen suunnittelussa on huomioitu arkeologisen tarkkuusinventoinnin sekä luonto- ja maisemaselvityksen asettamat vaatimukset alueiden käytölle. Näiden perusteella on kaavakartalle osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita kolmella erilaisella luonnonmerkillä, kaksi muinaisjäännösaluetta/-kohdetta sekä maisemallisesti arvokkaita alueita. Eri alueiden ympärillä olevat maa- ja metsätalousalueet turvaavat osaltaan kohteiden säilymistä.

Kopolanniemen kartanon suojellusta merkintää on tarkennettu viranomaisneuvottelun pohjalta rakennussuojelukohteeksi, merkintä SR.



Kuva 27. Ote osayleiskaavaluonnoksesta (ei mittakaavassa)

6.3 ALUEVARAUKSET

Alueelle on osoitettu kolmella erilaisella korttelialuemerkinnällä asumista, AO, AO-1 ja AO-2.

PL-1-merkinnällä palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään ja PL-2-merkinnällä yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.

M, MU ja MY-merkinnöillä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla voi olla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai erityisiä ympäristöarvoja.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu venevalkama-alue omalla merkinnällään.

6.4 MUUT ALUEET

Erilaisilla viivamerkinnöillä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, muinaisjäännösalueet, maisemallisesti arvokkaat alueet sekä alueen osat, joille saa rakentaa rantasaunan ja voimajohtolinja.

Kohdemerkinnöillä on osoitettu nykyiset ja uudet rakennuspaikat, muinaisjäännöskohteet ja rakennussuojelukohde.

Muinaisjäännöskohteet (https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_list.aspx)

sm/1 Kopolanniemi, kiinteä muinaisjäännös, asuinpaikka

sm/2 Kopolanniemen kärki, kiinteä muinaisjäännös, hiilimiilu

6.5 TIET JA KUNNALLISTEKNIikka

Kaavakartalle on osoitettu olemassa olevat ja uudet tieyhteydet. Aluetta ei asemakaavoiteta, joten uudet tieyhteydet toteutetaan yksityisteinä.

Rantakujan alue kuuluu olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Alueen luoteisosassa oleva kiinteistö 915-405-3-91 on liitetty kaupungin vesihuoltoverkostoon Virtasenrannantien kautta. Kopolanniementien pohjoispuolella oleva vesijohtolinja mahdollistaa Kopolanniementien alkuosalle osoitettujen kolmen uuden tontin liittämisen linjaan. Alueen vesihuoltoverkostoa (vesi + viemäri) tullaan toteuttamaan kaavassa osoitetuille uusille asuinrakentamisen kohteille tonttikysynnän perusteella.

6.6 OSAYLEISKAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET

6.6.1 Suhde ylemmän tason suunnitteluun

Kopolanniemen osayleiskaavan muutosluonnos on laadittu aiemmin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain maankäyttöä koskevien säädösten mukaisesti (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki). Kopolanniemen osayleiskaavan muutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Osayleiskaavan muutosluonnos toteuttaa Pohjois-Savon maakuntakaavaa, jonka keskeiset tavoitteet on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 4.2.

Varkauden strategiseen yleiskaavaan verrattuna osayleiskaavamuutoksen maankäytölliset ratkaisut ovat maltillisempia, koska loma- ja matkailualue on muuttunut asumiseen ja Kopolanniemen kärkialueelta on osa asumiseen varatusta alueesta osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Kopolanniemen kartanon ja ratsastustallin alueet on osoitettu palvelujen- ja hallinnon alueeksi. Kopolanniementien alkupäähän aiemmin osoitettu palvelujen ja hallinnon alue on muutettu suppea-alaiseksi asumisen alueeksi sekä maa- ja metsätalousalueiksi.

6.6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Alue tulee rakentumaan vaiheittain kysynnän mukaan huomioiden samalla vesihuollon ja tiehyteyksien rakentaminen. Uudet rantaan rajoittuvat rakennuspaikat muuttavat maisemaa etenkin vesistön suunnasta katsottuna.

Kaava mahdollistaa Kopolanniementien koillispuolelle uusien rakennuspaikkojen muodostamisen yksityisten ja kaupungin omistamille kiinteistöille, joka tulee huomioida vesihuoltoverkon suunnittelussa. Rakennuspaikkojen tulee kuitenkin olla vähintään 5000 m² ja osalla tulee huomioida voimajohtolinjan asettamat rajoitteet.

Kaupungin omistamalle kiinteistölle 915-405-3-102 on osoitettu rantaan rajoittuvia asuinrakennuspaikkoja 13 kpl ja kuivan maan paikkoja 5 kpl. Yksityisten maille on osoitettu kolme uutta rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa. Kaupungin omistamalle alueelle osoitetut rakennuspaikat sijoittuvat kolmeen rykelmään (pohjois-, keski- ja eteläosa) ja ne muodostavat yhtenäiset kokonaisuudet, jotka voidaan toteuttaa porrastaen huomioiden vesihuollon ja tiestön rakentaminen. Pohjoisosan rakentaminen tulee olemaan näkyvimmillä kohdalla avoimen peltoalueen laidassa. Yksityisen omistamaan kiinteistöön 915-405-3-91 (omakotitalo) on mahdollista hankkia lisämaata, joka mahdollistaa lisärakentamisen ja huomioi viereen tulevan uudisrakentamisen. Kopolanniemen keskiosan ja eteläosan asuinrakennuspaikat jäävät metsäisten alueiden taakse, joten näkyvyyttä ei ole olemassa olevan rakennuskannan suuntaan, vaan vesistön suuntaan, joka tulee huomioida rakentamisessa.

6.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asuinrakentaminen:

Rantakujan osalta liikennemäärät pysyvät entisellään (5 rakennuspaikkaa), koska alueelle ei ole mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Kopolanniementiehen tukeutuvan alueen asuinrakentaminen, Kopolanniemen pohjoisin osa, kaksinkertaistaa liikennemäärän. Tässä ei ole huomioitu Kopolanniementien koillispuolelle mahdollisesti tulevaan lisärakentamista. Asuinrakentamisen toteutuessa myös niemen kärkialueella, tulee liikennemäärät noin nelinkertaistumaan nykytilanteeseen verrattuna. Nykyisin alueella on 6 pysyvää asuinpaikkaa ja kaavassa osoitettu 21 uutta asuinrakennuspaikkaa. Tällä hetkellä paikallisliikenteen vuorotiheys ei palvele työssäkäynti- ja asiointiliikennettä, joten liikennöinti tulee painottumaan yksityisautoiluun, arviolta 2 autoa/talous.

Kopolanniementie ja Rantakuja molemmat liittyvät Puurtilantiehen, joka on osa maantietä Mt15367. Maantie on päällystetty ja sen nopeusrajoitus on 50 km/h. Maantien välityskyky mahdollistaa lisääntyvän liikenteen. Kevyenliikenteen yhteys Kopolanniementien risteyksestä kohti Puurtilaa ja keskustaa mahdollistaa turvalliset jalankulku- ja polkupyöräyhteydet. Rantakujan risteyksestä Vt 23:lle oleva maantieväli on turvaton jalankululle ja pyöräilylle tien kapeudesta ja mutkaisuudesta johtuen.

Palvelujen ja hallinnon alueet

PL-1 ja PL-2-alueet mahdollistavat toiminnallisen laajentamisen, mutta näköpiirissä ei ole huomattavia muutoksia nykytilanteeseen. Kartanokiinteistö on lähinnä loma-asutuskäytössä. Leko-tallilla on tällä hetkellä noin 20 hevosta, joista suurin osa on hoito- ja valmennuspaikoilla ja täten vaikutus asiakasliikenteen kasvuun on vähäinen.

6.6.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto- ja maisemaselvityksen ja arkeologisen inventoinnin tulokset on huomioitu ja merkitty kaavaluonnoksessa omilla merkinnöillään. Arkeologiset kohteet, asuinpaikka ja hiilimiilu, tulevat säilymään maa- ja metsätalouteen osoitetuilla alueilla. Kaavoituksessa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, joilla on lainsäädännöllä suojeltuja eläin-, kasvi- tai puustolajeja (viitasammakko, suopunakämmekä ja tervaleppämetsä).

Alue on tarkoitettu liittämään vaiheittain vesihuoltoverkostoon, joka vähentää rakennuspaikkojen aiheuttamaa vesistövaikutusta.

6.6.5 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueen toteutuessa kokonaisuudessaan asukasmäärä voi nelinkertaistua nykyiseen verrattuna (32→noin 120). Olemassa olevia rakennuspaikkoja on 11kpl, kaavassa osoitettuja uusia rakennuspaikkoja 21 kpl ja Kopolanniementien koillispuolella on mahdollista toteuttaa lisäksi noin 10 kpl uusia rakennuspaikkoja eli yhteensä noin 42 rakennuspaikkaa. Nykyisin rakennuspaikkaa kohden asuu noin 2,7 henkilöä ja, jos kertoimena käytetään 3 asukasta/rakennuspaikka saadaan arvioitu kokonaisasukasmäärä noin 120 kpl.

Uudet rakennuspaikat tarjoavat mahdollisuuden asua väljillä tonteilla vesistön äärellä, mutta työpaikkoja ja palveluita alue tarjoaa niukasti. Kaava-alueen metsäiset alueet lisäävät viihtyisyyttä ja ulkoilumahdollisuuksia. Kaavallinen rakenne ei heikennä alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

6.6.6 Taloudelliset vaikutukset

Osayleiskaava vastaa kaupunkistrategian asettamaan tavoitteeseen tarjoamalla houkuttelevia ja vetovoimaisia tontteja asumiseen ja samalla se monipuolistaa tonttitarjontaa

Asuinrakennuspaikkojen myynnistä kaupunki ja yksityiset maaomistajat saavat tuloja. Kaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tie- ja

vesihuoltoverkoston laajentamista ja rakentamista Alueen tiestön ylläpidosta tulevat vastaamaan tiekunnat, koska aluetta ei asemakaavoiteta.

Koulumatkojen osalta kaupungille syntyy lisäkustannuksia, koska Puurtilan koulun lakkautuessa matka uuteen Kankun kouluun kasvaa. Paikallisliikenteen vuoroja tulee tarkastella huomioiden koululais-, asiointi- ja työmatkaliikenne.

6.7 KAAVALUONNOKSEN MERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

A0

Erillispientalojen alue.

/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

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

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

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

- 10 %, kun rakennuspaikan koko on alle 3000 m².
- 3000 m² tai yli niin rakennuspaikan rakennusoikeus on $200 \text{ ka-m}^2 + 6 \%$ rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 800 m².
- Rakennusoikeudesta on varattava vähintään 30 % talousrakennuksille.

AO-1/2

Omarantaisten erillispientalojen alue

/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

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

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

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

- 3000 m² tai yli niin rakennuspaikan rakennusoikeus on $200 \text{ ka-m}^2 + 6 \%$ rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 800 m².
- Rakennusoikeudesta on varattava vähintään 30 % talousrakennuksille.

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

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

AO-2/1

Omarantaisten erillispientalojen alue.

/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

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

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

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

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

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

PL-1

Palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään.

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

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

PL-2

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.

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

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

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

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Johtoalueilla sallitaan sähkölinjojen ja niitä palvelevien rakenteiden rakentaminen sekä maanalaisten yhdyskuntateknisten johtojen sijoitus.

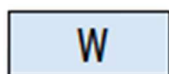
MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MY-alueilla sallitaan vain pienimuotoinen virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maankäytössä on otettava huomioon luonnon ja ympäristön arvot.



Venevalkama-alue.



Vesialue.



Olemassa oleva tieyhteys.



Uusi tieyhteys.



Yleiskaava-alueen raja.



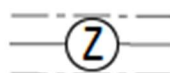
Alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sähköjohto tai -linja.

Pistekatkoiviiva osoittaa voimalinjan johtoalueen, jolla on voimassa rakentamisrajoitus. Johtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tai muista toimenpiteistä tulee pyytää risteämälausunto voimalinjan omistajalta. Johtoalueen reunavyöhykkeeltä tulee olla puunpoistomahdollisuus.



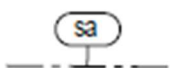
Muinaisjäännealue/-kohde

Muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Kohdemerkinnän yhteydessä oleva numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Rakennusuojelukohde.

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



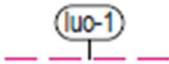
Alueen osa, jolle saa rakentaa rantasaunan.

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



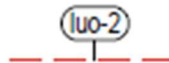
Maisemallisesti arvokas alue.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin, viitasammakon, lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 78 §). Kohteen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella kielletään ruoppaukset ja rantapensaikon raivaukset.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Kasvillisuuskohteena arvokas alue. Kohteen ominaispiirteiden heikentäminen on kielletty.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Tervaleppämetsä, joka on suojeltu luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisesti.



Olemassa oleva rakennettu asuinrakennuksen rakennuspaikka.

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



Uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka.

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

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

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

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

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

VESIENSUOJELU, TIESTÖ

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

Yleiskaava-aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa, joten tiestö toteutetaan yksityistienä.

6.8 LUONNOSVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä ajalla 12.6.-11.7.2025 ja siitä saatiin 9 lausuntoa ja 11 mielipidettä.

Lausunnon antaja	Vastine
Pohjois-Savon liitto, 12.6.2025: Pohjois-Savon liitto ei anna lausuntoa Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaavamuutoksen luonnoksesta. Pohjois-Savon liitolta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa ehdotusvaiheessa.	Merkitään tiedoksi.
DNA / Voimatel, 12.6.2025: DNA:lla ei huomautettavaa kaavaluonnokseen. DNA:lla ei ole verkkoa eikä uusia tarpeita ko. alueella.	Merkitään tiedoksi.
Nuorisovaltuusto Wanuva, 17.6.2025: Lausuntopyyntö Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osa yleiskaavanmuutokseen: ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon Pelastuslaitos, 24.6.2025: Pelastusviranomainen huomauttaa, että alueen kehityksessä tulee huomioida asianmukaiset tiet pelastusajoneuvojen pääsyn varmistamiseksi. Lisäksi tulee huomioida sammutusveden saannin turvaaminen esim. vesiasemin.	Tiestö toteutetaan yksityisteinä ja niiden suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnostuksessa huomioidaan mm. pelastusajoneuvoliikenne.
Väylävirasto, 30.6.2025: Väyläviraston ylläpitämä paikallisveneväylä Kopolanvirran väylä rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavassa on osoitettu väylän varrelle 10 uutta rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa, joiden jatkosuunnittelussa on hyvä ottaa huomioon vesiliikenteen vaikutukset (mm. aallokko). Kaavan vesialueella ei ole voimassa olevia vesiliikenteen rajoituksia. Väylävirastolla ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen.	Ranta-alueelle tapahtuvassa rakentamisessa tulee noudattaa tulvavesiohjeistusta ja niiden edellyttämiä aallokkovaroja.
Fingrid Oyj, 2.7.2025:	Merkitään tiedoksi.

Voimajohtoalue on otettu huomioon kaavaluonnoksessa mm. voimajohtoa koskevan merkinnän ja MU-merkinnän kaavamääräyksissä sekä tilavarauksessa. Meillä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.	
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, 7.7.2025: Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta vastuumuseo toteaa, että kaavaluonnoksessa kiinteät muinaisjäännökset on huomioitu asianmukaisilla kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä. Museolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavaluonnokseen. Suunnittelualueella sijaitseva Kopolanniemen kartano esitetään osayleiskaavaluonnoksessa rakennussuojelukohteeksi (SR). Merkitänpää on tarkennettu viranomaisneuvottelun pohjalta, kuten kaavaselistuksessa todetaan. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.	Merkitään tiedoksi.
Varkauden rakennusvalvonta, 10.7.2025: Osayleiskaavamuutosluonnos poikkeaa hie- man strategisesta yleiskaavasta; loma- ja matkailualueelle on osoitettu asumista ja toi- saalta asumiseen osoitettu alue itäpuolella jäisi pääosin maa- ja metsätalousalueeksi. Tätä lienee perusteltava vielä tarkemmin. Rakennusvalvonta pitää hyvänä uuden, val- misteilla olevan rakennusjärjestyksen huomi- oimista osayleiskaavamääräyksissä. Sama- ten talousrakennusten etäisyyden määrää- minen osayleiskaavassa on merkille pantava asia, koska sitä ei voida tehdä rakennusjär- jestyksellä. Kopolanniemen kartanon kohdalla olevan SR-merkinnän sisältöä täytynee tarkistaa säännösviittauksen osalta; Rakentamislain 41	Kaava-alue supistuu kaavaehdotukseen. Su- pistuva kaava-alue noudattaa strategista yleiskaavaa. Rantarakennuspaikat sijoittuvat uuden asuntoalueen varausalueelle ja Kopo- lannientien varren kolme rakennuspaikkaa palvelujen ja työpaikkojen alueelle, joka ei estä asumista. Strategisessa yleiskaavassa loma- ja matkailualueena osoitettu kohde osoitetaan AO-1-alueena toteutuneen raken- tamisen mukaisesti. Kaava-alue supistuu kaavaehdotukseen, eikä tule sisältämään Kopolanniemen kartanon aluetta. Kulttuuriympäristöä koskevat asiat

§:ssä ei säädetä ko. asiasta vaan kokoontumistiloista.	merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi mahdollisen tulevan kaavoituksen yhteydessä.
Pohjois-Savon ELY-keskus, 17.7.2025: Luontoarvot: Ehdotetut luo-merkinnät ovat viitasammon, suopunakämmekän ja tervaleppämetsäluontotyypin osalta riittävät. Kattilalahden perinnebiotoopin läpi suunnitellun tien alue on vanhaa peltoa sekä paikallisesti edustavaa hakamaata ja metsälaidunta. Alue ei ole tukisopimuksen piirissä. Alueelle ehdotetaan merkintää: Perinnebiotooppi,pm. ELY-keskus näkee aiheelliseksi, että luontoselvityksen luontokohteet näkyisivät kaavakartalla esim. luo-4 merkinnällä ja kaavamääräyksellä: Luontotyypin ominaispiirteitä ei saa heikentää. Kulttuuriympäristö: Kaavaselostuksessa alueen rakennettua kulttuuriympäristöä ja kartanon taustaa on luonnehdittu lyhyesti, mutta aineistosta puuttuvat rakennusinventointitiedot. Kartanosta on olemassa 1990-luvun inventointi, jonka voi katsoa olevan tiedoiltaan selkeän riittämätön ja jo vanhentunut. ELY-keskus katsoo kaavoituksen pohjatietoaineiston olevan tältä osin puutteellisen. Kartanon pihapiiristä on tarpeellista tehdä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan inventointi. Kartanolle on osoitettu kaavaluonnoksessa SR-merkintä. Tarkentuneiden kohdetietojen myötä tehtävän arvioinnin pohjalta on mahdollista, että kartanon pihapiiri tulisi osoittaa kohteena, jossa ympäristö säilyy ja rakentamista ohjataan huomioiden kulttuurihistorialliset arvot. Liikenne:	Merkitään tiedoksi. Kaava-alue supistuu kaavaehdotukseen ja Kattilalahden alue ei kuulu siihen. Perinnebiotooppia koskevan tukisopimuksen teko on maanomistajan päätettävissä ja sen kaavallinen merkintä tulee tarkasteluun, jos alueella voimassa olevaa osayleiskaavaa muutetaan tulevaisuudessa. Kaava-alue supistuu kaavaehdotukseen ja ehdotusalueella ei ole luontokohteita, jotka vaatisivat luo-4 -merkintää. Alueella on ainoastaan muinaisjäännösalue/-kohde, joka merkitään sm/1-rajauksella ja kohdemerkinnällä. Kaava-alue supistuu kaavaehdotukseen, eikä tule sisältämään Kopolanniemen kartanon aluetta. Kulttuuriympäristöä koskevat asiat merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi mahdollisen tulevan kaavoituksen yhteydessä.

Kaavaselostuksessa on huomioitu liikennetukokset ja tehty liikenteellisten vaikutusten arviointi niin palveluiden saavutettavuuden kuin liikenneturvallisuuden, kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenne- että koulukyytiyhteyksien näkökulmasta. Myös liikennemelua on käsitelty viimeisimmän meluselvityksen pohjalta, uutta rakentamista ei olla esittämässä melualueelle. Kaavan taustaselvityksiin on syytä lisätä Keski-Savon kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma (2022), jossa on Varkauden osalta esitetty kävelyn ja pyöräilyn aluereitin yhteystarve Kopolanniementä Kopolanvirran suuntaan. Samoin voimassa olevassa yleiskaavassa (v. 2000) on osoitettu kevyen liikenteen reitti -merkintä Puurtilantien (mt 16367) eteläpuolelle, jota ei ole esitetty kaavaluonnoksessa. Kaavakartalle on mahdollista osoittaa esim. jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteystarve -merkintä osoittamaan tunnistettua tarvetta, vaikka erillisen jalankulun ja pyöräilyväylän toteuttaminen valtion varoin on nykyisellä rahoitustasolla hyvin epätodennäköistä. Taustaselvityksissä on aiheellista huomioida myös juuri valmistunut Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelma 2025, vaikka kyseiselle kaava-alueelle ei siinä kohdistukaan erillisiä liikenneympäristön toimenpiteitä.	Merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksen taustaselvityksiin liitetään tieto Keski-Savon kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmasta (2022). Kaavamuutosalueeseen ei kuulu Puurtilantien tiealue. Kaavaehdotukseen lisätään jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteystarve -merkintä osoittamaan tunnistettu tarve Kopolanniementien tienhaarasta Vt 23 suuntaan itään. Kaavaselostukseen lisätään tieto Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelmasta (2025).
Mielipiteet:	
Alueen maanomistaja A, Tapaaminen 24.6.2025 ja kirjallinen mielipide 8.7.2025: Tapaaminen: Halukas ostamaan lisämaata omistamaansa rakennettuun rantakiinteistöön. Ehdotti alueen pohjoisosan uusille rantatonteille uutta tieyhteyttä kauempaa Kopolanniementieltä.	

Selvitettävä Virtasenrannantien suuntaan menevän viemäriinjan kunto. Mielipide: Tie pohjoisosan uusille rantatonteille on suunniteltu osayleiskaavaluonnoksessa Kopolanniementiestä erkanevan tien kautta. Kyseinen tie johtaa maanomistajan A omistamalle kiinteistölle ja on kiinteistönomistajan ylläpitämä. Tällä suunnitelmalla tieosuuden käyttö tulisi moninkertaistumaan, mikä vaikuttaa tien kuntoon ja ylläpitokustannuksiin. Tie on perustettu savimaalle, joten se on pehmeä ja routii keväisin. Tie pohjoisosan rantatonteille tulisi osoittaa Kopolanniementien varrelta, pohjoisosaan suunniteltujen kuivanmaantonttien eteläpuolelta. Tällä ei olisi juurikaan vaikutusta vilkkaammin liikennöidylle Kopolanniementielle. Pohjoisosan rantatonttien ja maanomistaja A omistaman kiinteistön väliin tulee jättää suurempi "puskuri", jotta nykyisenkaltainen asu- ympäristö säilyy. Kaavaselostuksen kappaleessa 6.6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan kerrotaan mahdollisuudesta lisämaanostoon ja viitataan maanomistajan osalta väärään kiinteistöön.	Virtasenrannantien suuntaan menevän viemäriinjan kunto tulee tarkasteluun alueen kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Maanomistaja A:n kanssa on neuvoteltu ja sen perusteella AO-1-alue osoitetaan kaavaehdotukseen laajempaan. Laajennus mahdollistaa lisämaanhankinnan kaupungilta. Kaavaehdotuksessa ranta-alueen uudelle AO-1-alueelle (4 rakennuspaikkaa) on osoitettu erillinen tieyhteys Kopolanniementieltä. Kaavaselostuksen kohdassa 6.6.2. mainittu kiinteistörekisteritunnus on korjattu.
Alueen maanomistaja B, tapaaminen 24.6.2025: Tiedusteli lisärakentamismahdollisuutta, uutta rakennuspaikkaa omistamalleen alueelle sekä halusi tietää voiko kaupunki osayleiskaavan perusteella lunastaa hänen maa-alueensa.	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden johdosta osayleiskaavaehdotusalue on supistettu kaavaluonnosvaiheesta. Maanomistaja B:n omistama kiinteistö ei kuulu kaavaehdotusalueeseen. Alueelle jää voimaan v. 2000 hyväksytty Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaava. Kaupungilla ei ole osayleiskaavan perusteella maa-alueen lunastusoikeutta.
Alueen maanomistaja C ja Kopolanniemen tietöimikunta, 7.7.2025:	

Vanhat kiinteistöt Kopolanniementiellä tulisi liittää Keski-Savon Veden viemäriverkostoon. Nyt kiinteistöillä on vain puhdasvesiliittymät ja jokainen huolehtii itse jätevesien imeyttämisestä maaperään. Järkevää rakentaa viemärit nyt kerralla vanhoille kiinteistöille, koska uusille lohkoktaville tonteille ne varmaankin tulevat automaattisesti. Itse olisin kiinnostunut viemäriliittymästä. Lisäksi muutamat naapurit ovat puhuneet samaa, että haluaisivat viemäriliittymän. Lisäksi olemme iloisia siitä, että meidän kiinteistöllä on veneen säilytyspaikka Kopolanvirran rannassa ja uudessa osayleiskaavaluonnoksessa oli piirretty uusi tieyhteys venepaikoille. Naapurina olen huolissani, että uusi tielinjaus niemeen menee liian läheltä Lekotallin ratsastusmaneesia. Autoliikenne tulee aiheuttamaan vaaratilanteita ratsastajille ja tiellä liikujille, koska hevoset ovat todella säikkyjä isoja eläimiä. Kopolanniemen yksityistien puolesta: Ennen teiden rakentamista uusille lohkoktaville kiinteistöille tulisi kaupungin ja vähintään tietokunnan sopia "pelisäännöistä" kuinka tiet yms. infra rakennetaan, koska tie ei kestä raskasta liikennettä nykyisellään ja kuinka uudet tiet hoidetaan.	Kopolanniementien ja voimalinjan välinen alue kuuluu Keski-Savon Vesi Oy:n vesijohtoverkoston toiminta-alueeseen. Viemärijohto on mahdollista toteuttaa alueelle ns. kimppalinjana ja se on liitettävissä olemassa olevaan verkostoon. Osayleiskaavaehdotusalue on supistettu kaavaluonnosvaiheesta. Osayleiskaavaehdotus ei sisällä Kattilalahden aluetta ja alueelle jää voimaan v. 2000 hyväksytty Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaava. Kts. yleisvastine. Kopolanniemen yksityistie: Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on neuvottelu Kopolanniemen tiehoitokunnan kanssa tiejärjestelyistä.
Alueen maanomistaja D, 9.7.2025: Kaavaluonnoksessa on Kopolanniemen kärkeen menevä tie suunniteltu kulkemaan tilani mailla, rasiustien kohdalla. Suunnitellulla paikallaan väli tien reunasta maneesin ja lantalan seinään jää kapeaksi, n 10 metrin leveyiseksi. Toteutuessaan tämä tarkoittaisi seuraavaa: Ratsastusmaneesin käyttöturvallisuuden huononeminen tai jopa käyttökelvottomuus:	Kts. yleisvastine.

tien kulkiessa hyvin lähellä ratsastusmaneesin takapäätystä, autojen ja muun liikenteen äänet kuuluvat ratsastusmaneesin sisälle. Hevoset reagoivat ääniin erityisen herkästi, kun eivät näe mikä äänen aiheuttaa. Ohi ajavat autot, kuorma-autot ja erityisesti epätasaista pärrinää päästävät mopot tms. aiheuttavat vakavan turvallisuusriskin maneesissa ratsastaville. Iso osa tallin vetovoimasta hevosenomistajan näkökulmasta tulee toimivasta maneesista. Maneesin käytön vaikeutuminen on kriittinen haitta elinkeinotoiminnalleni.

Autojen, hevosten ja muiden liikkujien risteävä liikenne maneesin ja lantalan päädyssä

Suunnitellun tien toteutuessa hevos- ja muu liikenne tonteille risteää maneesin ja lantalan päädyssä. Nopeuksien ollessa enemmän kuin 10km tunnissa mikä on ollut piha-alueen maksimi ajonopeus, tämä aiheuttaa ison riskin hevosen kanssa liikkuvalla ihmisellä ja mahdollisesti hevoselle (=omaisuudelle) hevosen reagoidessa vastaan tulevaan kulkuneuvoon.

Ajotien menettäminen ratsastus- ja ajotien muuttuessa autotieksi

Tilaa kiertää 1,3 kilometriä pitkä ajo- ja ratsastustie, joka on pelkästään tallin asiakkaiden käytössä hevosella ajamiseen ja ratsastamiseen. Uuden tien toteutuessa ajotiestä häviää merkittävä osuus sen alle. Tästä seuraa raviharrastaja-asiakkaiden menettäminen, sillä heidän treenimahdollisuutensa perustuu juurikin mahdollisuuteen ajaa hevosillaan niille tarkoitettulla tiellä. Myös ratsastusasiakkaiden harrastuspaikat kapenee. Uuden tien rakentaminen on toki mahdollista, mutta vaatii pienyrittäjän näkökulmasta mitattavia investointeja.

Lantalan tyhjennys ja puruvaraston täytön onnistuminen

Haastavaksi muodostunee myös lantaloiden ja puruvaraston tyhjennys- ja täyttötöyt. Molempien hoito tapahtuu suunnitellun uuden tien puolelta. Sade- ja sulamisvesien valuminen maneesi- ja tallirakennuksiin Tie on suunniteltu niin lähelle maneesin ja tallirakennuksen päätä, etten ymmärrä kuinka tie voitaisiin tehdä niin, ettei sade ja sulamisvedet valu tallin lantalaan, puruvarastoon ja maneesiin. Väliin ei voida rakentaa ojaa, sillä se estää lantalan ja puruvaraston käytön.	
Alueen maanomistaja E, 11.7.2025: Haluan jättää mielipiteeni vireillä olevasta kaavasta, jossa Kopolanniemen kartanon läheisyyteen suunnitellaan uusia asuinrakennuksia ja yksityistä tietä. Suunnitelma on ristiriidassa alueen historiallisen ja kulttuurisen merkityksen kanssa, ja sen toteutuminen aiheuttaisi haittaa alueen arvokkaalle maisemalle ja laskisi asumisviihtyvyyttä. Kartanon on noin 250 vuotta vanha rakennus, jolla on historiallista arvoa ja oma historiikki. Rakennuksen historiallinen arvo ei rajoitu yksin sen seinien sisälle — myös sen piha-piiri ja ympäröivä maisema ovat osa kartanomiljöötä ja arvokasta kokonaisuutta. Tie ja uudet asuinrakennukset rikkovat tämän kokonaisuuden ja vähentävät kartanomiljöön tunnelmaa ja näkymää. Suunniteltu tie ja uudet rakennukset lisäävät melua, pölyä ja muuta häiriötä, mikä heikentäisi omistajien viihtyvyyttä ja kartanon mahdollisia käyttömahdollisuuksia esimerkiksi kulttuuriperintö- tai matkailutarkoituksiin. On myös ristiriitaista, että kaupunki haluaisi suojella kartanorakennusta, mutta ei suojelisi	Kts. yleisvastine.

kartanon miljöötä ja ympäristöä. Vanhan rakennuksen arvo ei ole irrallaan sen ympäristöstä. Olen huolestunut myös Kopolanniemen yksityistien käytöstä. Jos alueella on paljon liikennettä, erityisesti raskasta liikennettä (mm. rakentamisen aikana), heikentää se merkittävästi tien kuntoa ja lisää asukkaiden kustannuksia tien ylläpidosta. Toivottavasti kaupunki ei oleta, että nykyiset asukkaat maksaisivat rakentamisesta aiheutuneet tievauriot.	
Lähialueen maanomistaja 1, 30.6.2025: Haluaa Mustikkasaaren kokonaisuudessaan vapaaksi rakentamisesta huomioiden mm. joutsenten pesinnän. Tiedusteli mitä on pienimuotoinen virkistystoiminta.	Osayleiskaavaehdotusalue on supistettu kaavaluonnosvaiheesta. Mustikkasaaren alue ei kuulu kaavaehdotukseen, joten alueella noudatetaan v. 2000 vahvistuneen Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.
Lähialueen maanomistajat 2, 4.7.2025: Vaativat Mustikkasaaren säilyttämistä luonnontilaisena ja Kopolanniemen päähän osoitettujen kahden omakotitalorakennuspaikan poistamista sekä Kopolanvirran ranta-alueelle osoitettujen kahden omakotitalorakennuspaikan poistamista, jotta Kopolanvirran ranta-alueen kaunis maisemakokonaisuus säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena.	Osayleiskaavaehdotusalue on supistettu kaavaluonnosvaiheesta. Mustikkasaaren alue, eikä Kopolanniemen kärkialue kuulu kaavaehdotukseen. Em. alueilla noudatetaan v. 2000 vahvistuneen Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.
Lähialueen maanomistajat 3, 9.7.2025: Mielipide koskee Mustikkasaaren aluetta sekä sen vastapäätä olevaa Kopolanniemen kärjen puoleista aluetta. Molemmat alueet ovat laajalti maisemallisesti arvokkaita. Niillä on monipuolista luontoarvoa ja historiaa sekä kauniin luonnon lisäksi niillä sijaitsee suojeltavia kohteita sekä linnustoa ja eläimiä, jonka luonnonmukainen maisema sekä eliöstö on turvattava. Mustikkasaaren ympärillä on reippaasti virtaavaa aluetta, eikä alueella liikkuminen talven aikana ole suotavaa heikon on jääpeitteen vuoksi. Ihmisten turvallisuuden	Osayleiskaavaehdotusalue on supistettu kaavaluonnosvaiheesta. Mustikkasaaren alue, eikä Kopolanniemen kärkialue kuulu kaavaehdotukseen. Em. alueilla noudatetaan v. 2000 vahvistuneen Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.

vuoksi mahdollinen virkistykseen liittyvä rakentaminen tulisi siksi sijoittaa mantereelle. Kaavassa tulee huomioida seuraavaa: 1. Turvataan upea ja uniikki Mustikkasaari ja sen välitön ympäristön siten, ettei alueelle sallita minkäänlaisista rakentamista (kaavassa viivoitettu alue kattaisi koko Mustikkasaaren sekä Kopolanniemen vastarannan. 2. Turvataan Mustikkasaarta vastapäätä olevan Kopolanniemen luonto (Kopolanniemen, kärjen kaunis ja luonnonmukainen ympäristö siten, että kaavasta poistettaisiin siihen luonnosteltu pitkä ja luontoa / eliöstöä rasittava tie ja sen päässä olevat kaksi tonttia. 3. Kopolanniemen kauniin ja luonnonmukaisen rantaviivan ja -alueen sekä maisemakokonaisuuden säilyttämiseksi pyydämme luonnoksesta poistettavan Kopolanniemen kartanon viereen luonnosteltu tontti.	
Lähialueen maanomistajat 4, 10.7.2025: Katsomme olevamme osallisia kaavamuutokseen, vaikka emme ole rajanaapureita emmekä omistajia/haltijoita kaava-alueella: meidät erottaa kaava-alueesta n. 100 m leveä näkö- ja meluesteetön vesialue. Mielestämme Mustikkasaari on kokonaisuudessaan säilytettävä luonnontilaisena, ehdottoman rakennuskiellon alaisena maisemallisesti arvokkaana alueena. Pienimuotoisenkin rakentaminen osalla kapeaa, osin soista ja topografialtaan matalaa (rakentamiskorkeus suhteessa keskivedenkorkeuteen) saarta rikkoisi maisemallisen kokonaisuuden. Yhteysliikenne laitureineen, huolto ja ylläpito, etäisyydet rantaviivaan jne. ei ole mahdollista toteuttaa luonnonarvot säilyttäen. Kopolanniemen kärkiosa on myös säilytettävä luonnontilaisena, ehdottoman rakennuskiellon alaisena maisemallisesti arvokkaana	Osayleiskaavaehdotusaluetta on supistettu kaavaluonnosvaiheesta. Mustikkasaaren alue, eikä Kopolanniemen kärkialue kuulu kaavaehdotukseen. Em. alueilla noudatetaan v. 2000 vahvistuneen Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.

alueena. Sinne osoitetut 2 AO-tonttia niille johtavine teineen tulee poistaa, laajalti matala ranta suojeltava pitkiltä laiturirakenteilta. Haijanselän puoleisia ja nykyisen Kopolanniementien varren AO-alueita voi tehostaa, jos tonttien lukumäärä halutaan pitää ennallaan. Kaavoitusta varten on tehty pääosin ansiokkaita selvityksiä mm. linnuston lajikirjosta ja levinneisyydestä kaavamuutosalueella. Esitetyn kaavaluonnoksen toteutuessa niitä ei ole mahdollista säilyttää saati edistää.	
Ratsastusseura Hakkapeliitat- 71, 25.6.2025: Leko-tallilla on 26 yksityisessä omistuksessa olevaa ratsua tai ravihevosta. Päivittäin alueella käy kymmenittäin ihmisiä. Alueella järjestetään lisäksi erilaisia tapahtumia, joka lisää kävijämäärää alueella. Talli ja tallin alueet ovat tarjonneet tähän asti ehdottoman turvallisen mahdollisuuden harrastaa ilman huolta risteävästä liikenteestä tai muista huolista huomioiden hevosen hyvinvointi. Leko-tallilla hevonen voi elää lajityypillisellä tavalla mahdollistaen monipuoliset liikuntamahdollisuudet (hevosten maastolenkki, kenttä, maneesi, tarha-alueet). Hevosen hyvinvointi ja turvallisuus vaatii turvalliset tilat ja rauhalliset puitteet. Kaavaluonnoksessa suurin huoli harrastajan näkökulmasta tulee nykyisen tallirakennuksen ja maneesin taakse sijoittuva tie. Hevonen on pakoeläin, joka voi reagoida erityisen rajusti ääniin maneesin ulkopuolella (ei näkökontaktia) ja voi aiheuttaa ihmisiin kohdistuvan vaaran käytöksellään. Turvallinen liikkuminen piha-alueella estyy ja tie kulkee tarha-aluei-	Kts. yleisvastine.

den välittömässä läheisyydessä. Säikähtäessä hevonen voi riistäytyä irti ja aiheuttaa vaaraa itselleen ja autoilijoille. Tien sijoittelussa on huomioitava turvallisuus alhaisilla ajonopeuksilla ja myös maneesin päädyssä olevan lantalan tyhjennys pitää pystyä tekemään esteittä. Miten korvataan ns. ratsastustie, ratsastustien puuttuminen sekä maneesin turvalliseen käyttöön vaikuttava ajoneuvojen äänimelu ovat nykyiselle talliyrittäjälle suuri taloudellinen riski. Alueen muuttuminen turvattomaksi voi johtaa siihen, että Leko-tallin asiakkaat siirtävät hevosensa muualle hoitoon ja valmennukseen.	
Leko-tallin talliharrastajat, 10.7.2025: Allekirjoittajina on tallilla vuokrapaikoilla, täysi- tai puolihoidossa olevien hevosten omistajia ja hoitajia sekä ratsastajia, tallilla toimintaansa harjoittavia hevosten hyvinvoinnin ammattilaisia (hevoshierojia, kengittäjiä, valmentajia yms.). Tien rakentaminen välittömästi maneesin taakse on vaarallinen tallin piha-alueella ja ratsastusmaneesissa hevosen kanssa liikkussa ratsain, kärryllä ajaen ja taluttaen. Hevonen on pakoeläin ja maneesin ulkopuolelta kuuluvat autojen ja muun liikenteen äänet voivat hevosen näitä säikähtäessä aiheuttaa hyvin vakavia vaaratilanteita. Osa tallilla harrastavista on pieniä lapsia ja nuoria, osa myös aloittelevia ratsastajia, joten on suuri riski tapaturmille, mikäli autotie kulkee välittömässä tallialueen läheisyydessä. On huomioitava myös se, että tallin piha-alueella liikkuu paljon ihmisiä hevosten kanssa. Ratsastus- ja hevosten ajotien muuttuminen autotieksi estää turvallisen harrastamisen kokonaan. Osa tallin hevosista on ravihevosia	Kts. yleisvastine.

ja tien muuttuminen autotieksi tarkoittaa käytännössä raviharrastamisen loppumista. Ratsastustien puuttuminen vaikeuttaa merkittävästi myös turvallista ratsastamista.

Lisäksi iso huoli on se, että suunnitelma uhkaa talliyrittäjän yritystoiminnan jatkamisen edellytyksiä. Käytännössä suunnitelman toteutuessa uhkana on, mikäli tallin nykyinen yrittäjä päätyy lopettamaan yritystoiminnan näin mittavien muutosten vuoksi, että yli kahdenkymmenen hevosen tulisi löytää uusi tallipaikka Varkaudesta. Tämä on mahdotonta, jolloin osa harrastajista on valmiudessa muuttaa pois paikkakunnalta harrastusmahdollisuuksien rajun kapeutumisen vuoksi.

Hevosharrastustahan ei tueta julkisin varoin lainkaan.

Pyydämme, että kaavaluonnosta muutetaan niin, että voimme jatkaa turvallisesti harrastamista nykyaikaisissa, hyvissä ja hevosten hyvinvoinnin kokonaisvaltaisesti huomioivissa tiloissa ja ympäristössä edelleen.

Yleisvastine maanomistajille C, D ja E sekä Ratsastusseura Hakkapeliitat -71 ja Leko-tallin talliharrastajat:

Kirjallisissa mielipiteissä otetaan pääosin kantaa kaavaluonnoksessa esitettyyn tieyhteyteen hevostalliyrittäjän kiinteistön kautta Kopolanniemen eteläosaan. Mielipiteiden mukaan liikennemäärät kasvavat ja heikentävät ratsastustallin alueen käytettävyyttä ja käyttöturvallisuutta, uhkaavat talliyrittäjän yritystoiminnan jatkumisen edellytyksiä, ratsastustie muuttuu ajotieksi, tien sijainti hankaloittaa mm. lantalan tyhjennystoimenpiteitä ja voi aiheuttaa sade- ja sulamisvesien johtumista maneesirakennukseen.

Maanomistajan E mielipiteen mukaan kaava ei huomioi kartanon ja kartanoalueen historiallista arvoa, pihapiiriä ja ympäröivää maisemaa riittävästi ja suunniteltu tie heikentäisi omistajien viihtyvyyttä ja kartanon mahdollisia käyttömahdollisuuksia esimerkiksi kulttuuriperintö- tai matkailutarkoituksiin.

Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista käytiin neuvottelut hevostalli- ja kartanoalueen maanomistajien kanssa tien mahdollisesta uudesta sijainnista. Sijainnista ei päästy yhteisymmärrykseen, joten tieyhteys Kopolanniemen eteläosaan oli luontevinta osoittaa kaavaluonnoksessa olemassa olevalle rasetietiealueelle. Rasetietiealueella olevaa tiestöä olisi ollut mahdollisuus parantaa vastaamaan käyttötarvetta ja osittain olisi pitänyt rakentaa uutta tietä.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen jatkettiin neuvottelua kartanoalueen osittaisesta hyödyntämisestä tiealueeksi. Maanomistaja E haluaa säilyttää omistamansa alueen yhtenäisenä. Neuvottelutuloksen ja kaupunginhallituksen linjauksen perusteella kaavaehdotusalue rajataan Kopolanniemen pohjoisosaan kaupungin ja yhden yksityisen maanomistajan omistamille alueille.

Kaavamuutoksella ei saavuteta Kopolanniemelle kaavoitukselle vireilletulovaiheessa asetettuja tavoitteita täysimääräisesti, mutta kaavaehdotus tarjoaa kaupunkistrategian mukaisesti korkeatasoisia, omarantaisia rakennuspaikkoja kaupungin keskustan läheisyydessä.

6.9 LUONNOSVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET OSAYLEIS- KAAVAAN

Osayleiskaavaluonnoksen kaavalliset ratkaisut Kopolanniemen hevostalliyrityksen lähialueella saivat aikaan vilkkaan keskustelun eri somekanavissa ja lehdistössä nähtävilläolokautena. Tieyhteys Kopolanniemen eteläosan seitsemälle kaupungin omistamalle rantarakennuspaikalle oli osoitettu luonnoksessa hevostalliyrittäjän kiinteistöllä olevan rasetietieyhteyden kautta. Saa-
duissa kirjallisissa mielipiteissä korostettiin, että tie tulee liian lähelle maneesirakennusta. Mielipiteiden mukaan tien sijoitus aiheuttaa täten maneesin ja muun ratsastustoiminnan käytössä olevan alueen käytettävyyden ja käyttöturvallisuuden huononemista, uhkaa talliyrittäjän yritystoiminnan jatkumisen edellytyksiä ja hankaloittaa osaltaan lantalan tyhjennystoimenpiteitä.

Hevostalliyrittäjän sekä Kopolanniemen kartanon omistajan kanssa käytiin ennakoneuvottelut tien sijainnista ennen luonnoksen nähtäville asettamista. Täten ainoaksi mahdollisuudeksi jäi tien osoittaminen olemassa olevalle rasetietiealueelle maneesin tuntumaan. Ajoyhteys Kopolanniementieltä maneesille tapahtuu osittain rasettien kautta ja sitä käytetään myös ratsukkojen siirtymiin tallilta maneesille. Maneesilta Kopolanniemen eteläosaan on hevostalliyrittäjän rakentama ratsastustietä/ravihevosten harjoitustietä, joka on rasetietiealueella. Tieyhteyden rakentaminen tälle rasetietiealueelle olisi edellyttänyt ratsastustien siirtoa muualle.

Kaupunginhallitus käsitteli syntynyttä tilannetta kokouksessaan 18.8.2025. Tavoitteeksi asetettiin osayleiskaavamuutoksen laatiminen koko Kopolanniemen alueelle. Kaava-alue tultaisiin supistamaan, ellei maanomistajien kanssa päästäisi yhteisymmärrykseen tien sijainnista. Kartanoalueen maanomistaja haluaa säilyttää alueensa yhtenäisenä, joten kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavoitettavaa aluetta supistetaan kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotusalue sijoittuu Kopolanniemen pohjoisosaan, Kopolanniementien ja Haijanselän väliselle alueelle. Muulle alueelle jää voimaan v. 2000 hyväksytty Toisniemi-Kuhaniemi-Kopolanniemi osayleiskaava. Kaavaehdotusalue käsittää osia kaupungin omistamista kiinteistöistä 915-405-3-102, 915-884-0-0 ja 915-405-1-55 sekä yksityisen omistaman kiinteistön 915-405-3-91. Rantarakennuspaikkojen määrä supistuu olennaisesti luonnosvaiheesta. Kaavaluonnoksessa kaupungin omistamalla alueella oli 13 uutta rantarakennuspaikkaa ja yksityisten omistamilla alueilla 3 uutta rantarakennuspaikkaa sekä yksi rakennettu rantapaikka. Kaavaehdotuksessa kaupungin omistamalle alueelle on osoitettu 4 uutta rantarakennuspaikkaa ja lisäksi yksityisen omistama rakennettu kohde. Rantarakennuspaikkojen vähenemä on 12 kpl. Kaavaehdotuksella ei saavuteta Kopolanniemen kaavoitukselle vireilletulovaiheessa asetettuja laajempia tavoitteita. Kaavaehdotus tarjoaa kaupunkistrategian mukaisesti korkeatasoisia, omarantaisia rakennuspaikkoja kaupungin keskustan läheisyydessä.

7. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

7.1 OSAYLEISKAAVAHDOTUS

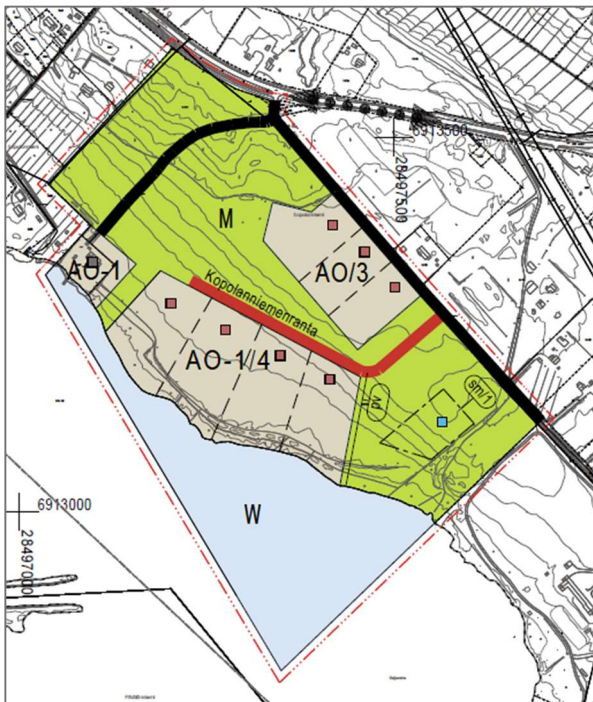
7.1.1 Alueen rajaus ja mitoitus

Osayleiskaavan muutosaluetta on supistettu luonnosvaiheesta kaavaehdotukseen. Kaavaehdotus käsittää osia kaupungin omistamista kiinteistöistä 915-405-3-102, 915-405-1-55 ja 915-884-0-0, yksityisomistuksessa olevan kiinteistön 915-405-3-91 ja osan Kopolanniemen osakaskunnan vesialueesta 915-876-2-0. Alueelle on perustettu seuraavat tieoikeudet:

- osa Kopolanniemen yksityistiestä (000-2005-K20716)
- tieoikeus 000-2013-K22661 kiinteistölle 915-405-3-91

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 28 ha, josta maa-alueita on noin 21 ha ja vesialuetta noin 7 ha. Kaavaehdotus huomioi kantatilatarkastelun mukaisesti rantarakennuspaikkojen määrän. Rantarakenuspaikkojen määrä on viisi ja näistä yksi on rakennettu kohde. Uusille, rakentamattomille rantarakennuspaikoille osoitetaan uusi tieyhteys Kopolanniementieltä. Rantarakenuspaikkojen itäpuolisella maa- ja metsätalousalueella säilyy putkistovaraus tulevaisuuden tarpeita varten.

Kuivanmaan rakennuspaikkoja osoitetaan 3 kpl Kopolanniementien varteen. Kiinteistölle 915-405-3-91 menevän tien varrelta on poistettu kaksi kuivan maan rakennuspaikkaa. Loppuosa kaava-alueesta jää maa- ja metsätalousalueeksi, jolle sijoittuu myös muinaismuistoalue/-kohde. Lisäksi kaava sisältää Kopolanniemen osakaskunnan hallinnoimaa vesialuetta.



Kuva 28: Ote osayleiskaavaehdotuksesta, ei mittakaavassa

7.1.2 Osalliset

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (Alueidenkäyttölaki 62 §).

Tässä osayleiskaavassa osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, vuokralaiset, yrittäjät ja muut toimijat.

Lisäksi osallisia ovat seuraavat tahot:

Viranomaiset:

- Rakennusvalvonta, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Pohjois-Savon Hyvinvointialue/Pohjois-Savon pelastuslaitos, Keski-Savon ympäristötoimi (ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto), Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Väylävirasto

Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:

- Kopolanniemen yksityistie, Kopolanniemen osakaskunta, Savon Voima Oyj, Telia Oyj, Elisa Oyj Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Savon Vesi Oy, Varkauden seudun Omakotiyhdistys ry, Varkauden luonnonystävät ry, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto ja Nuorisovaltuusto.

7.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVISEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Osayleiskaavaehdotus on laadittu oikeusvaikutteisena, rakentamista ohjaavana kaavana, jonka perusteella voidaan myöntää rakentamisluvat ilman asemakaavoitusta.

Kaavaehdotus toteuttaa väljää, maaseutumaista pientaloasumista Kopolanniemeen, mutta määrä ja sijoittuminen ei vastaa kaupungin alkuperäisiä tavoitteita alueelle. Kaavaluonnoksessa oli osoitettu kaupungin omistamalle alueelle 13 uutta rantarakennuspaikkaa ja 5 uutta kuivan maan rakennuspaikkaa. Yksityisten omistamille alueille oli osoitettu 3 uutta rantarakennuspaikkaa sekä olemassa oleva asuinrakennuskohde, kartanon alue ja hevostalliyrityksen alue lisärakentamismahdollisuuksineen. Supistuneelle alueelle on osoitettu 4 uutta rantarakennuspaikkaa ja 3 kuivan maan rakennuspaikkaa kaupungin omistamalle alueelle sekä olemassa oleva rakennettu, yksityisen omistama rantarakennuspaikka. Uusien rantarakennuspaikkojen määrä väheni kaikkiaan 12 kpl:lla ja kuivan maan paikkoja kaupunki vähensi omalta alueeltaan 2 kpl.

Kaavaehdotuksen mukaiset uudet rantarakennuspaikat sijoittuvat Varkauden strategisessa yleiskaavassa osoitetun uuden asuntoalueen kohdalle ja kuivan maan paikat uuden palvelujen ja työpaikkojen alueelle, joka ei estä asumista alueella.

7.3 ALUEVARAUKSET

7.3.1 Maankäyttö

AO Erillispientalojen alue

AO-1 Omarantaisten erillispientalojen alue

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

sm/1 Muinaisjäännösalue/-kohde

pv Putkistovaraus



Kevyen liikenteen yhteystarve

7.4 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

7.4.1 Osayleiskaavan suhde seudulliseen ja maakunnallisiin suunnitelmiin

Alue toteuttaa maakuntakaavaa kuuluen taajamatoimintojen alueeseen.

7.4.2 Osayleiskaavan suhde strategiseen yleiskaavaan

Osayleiskaavaehdotus vastaa strategisen yleiskaavan tavoitteita. Uusi rantarakentaminen sijoittuu uudelle asuntoalueelle varatulle alueelle ja kuivan maan rakentaminen uudelle palvelujen ja työpaikkojen alueelle, joka ei estä asumista alueella.

7.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne

Seitsemän uuden rakennuspaikan vaikutus liikennemääriin on pieni ja se kohdistuu Kopolanniementien alkuosalle. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kaupungin suuntaan. Puurtilantie/Kopolanvirrantie (Mt 16367) on kapea ja mutkainen valtatie 23 suuntaan ja vaatisi erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamisen. Tämä on huomioitu kaavassa kevyen liikenteen yhteystarve-merkinnällä. Kevyen liikenteen väylän rakentaminen kuuluu Pohjois-Savon ELY-keskuksen vastuualueeseen.

Puurtilantien ja Kopolanvirrantien kautta liikennöi tällä hetkellä paikallisliikenteen linja, jolla on aamupäivisin kolme vuoroa kaupungin suuntaan (klo 7.20/8.20/9.20). Se palvelee koululaisliikennettä, mutta vain osittain työmatkaliikennettä. Iltaapäivisin on viisi vuoroa

takaisin päin, joista viimeinen on alueen tuntumassa klo 16.35. Lähin pysäkki on Kinkamontien tienhaarassa. Kankun koulun valmistuttua ja asutuksen lisääntyessä tulee tar- kastella paikallisliikenteen vuorotiheyttä asiointiliikennettä tukevaksi.

Yhdyskuntarakenne

Osayleiskaava mahdollistaa alueen tiivistymisen, mutta sillä ei ole merkittävää vaiku- tusta yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole julkisia ja kaupallisia palveluja, eikä työpaikkoja. Lähimmät kauppal- liset ja terveydenhoitopalvelut (hyvinvointikeskus Aalto) ovat Kommilassa noin 4,5 km:n päässä. Kopolanniementien tienhaarasta on noin 2 km Puurtilan alakoululle. Luttilan ja Puurtilan alakoulut yhdistävä Kankun koulu on rakenteilla osoitteeseen Savontie 71, noin 4 km:n päähän. Yläkoulu ja lukio ovat Kuoppakankaan alueella noin 9,5 km:n päässä alu- eesta. Kaava-alueen tuntumassa toimii Leko-talli, joka tarjoaa ratsastus- ja valmennus- palveluita sekä mm. täysi- ja puolihoitopaikkoja hevosille.

Rakennusoikeus mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan osayleiskaava-alueen ra- kennuspaikoilla, vaikka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Väestö, asuminen, virkistys

Osayleiskaava-alueella asuu tällä hetkellä kaksi henkilöä. Alueen rakentuessa asukas- määrä tulee olemaan noin 30 henkilöä (arvio 3, 5 henkilöä/talous). Asuinrakennusraken- nuspaikat tulevat olemaan väljiä, rantapaikat yli 1,0 ha suuruisia ja kuivan maan paikat 0,7-1,0 ha.

Pääosa kaava-alueesta on peltoaluetta maa- ja metsätalousvaltaisen alueen merkin- nällä. Peltoalueen säilyminen viljelyskäytössä pitää maiseman avoimena ja siistinä.

Kaava-alueelle ei ole osoitettu erillisiä virkistysalueita. Kopolanniemen eteläosan met- säistä aluetta voi käyttää asukkaiden virkistäytymiseen huomioiden kuitenkin rajalliset kulkuyhteydet alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kulttuuriympäristöalueita tai -kohteita.

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Peltoalueella on kiinteä muinaisjäännös, jonka aluerajaus on osoitettu kaavakartalle Mik- roliitti Oy:n vuonna 2024 tekemän tarkkuusinventoinnin perusteella. Rajaustiedot löyty- vät myös Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristön palveluikkunasta, https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_list.aspx, kunta Varkaus, kohde Kopolanniemi

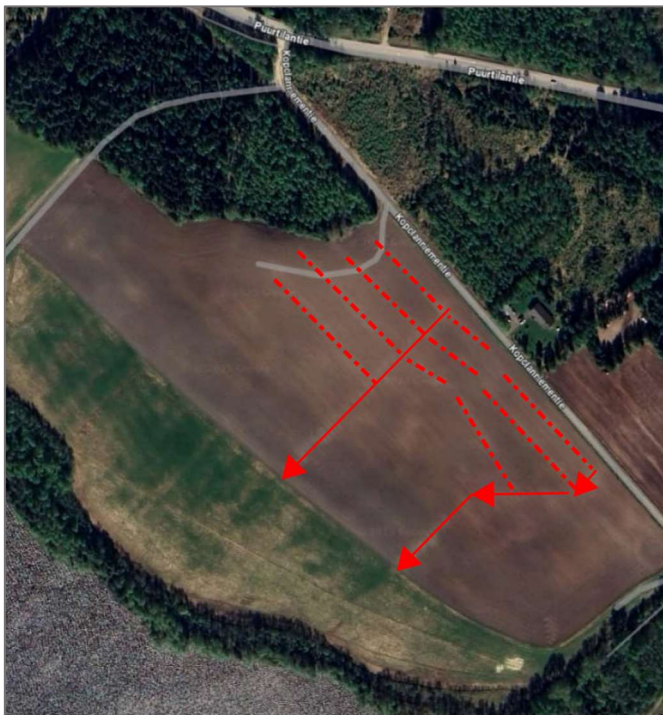
Tekninen huolto ja tiestö

Kaupunki rakentaa vesihuoltoverkoston omistamalleen maa-alueelle osoitettujen rakennuspaikkojen rajalle sekä tieyhteyden rantarakennuspaikoille. Kuivan maan rakennuspaikoille ajoyhteys tulee suoraan Kopolanniemen yksityistieltä. Rantarakennuspaikoille menevä tieosuus, Kopolanniemenranta, on mahdollista liittää osaksi Kopolanniemen yksityistietä.

Uusien rantarakennuspaikkojen itäpuolella säilyy putkistovaraus, joka mahdollistaa tarvittaessa vesihuoltoverkoston laajentamisen Kopolanniemen eteläosaan.

Alueen tieyhteydet toteutetaan yksityisteinä. Kopolanniemen yksityistie on kokonaispituudeltaan noin 1,0 km ja sen parantamisesta ja kunnossapidosta vastaa tiehoitokunta. Kopolanniementiestä kiinteistölle 915-405-3-91 erkanevasta tieosuudesta vastaa em. kiinteistön omistaja.

Peltoalueella on salaojaverkostoa, joka on poistettava rakennuspaikkojen kohdalta. Peltoalueen itäosassa olevan salaojaverkoston käytettävyys tulee tutkia rakentamisen yhteydessä. Jos salaojaverkosto poistuu kokonaisuudessaan, tulee huolehtia rinnepellon kuivatuksesta ja ohjata valumavedet hallitusti vesistöön. Kuivatus ja peltolohkokokojen pysyminen riittävän isoina ovat edellytys pellon mahdolliselle viljelykäytölle.



Kuva 29: Google Maps ilmakuvasta tulkittua salaojaverkostoa, vuosi 2024.

7.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Rantamaisema tulee muuttumaan asuinrakentamisen myötä. Rannan ja rakennusten välissä tulee säilyttää riittävä puusto ja noudattaa kaavamääräysten mukaisia rakentamisetäisyyksiä rannasta. Rakentamisen ulkopuolelle jäävä peltoalue tulee pitää mahdollisimman avoimena.

Luonnonsuojelu ja vesistöt

Kopolanniemen alueelle tehdyn luontoselvityksen perusteella osayleiskaavaehdotusalueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, jotka tulisi merkitä luo-kohteina.

Osayleiskaava-alueeseen kuuluvaa vesialuetta hallinnoi Kopolanniemen osakaskunta ja sen käyttöön ei kohdistu erityisiä määräyksiä. Rantarakentamisessa tulee noudattaa ympäristöviranomaisen määrittämiä alimpia suositeltavia rakentamiskorkeuksia eli tulvariskin huomioimista. Alue ei ole pohjavesialuetta.

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

Pääosa kaava-alueesta on ollut vuokrattuna peltoviljelyskäyttöön ja se on pitänyt maiseman avoimena. Vuokrausta on mahdollista jatkaa asuinrakentamisen ulkopuolelle jäävillä alueilla. Rannan kapea pienpuustoinen alue ja siihen rajautuva laidunkäytössä ollut alue muuttuvat erillispientaloalueeksi. Ranta-alueella tulee kuitenkin säilyttää puustoa. Alueen pohjoisosassa oleva noin 3 ha:n metsäinen alue tulee säilymään.

Melu

Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaan uuden asuinalueen keskiäänitaso saa olla päiväaikana ulkona 55 dB ja yöllä 45dB. Sisätiloissa vastaavat luvut ovat päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Vuonna 2013 tehdyn melumittauksen mukaan kaavoitettavan alueen keskimelutaso päivällä klo 7-22 oli 40-45 dB ja yöllä klo 22-07 alle ohjearvojen. Melua aiheuttaa päiväaikaan lähinnä Puurtilantien liikenne sekä vesistön yli kantautuva ääni Vt 23:lta ja kaupungin keskustasta.

Vuoden 2030 ennusteluvut olivat päiväaikana klo 7-22, 40-45 dB ja klo 22-07 alle ohjearvojen. Kopolanniemen osayleiskaavaehdotusalue soveltuu melutasojen osalta hyvin asuinalueeksi, koska keskiäänitasot alittuvat sekä päivä- että yöaikaan.

7.4.5 Muut vaikutukset

Talous

Kaupunki rakentaa Kopolanniemenranta-nimisen tien ja vesihuoltoverkostoyhteydet kaavan mukaisille rakennuspaikoille. Tulot muodostuvat rakennuspaikkojen myynnistä, kiinteistöveroista, liittymämaksuista ja asukkaiden verotuloista.

Terveellisyys ja turvallisuus

Maaseutumainen, väljä alue mahdollistaa terveellisen ja turvallisen asuinympäristön luonnin.

Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniset toimenpiteet

Kaupunki omistaa yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta osayleiskaavan muutosalueen. Kaupungin tulee laatia uusille rakennuspaikoille tarkempi "tontitussuunnitelma" osayleiskaavan saatua lainvoiman sekä päättää rakennuspaikkojen luovutushinnoista ja muista ehdoista. Rakennuspaikoista voidaan järjestää myös tarjouskilpailu, jossa on määritetty pohjahinnat. Rakennuspaikkojen lohkomisesta vastaa Maanmittauslaitos.

7.5 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

A0

Erillispientalojen alue.

/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

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

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy pinta-alan mukaan seuraavasti:

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

AO-1

Omarantaisten erillispientalojen alue

/luku ilmaisee montako rakennuspaikkaa alueelle voidaan enintään muodostaa.

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

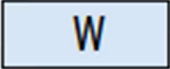
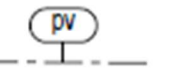
Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

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

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

Uuden, kerrosalaltaan enintään 80 m² rakennuksen, saa sijoittaa 25 metrin ja sitä suuremmat rakennukset saa sijoittaa 35 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

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

	Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
	Vesialue.
	Olemassa oleva tieyhteys.
	Uusi tieyhteys.
	Yleiskaava-alueen raja.
	Alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Kevyen liikenteen yhteystarve.
	Muinaisjäännosalue/-kohde Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännos. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Kohdemerkinnän yhteydessä oleva numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Putkistovaraus.
	Olemassa oleva rakennettu asuinrakennuksen rakennuspaikka. Symboli osoittaa kiinteistön, jolle rakennuspaikka kuuluu, mutta ei rakentamisen tarkkaa sijaintia.
	Uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka. Symboli osoittaa kiinteistön, jolle rakennuspaikka kuuluu, mutta ei rakentamisen tarkkaa sijaintia.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

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

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

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

VESIENSUOJELU, TIESTÖ

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

Yleiskaava-aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa, joten tiestö toteutetaan yksityistienä.

7.6 NIMISTÖ

Alueelle syntyy uusi tie, Kopolanniemenranta.

7.7 OSALLISTAMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

7.7.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Tekninen lautakunta päätti x.x.xxxx § x asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Osayleiskaava oli ehdotuksena nähtävillä x.x-x.x.xxxx kaupungintalolla teknisen toimialan esittelytilassa ja kaupungin internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjellä x.x.xxxx ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä x.x.xxxx. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla x.x.xxxx

7.7.2 Muistutukset ja lausunnot

7.7.3 Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

8.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Osayleiskaavan toteutumista ohjaavat osayleiskaava ja kaavaselostus. Varkauden kaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista alueella.

8.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen toteutus on mahdollista, kun osayleiskaavaehdotus on hyväksytty Varkauden kaupunginvaltuustossa ja kaava on lainvoimainen.

8.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Varkauden kaupunki valvoo normaalina viranomaistoimintana alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

8.4 KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

8.4.1 Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä lähetetään pöytäkirjanote muutoksenhakukiellolla tiedoksi:

- ehdotuksen nähtävillä ollessa muistutuksen tehneille
- niille ehdotuksen nähtävillä ollessa lausunnon antaneille, joilla on ollut huomautettava ehdotuksesta

8.4.2 Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen

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

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

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote sekä kaavakartta ja -selostus:

- Pohjois-Savon ELY-keskus

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote:

- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- muistutuksen jättäneet

8.4.3 Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen

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

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

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

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

9. NÄHTÄVILLE ASETETTAVA AINEISTO

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite2	Kuulutus
Liite 3	Osayleiskaavaehdotus
Liite 4	Osayleiskaavaehdotuksen selostus
Liite 5	Havainnekuvakooste rakennuspaikoista

10. TAUSTA-AINEISTO

Muu kaavoituksen aikana käytetty tai tuotettu tausta-aineisto on lueteltu selostuksen kohdan 1. Perus- ja tunnistetiedot kohdan luettelossa.

Pohjois-Savon ELY-keskukselle on toimitettu kaavaluonnosvaiheessa luonto- ja maisemaselvitys linnustaselvityksineen sekä arkeologinen selvitys. Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle on toimitettu arkeologinen selvitys.

11. YHTEYSTIEDOT

Lisätiedot:	Kaavoittaja	Laura Backman	044 7436 550
	Kaavasuunnittelija	Saija Kärkkäinen	041 7324 939
	Sähköposti:	etunimi.sukunimi@varkaus.fi	

Postiosoite: Varkauden kaupunki, Tekninen toimi, PL 208, 78201 Varkaus

Käyntiosoite: Varkauden kaupunki, Ahlströminkatu 6, 78250 Varkaus

Kirjaamo: kirjaamo@varkaus.fi