

Tekninen toimiala

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7
1.1 Kaava-alueen määrittely	7
1.2 Kaava-alueen sijainti	8
1.3 Kaavan päätarkoitus	8
1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot	8
2 TIIVISTELMÄ.....	10
2.1 Asemakaavan suunnitteluvaiheet.....	10
2.2 Asemakaavan toteuttaminen	10
3 ASEMAKAAVA-ALUEEN KUVAUS	11
3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus	11
3.2 Luonnonympäristö.....	11
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva	11
3.2.2 Luonnonolot	11
3.2.3 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu	12
3.3 Rakennettu ympäristö	12
3.3.1 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
3.3.2 Asuminen	17
3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta.....	17
3.3.4 Virkistys	17
3.3.5 Liikenne	18
3.3.6 Arkeologinen kulttuuriperintö ja muinaismuistot	18
3.3.7 Tekninen huolto	18
3.4 Sosiaalinen ympäristö	18
3.5 Ympäristön häiriötekijät	19
3.5.1 Melu	19
3.5.2 StoraEnson Varkauden tehtaat	21
3.5.3 Pilaantunut maaperä.....	22
3.6 Maanomistus.....	22
3.7 Suunnittelualan nykytilanne.....	22
3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	22
3.7.2 Maakuntakaava	22
3.7.3 Yleiskaava.....	27
3.7.4 Päiviönsaaren ja Kämärin alueen Master Plan suunnitelma	28

3.7.5	Voimassa oleva asemakaava	29
3.7.6	Rakennusjärjestys.....	29
3.7.7	Kiinteistörekisteri ja tonttijako	30
3.7.8	Rakennuskiellot	30
3.7.9	Suojelupäätökset	30
3.7.10	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	30
4	ASEMAKAAVAN VALMISTELU	30
4.1	Osalliset	30
4.2	Asemakaavan tarve ja tavoitteet	31
4.2.1	Kaupungin asettamat tavoitteet	31
4.2.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	31
4.2.3	Lainsäädännön asettamat tavoitteet	31
4.3	Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	32
4.3.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	32
4.3.2	Mielipiteet ja lausunnot	32
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	36
4.3.4	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	36
4.4	Asemakaavaluonnos.....	36
4.4.1	Alustava vaikutusten arviointi.....	37
4.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
4.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	42
4.4.4	Muut vaikutukset	42
4.4.5	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	43
4.4.6	Mielipiteet ja lausunnot	43
4.4.7	Kaupungin sisäinen yhteistyö.....	47
4.4.8	Viranomaisyhteistyö.....	47
4.4.9	Julkinen keskustelu.....	47
4.4.10	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	48
4.4.11	Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset.....	48
4.4.12	Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet	48
5	ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS	48
5.1	Kaavaehdotus	48
5.1.1	Mitoitus.....	48
5.1.2	Palvelut.....	48

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	49
5.3	Aluevaraukset	49
5.3.1	Korttelialueet	49
5.4	Kaavan vaikutukset	49
5.4.1	Asemakaavan suhde seudullisiin ja maakunnallisiin suunnitelmiin	49
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	49
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	51
5.4.4	Muut vaikutukset	51
5.4.5	Vaikutusten huomioon ottaminen suunnittelussa	51
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	52
5.6	Nimistö	54
5.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	54
5.7.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	54
5.7.2	Muistutukset ja lausunnot	54
5.7.3	Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen	54
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	54
6.3	Toteutuksen seuranta	54
6.4	Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen	54
6.4.1	Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen	54
6.4.2	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen	54
6.4.3	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen	55

LIITTEET 1- 3

Lisälehdet

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1: Asemakaava määräyksineen 29.01.2026
- LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake 28.01.2026
- LIITE 3: Tonttijakokartta

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 1.4.2018
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, YM 7.12.2011
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe, YM 19.11.2018 ja 2. vaihe YM 17.12.2024
- Varkauden keskusta-alueen strateginen yleiskaava, 27.3.2017
- Päiviönsaaren ja Kämärin Master Plan suunnitelma, KV 26.8.2024 § 44
- Asemakaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.3.2009, lainvoimainen 9.5.2009.
- Liikennelaskenta, Ahlströminkatu 19.9.-26.9.2025
- Antinpuisto 2, Varkaus, Vanhan autokorjaamokiinteistön lisätutkimus, 19.1.2026, loppuraportti, Sitowise Oy

Kuvaluettelo:

KUVA 1: OPASKARTTA ALUEESTA, KAAVA-ALUE RAJATTU PUNAISELLA	7
KUVA 2: ILMAKUVA ALUEELTA VUODELTA 2023	9
KUVA 3: ALUEEN RAKENNETTAVUUS	11
KUVA 4: ALUEEN RAKENNUSKANTAA	13
KUVA 5: NÄKYMÄ WAHLINKADULTA ÄMMÄKOSKEN SUUNTAAN	13
KUVA 6: NÄKYMÄ ÄMMÄKOSKEN SUUNNASTA POHJOISEEN	14
KUVA 7: WAHLINKATU 2, ANTINPUISTO 8, TAUSTALLA WEIKKOLA JA WAHLINKATU 8	14
KUVA 8: ANTINPUISTO 5, 3 JA 1	15
KUVA 9: WAHLINKADUN JA ANTINPUISTO-KADUN RISTEYS	15
KUVA 10: PÄIVIÖNSAAREN PÄIVÄKOTI VILLANKUJAN VARRELLA	16
KUVA 11: VARKAUDEN PÄIVIÖNSAAREN KESKUSTAN RKY-ALUE	16
KUVA 12: ILMAKUVA, JOSSA RKY-ALUEEN RAJAUS PUNAISELLA	17
KUVA 13: KATUVERKOSTO, PUNAISELLA NUOLELLA AJOSUUNTA JA VIHREÄLLÄ PALLOLLA LINJA-AUTOPYSÄKIT.	18
KUVA 14: VARKAUDEN TEOLLISUUS- JA LIIKENNEMELUSELVITYS 2013-2030, FCG, MELUKARTTA VUONNA 2013, KLO 7-22.	19
KUVA 15: VARKAUDEN TEOLLISUUS- JA LIIKENNEMELUSELVITYS 2013-2030, FCG, MELUKARTTA VUONNA 2013, KLO 22-7.	20
KUVA 16: VARKAUDEN TEOLLISUUS- JA LIIKENNEMELUSELVITYS 2013-2030, FCG, MELUKARTTA VUONNA 2030, KLO 7-22.	20
KUVA 17: VARKAUDEN TEOLLISUUS- JA LIIKENNEMELUSELVITYS 2013-2030, FCG, MELUKARTTA VUONNA 2030, KLO 22-7.	21
KUVA 18: OTE MAAKUNTAKAAVAYHDISTELMÄSTÄ	23
KUVA 19: OTE VARKAUDEN KESKUSTA-ALUEEN STRATEGISESTA YLEISKAAVASTA	27
KUVA 20: OTE MASTER PLAN SUUNNITELMASTA	28
KUVA 21: OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA	29
KUVA 22: OTE ASEMAKAVALUONNOKSESTA	37
KUVA 23: KOKONAISLIIKENNEMÄÄRÄT MAANTIEVERKOLLA 16.10.2025 (VÄYLÄVIRASTO)	39
KUVA 24: RASKAAN LIIKENTEEN MÄÄRÄ MAANTIEVERKOLLA 16.10.2025 (VÄYLÄVIRASTO)	39
KUVA 25: YLEISKUVA ALUEEN RAKENNUSKANNASTA	41

KAAVAN HALLINNOLLINEN

KÄSITTELY

Vireilletulo,

tekninen lautakunta 29.4.2025 § 83

HYVÄKSYMINEN

tekninen lautakunta xx.xx.202x § xx

kaupunginhallitus xx.xx.202x § xx

kaupunginvaltuusto xx.xx.202x § xx

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 7324 939

ASIAKASPALVELU 040 515 7336

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 29.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Diaarinumero VRK/222/10.02.03/2025, kaavanumero 915_1.046

1.1 Kaava-alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee Varkauden kaupungin 1. kaupunginosan, Päiviönsaari, korttelin 29 tonttia 2 ja siihen rajoittuvaa lähivirkistysaluetta (osa Koskipuistoa, 915-1-9903-9), korttelin 33 tontin 4 autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä osia 1. kaupunginosan kaduista (jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa sekä osaa Villankujasta).

Asemakaavalla muodostuu Varkauden kaupungin 1. kaupunginosan Päiviönsaari korttelin 29 tontti 3. Asemakaava sisältää sitovan tonttijaon.



Kuva 1: Opaskartta alueesta, kaava-alue rajattu punaisella

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Päiviönsaarella. Tonttiin 915-1-29-2 on tarkoitus liittää osa Koskipuiston alueesta ja osia em. tonttia ympäröivistä katualueista sekä lähituntumassa oleva autopaikoituskorttelin alue.

1.3 Kaavan päätarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden uimahallin sijoittaminen kaupunkirakenteellisesti keskeiselle paikalle.

1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot

Kaavamuutosalueen osat:

Tontti 915-1-29-2:

Tontin pinta-ala on 9932 m² ja se on kaupungin omistuksessa. Alueelta on purettu pois koulu- rakennukset, joissa toimi aikanaan yläaste ja lukio. Alueella on ainoastaan jätevedenpump- paamo ja sähköjakokaappeja.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu Y-2/s-merkinnällä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Sen mukaan alueelle saa sijoittaa liike- ja toimis- tiloja enintään 50 % tontin rakennetusta kerrosalasta. Rakentaminen, muutos- ja korjaus- työt tulee tehdä niin, että alueen kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen arvo säilyy. Ko- konaisrakennusoikeus on 7500 ka-m² ja kerrosluku III.

Koskipuiston osa:

Kaavamuutosalueeseen kuuluva Koskipuiston osa on osoitettu voimassa olevassa asemakaa- vassa lähivirkistysalueeksi (VL), jonka maa-alue vaatii puhdistamista/kunnostamista ja sillä on saa-1-merkintä: ”Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueella ei saa tehdä kaivamista, massojen siirtoa tai rakentamista, ennen kuin maaperä on tutkittu ja tarpeen mukaan puhdis- tettu.” Alueen pinta-ala on noin 1560 m².

1. kaupunginosan katualueet:

Kaavamuutosalue käsittää pienen osan, noin 150 m², Villankujan katualueetta em. Koskipuiston osan länsipuolella. Antinpuisto-nimisen kadun jatkeena oleva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa liitetään muutosalueeseen ja sen pinta-ala on noin 630 m².

Autopaikkojen korttelialue 33:

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen autopaikkojen korttelialueen (LPA) liittäminen tule- vaan YU-1-alueeseen on mahdollista, koska alue on osoitettu ainoastaan korttelin 29 eli Päi- viönsaaren entisen koulun tontin käyttöön.

Em. osa-alueiden yhdistäminen mahdollistaa uimahallin ja sen vaatimien autopaikka-aluei- den erilaiset suunnitteluratkaisut ja samalla voidaan hyödyntää Ämmäkosken maisemalliset tekijät.

Kaavamuutosalueen koillispuolella on 1970-luvulla rakennettuja punatiiliverhottuja kerrostaloja ja luoteispuolella 1950-luvulla rakennettuja ja suojelumerkinnän omaavia vaaleaksi rapattuja kerrostaloja. Lounaispuolella on vuonna 1981 valmistunut, keltatiilinen päiväkotitoimikoti. Kaakkoispuolella alue rajautuu Koskipuistoon, kevyenliikenteen väylään ja Ämmäkosken koskimaisemaan.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 13546 m² ja alueella on ainoastaan jätevedenpumppaamo sekä sähköjakokaappeja.



Kuva 2: Ilmakuva alueelta vuodelta 2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan suunnitteluvaiheet

Aloite	Kaavamuutos käynnistettiin kaupungin aloitteesta.
Vireilletulo Oas (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Tekninen lautakunta 29.04.2025 § 83 Sähköposti naapurimaanomistajille ja muille osallisille 14.5.2025 sekä tiedote kaupunginvaltuuston ja -hallituksen sekä teknisen lautakunnan jäsenille 14.5.2025. Lausuntopyynnöt viranomaisille 14.5.2025. Ilmoitus Warkauden lehdessä 15.5.2025, internetissä ja ilmoitustaululla 15.5.2025. OAS oli nähtävillä 15.5.-13.6.2025.
Luonnos	Sähköposti osallisille 18.11.2025 Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille 18.11.2025. Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 20.11.2025 Nähtävillä 20.11. – 22.12.2025
Ehdotus ja tonttijako	Kirjeet muussa kunnassa asuville maanomistajille xx.xx.2026. Ilmoitus internetissä ja ilmoitustaululla ja lehdessä x.x.2026 Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille x.x.2026 Nähtävillä x.x. – x.x.2026

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Varkauden kaupunginvaltuusto. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman. Asemakaava tulee sisältämään sitovan tonttijaon.

3 ASEMAKAAVA-ALUEEN KUVAUS

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Varkauden kaupungin keskustassa Päiviönsaarella. Päiviönsaari on noin 65 ha alue, joka rajoittuu vesistöön; Pirtinvirtaan, Ämmäkoskeen, Voimakanavaan ja Huruslahteen. Alueen läpi kulkee valtatie 23, jonka eteläpuolinen osa on tyypillistä kaupunkimaisesti rakennettua ympäristöä ja pohjois- ja itäpuoli teollista ympäristöä.

Päiviönsaari on kaupungin hallinnollinen keskus, koska siellä ovat kaupungintalo, oikeustalo ja teknologiakeskus Navitas, joka tarjoaa tilat lukuisille paikallisille ja kansainvälisille yrityksille. Päiviönsaarella on myös majoitus- ja ravintolapalveluja tarjoavia yrityksiä. Pääosa Päiviönsaaren rakennuskannasta on kerrostaloja ja osa alueesta kuuluu Varkauden Päiviönsaaren keskustan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

3.2 Luonnonympäristö

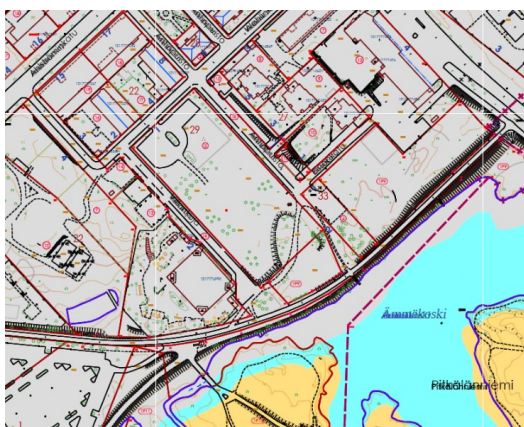
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alueita ympäröivä alue on rakennettua kerrostalojen, kaupallisten- ja julkisten palvelujen aluetta. Varsinaisella kaava-alueella ei ole rakennuksia, ainoastaan jäteveden pumpaamo ja sähköjakokaappeja.

3.2.2 Luonnonolot

Maastonmuodoiltaan tontin 915-1-29-2 alue on tasaista ja rakentamiseen soveltuvaa. Tontin eteläpäässä kumpareella on pari isoa mäntyä ja kuusi sekä tontin keskialueella muutamia lehtipuita. Tontin pohjoispäässä on Antinpuisto-katua reunustava lehmusrivistö. Puretun koulun perustusten kohdalle on ajettu täytemaata.

Koskipuiston osalla on joitakin koivuja ja mänty. Liitettävillä katualueilla on vähäistä puustoa.



RAKENNETTAVUUS

- Hyvä. Maaperä on routimatonta ja hyvin kantavaa
- Keskinkertainen. Maaperä on kohtalaisen routivaa ja yleensä kantavaa
- Huono. Maaperä voimakkaasti routivaa tai huonosti kantavaa
- Kallioalueet. Avokalliot ja alle 1 m maakerroksen peittämät kalliot
- Vesi
- Kartoittamaton tai täytemaa

Kuva 3: Alueen rakennettavuus

3.2.3 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Päiviönsaaren entisen koulun tontti rajautuu Koskipuiston osaan, jossa on aikanaan ollut autokorjaamo ja alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa saastuneen alueen merkinnällä. Em. alueen maaperä on tutkittava ennen rakentamista ja tarvittaessa tehtävä maaperän kunnostus.

Kaavamuutosalueen välittömässä tuntumassa sijaitsee Ämmäkosken vesialue, joka on osa Päiviönsaaren ja Kämärin ulkoilualueita. Koskialueella on tehty viime vuosina laajoja kalataloudellisia kunnostustöitä. Koskeen on valmistunut marraskuussa 2022 Suomen suurin luonnonmukainen ohitusuoma, jota pitkin uhanalaiset vaelluskalat pääsevät lisääntymisalueilleen. Koskialue mahdollistaa rajoitetusti myös kalastuksen.

3.3 Rakennettu ympäristö

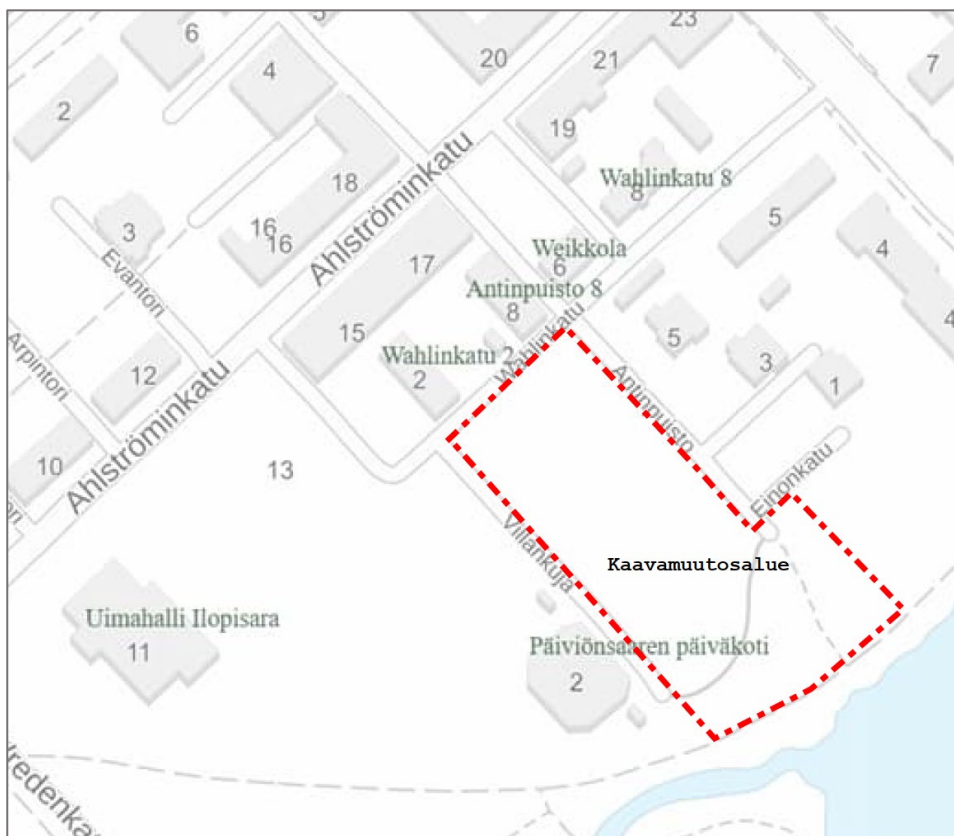
3.3.1 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueita ympäröi pohjoisessa ja idässä kerrostalot. Pohjoispuolella Wahlinkadun varrella on neljä suojelullista rakennuskohdetta seuraavasti:

- Wahlinkatu 2 ja Antinpuisto 8 ovat Kalevi Väyrysen suunnittelemia 6-kerroksisia, vaaleaksi rapattuja kerrostaloja 1940-50 -luvulta. Wahlinkatu 2 on Asunto Osakeyhtiö Villankujan omistuksessa oleva asuintalo ja Antinpuisto 8 on Wartalo Kodit Oy:n omistuksessa oleva vuokra-asuntokohde, jossa on myös liikehuoneistoja.
- Weikkola- niminen kaksikerroksinen puurakennus osoitteessa Wahlinkatu 6 rakennettiin vuonna 1919, rakennus on kunnostettu ja yksityisomistuksessa suunnittelutoimiston käytössä. Ullakolle on tehty lisäksi asuintiloja.
- Wahlinkatu 8 osoitteessa oleva kaksikerroksinen rapattupintainen entinen postitalo/musiikkiopisto rakennettiin 1930-luvun alussa ja on nykyisin yksityisomistuksessa majoitustiloina.

Itäpuolella olevat punatiiliverhotut 7-kerroksiset kerrostalot osoitteissa Antinpuisto 1, 3 ja 5 on rakennettu aikavälillä 1965-1972.

Länsipuolella, Villankujan varrella oleva 2-kerroksinen, keltatiiliverhottu kaupungin ylläpitämä päiväkotikoti on valmistunut vuonna 1981.



Kuva 4: Alueen rakennuskantaa



Kuva 5: Näkymä Wahlinkadulta Ämmäkosken suuntaan



Kuva 6: Näkymä Ämmäkosken suunnasta pohjoiseen



Kuva 7: Wahlinkatu 2, Antinpuisto 8, taustalla Weikkola ja Wahlinkatu 8



Kuva 8: Antinpuisto 5, 3 ja 1

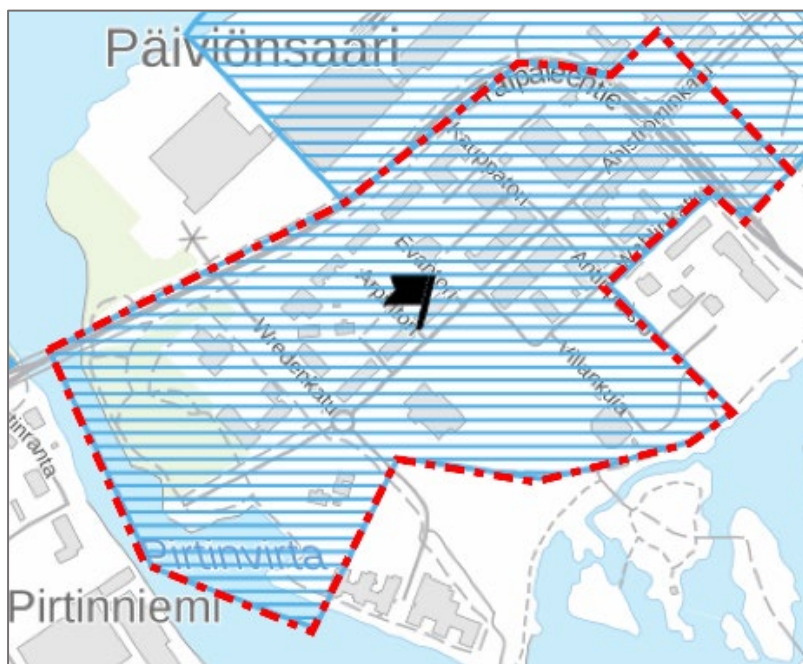


Kuva 9: Wahlinkadun ja Antinpuisto-kadun risteys



Kuva 10: Päiviönsaaren päiväkoti Villankujan varrella

Kaavamuutosalue kuuluu pääosin Varkauden Päiviönsaaren keskustan valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY-alue), josta rajaus kuvassa 11.



Kuva 11: Varkauden Päiviönsaaren keskustan RKY-alue

Päiviönsaaren alueelle ja etenkin Ahlströminkadulle on tyypillistä funktisliiketalojen rivistö, joka muodostaa yhtenäisen katukuvan ja, johon uudemmat rakennukset on sopeutettu. Vanhimmat kerrostalot sekä vanha museo ovat vaaleasävyisiä ja rapattupintaisia. Uusimmissa rakennuksissa on käytetty keltasävyistä tiiliverhoista (ns. teletalo, Hotelli Oscar, Asunto Oy Varkauden Evantori, päiväkoti). Nykyinen uimahalli noudattaa väritykseltään kaupungintalon väritystä (tumma ruskea) ja oikeustalo on taas vaalean rappauspinnan, harmaiden julkisivukasettien ja tumman puun yhdistelmä. Vanhoja puuverhottuja rakennuksia (1859-1919) on alueella kolme (kotiseutukeskus Tyyskä, taidekeskus Väinölä ja Weikkola). Tyyskä ja Väinölä ovat keltaisia ja Weikkola sinertävän harmaa. Alueen harjakattoisissa rakennuksissa katemateriaalina on pääsääntöisesti punaruskeasävyinen tiili tai pelti.



Kuva 12: Ilmakuva, jossa RKY-alueen rajausta punaisella

3.3.2 Asuminen

Suunnittelualueen tuntumassa on runsaasti kerrostaloasutusta.

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

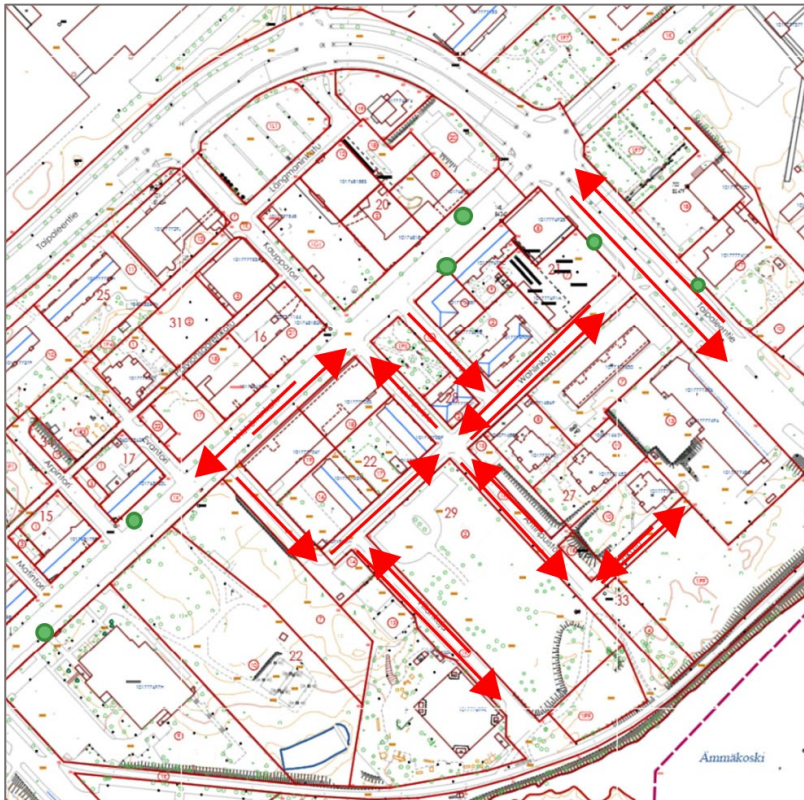
Päiviönsaari on hallinnon ja työpaikka-alue. Alueella on kaupallisia palveluja sekä ravintola- ja majoitustoimintaa. Julkiset terveydenhoitopalvelut ovat hyvinvointikeskus Aallossa Kommilassa noin 2,5 km:n päässä, lähin alakoulu Kuoppakankaalla 2,5 km päässä ja lukio/ammattiopisto/ammattikorkeakoulu noin 3 km:n päässä Kuoppakankaalla. Päiviönsaarella on myös osa StoraEnso Oyj:n tuotantolaitoksista sekä teknologiakeskus Navitas.

3.3.4 Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Kämärin ulkoilualueen välittömässä tuntumassa, jonne on hyvät jalan- ja pyöräilyn yhteydet. Kämärin alue käsittää koskialueella olevan ulkoilureitistön siltoineen ja laavuineen sekä Kämärin jääturheilukeskuksen, jossa on kaksi jäähallia ja ulkopelikenttä. Päiviönsaarella on myös uimahalli oheistoimintoineen, avantouintipaikka ja kalastuspaikkoja Pirtinvirran rannassa.

3.3.5 Liikenne

Alue liittyy olemassa olevaan katuverkostoon. Wahlinkatu on tällä hetkellä yksisuuntainen Ahlströminkadun suunnasta Antinpuisto-kadun risteykseen ja siitä eteenpäin kaksisuuntainen. Antinpuisto-nimisen puiston molemmilla puolilla olevat kadut ovat yksisuuntaisia kuvan 13 osoittamalla tavalla. Wahlinkadun kaakkoispuolella oleva osuus Antinpuisto-kadusta on kaksisuuntainen, samoin Villankuja ja Einonkatu. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit ovat Ahlströminkadulla noin 200 metrin päässä.



Kuva 13: Katuverkosto, punaisella nuolella ajosuunta ja vihreällä pallolla linja-autopysäkit.

3.3.6 Arkeologinen kulttuuriperintö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä.

3.3.7 Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon ja Varkauden Aluelämpö Oy:n verkostoon.

3.4 Sosiaalinen ympäristö

Päiviönsaaren alue tarjoaa hyvät edellytykset asumiselle, virkistytymiselle ja työssäkäynnille. Alueelta on hyvät liikenteelliset yhteydet eri puolelle kaupunkia (katu- ja kevyen liikenteen yhteydet sekä paikallisliikenteen vuorot).

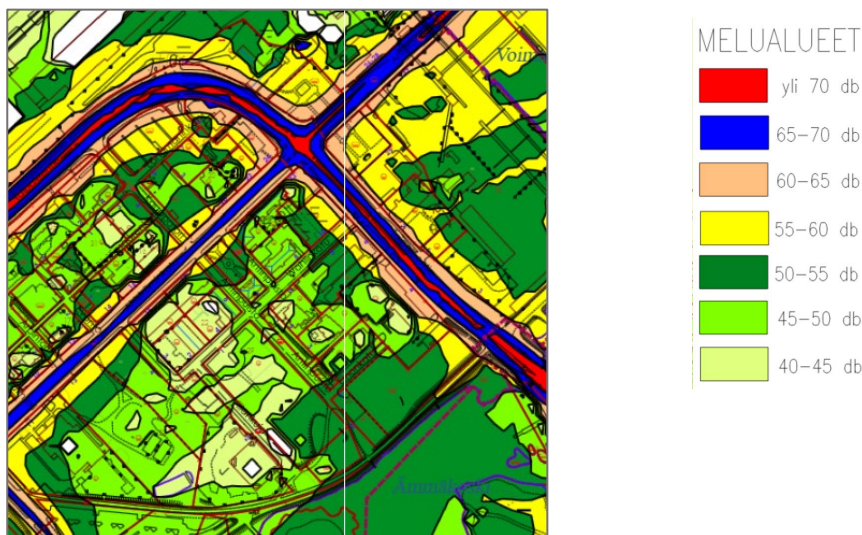
3.5 Ympäristön häiriötekijät

3.5.1 Melu

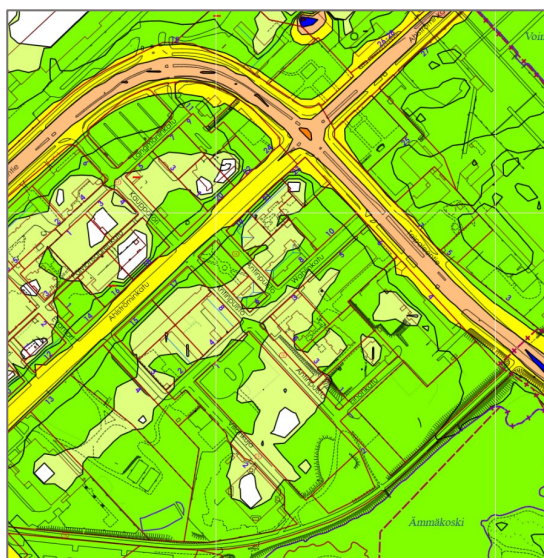
Valtioneuvosto on antanut päätöksen (993/92) ympäristömelun ohjearvoista. Kyseistä aluetta koskevat ohjearvot.

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

Meluselvityksen perusteella eniten häiriötä Päiviönsaarella aiheuttaa Taipaleentien ja Ahlströminkadun liikennemelu. Teollisuusalueen melu kantautuu alueelle lähinnä avoimen vesialueen kautta etelästä. Suunnittelualueen päivä- ja yöaikaisten ohjearvojen vaatimusten täyttyminen tulee huomioida rakenteellisilla ratkaisuilla ja kaavassa annettavilla määräyksillä.



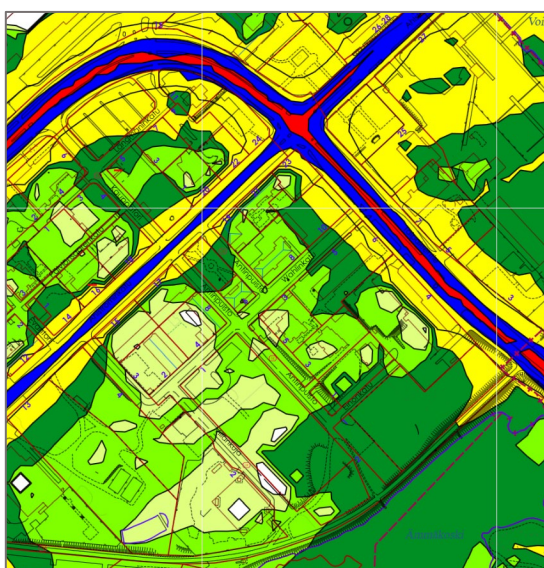
Kuva 14: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, melukartta vuonna 2013, klo 7-22.



MELUALUEET

	yli 70 db
	65–70 db
	60–65 db
	55–60 db
	50–55 db
	45–50 db
	40–45 db

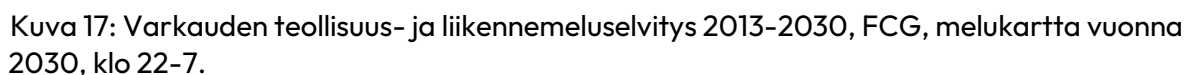
Kuva 15: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, melukartta vuonna 2013, klo 22-7.



MELUALUEET

	yli 70 db
	65–70 db
	60–65 db
	55–60 db
	50–55 db
	45–50 db
	40–45 db

Kuva 16: Varkauden teollisuus- ja liikennemeluselvitys 2013-2030, FCG, melukartta vuonna 2030, klo 7-22.



Varkauden Stora Enso Oyj:n tehtaat kuuluvat Seveso III-direktiivin mukaisesti vaarallisia kemikaaleja käsitteleviin laitoksiin (toimintaperiaateasiakirjalaitos). Laitoksen konsultointivyöhykkeeksi on määritetty 1,0 km. Kaavoituksessa on huolehdittava, ettei riskille alttiita toimintoja sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja. Esimerkiksi päiväkodit, koulutus, hoitolaitokset, sairaalat, asuinalueet ja vilkkaat liikenneväylät sekä luonnon kanalta erityisen herkäät tai tärkeät alueet ovat riskialttiita toimintoja. Konsultointivyöhykkeellä on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan. Konsultointivyöhykkeet on muodostettu laitosten riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella, joten niitä ei voi suoraan käyttää suojaetäisyyksinä tuotantolaitosten ja herkkien toimintojen välillä. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavamuuksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Vyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Tehdasalueella käytetyistä kemikaaleista ei normaalitilanteessa aiheudu vaaraa ulkopuolisille. Tehdasalueen ulkopuolelle ulottuvan onnettomuuden todennäköisyys on erittäin pieni. Varkauden tehtailla tarvittavat kemikaalit kuljetetaan alueelle maanteitse ja kuljetukset muodostavat merkittävän riskin kaupunkialueella. Kemikaalien käsittely ja varastointi on suunniteltua ja jatkuvasti valvottua toimintaa. Valvontajärjestelmät antavat välittömästi ilmoituksen, jos jotain normaalia poikkeavaa tapahtuu. Poikkeuksellisia tilanteita varten on laadittu toimintaohjeet ja henkilökunta on koulutettu toimimaan oikein kaikissa tilanteissa. Toimintaa poikkeustilanteissa harjoitellaan jatkuvasti myös yhdessä Pohjois-Savon pelastuslaitoksen kanssa. (Lähde: Varkauden kaupungin turvallisuussuunnitelma, Turvallinen Varkaus)

Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen rajaan on matkaa lyhimmillään noin 185 metriä koilliseen ja noin 270 metriä luoteeseen. StoraEnso Oyj on itse arvioinut, että onnettomuusvaara koskee enää vain teollisuusalueella toimivia, koska käytössä olevia kemikaaleja on muutettu.

Tukesilta 10.3.2025 saadun tiedon mukaan laitos on edelleen toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivähyke on 1,0 km.

3.5.3 Pilaantunut maaperä

Kaavamuutosalueeseen kuuluvalla Koskipuiston osalla on voimassa olevassa asemakaavassa saa-1-merkkintä. Merkkinnän mukaan alue on puhdistettava/kunnostettava maa-alue, jonka alueella ei saa tehdä kaivamista, massojen siirtoa tai rakentamista ennen kuin maaperä on tutkittu ja tarpeen mukaan puhdistettu.

3.6 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan Varkauden kaupungin omistuksessa.

3.7 Suunnittelun alueen nykytilanne

3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.7.2 Maakuntakaava

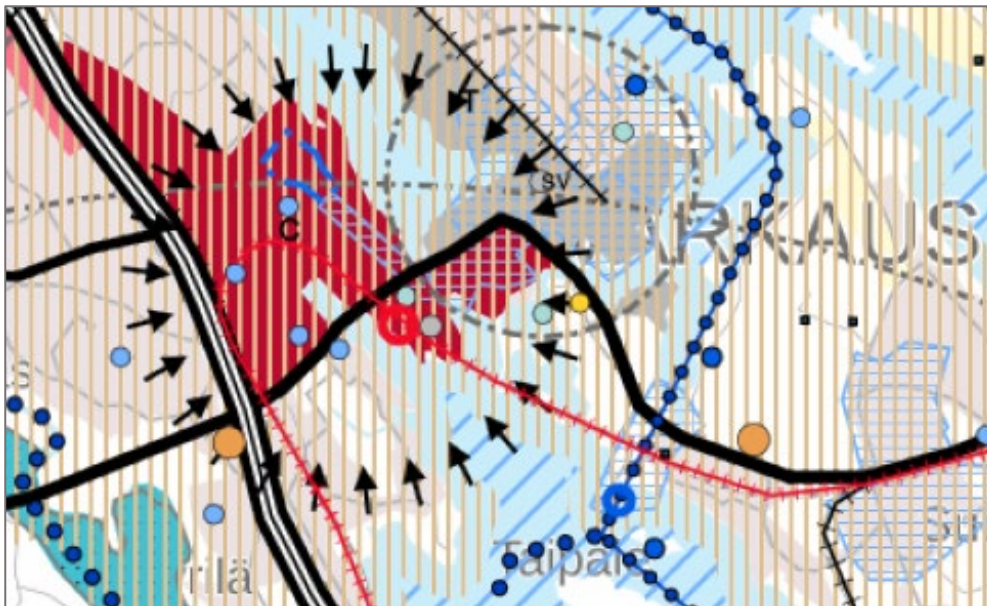
Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan kolmessa osassa 1. vaihe vuosina 2017-2018, 2. vaihe vuosina 2019-2024 ja 3. vaihe vuosina 2023-2025.

- Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin vähittäiskaupan suuryksiköt, tavaraliikenteen terminaalit, soidensuojelualueet, pellot, sähkönsiirtolinjat, ampumaradat, moottoriurheilu- ja ajoharjoitteluradat, puolustusvoimien alueet ja suojavyöhykkeet, geoenergia, kaivostointintojen 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. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaiheen maakuntakaavan 19.11.2018. Maakuntakaava on tullut voimaan 1.2.2019.
- Toisessa vaiheessa käsiteltiin 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. Maakuntavaltuusto hyväksyi Maakuntakaava 2040 2. vaiheen 17.12.2004, maakuntahallitus

määräsi 24.2.2025 § 17 maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se sai lainvoiman. Voimaantulosta kuulutettiin 26.2.2025.

- Pohjois-Savon maakuntakaavan 3.vaihe (vety, aurinko, tuuli ja kauppa) oli viranomaiskuulemisessa 10.10.-14.11.2025. Kaavassa käsitellään aurinkoenergiaan ja vetytalouteen liittyvät teemat, seudullisesti merkittävän kaupan muutostarpeita sekä tuulivoimapotentiaalin täydennystarpeita. Kaavatyö on tullut vireille 27.11.2023.

Yhdistelmämaakuntakaavassa suunnittelualueelle ja sen tuntumaan on osoitettu seuraavia merkintöjä:



Kuva 18: Ote maakuntakaavayhdistelmästä



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

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

Suunnittelumääräys:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on

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



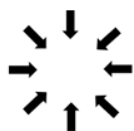
TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

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

Kehittämisperiaate:

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

Iisalmen, Kuopion, Siilinjärven ja Varkauden seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat osoitetaan Merkinnät- ja määräykset -asiakirjan liitekartoissa.



YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTTÄMISTARVE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteen ja toimivan raidejoukkoliikenteen kehittämisen kannalta tavoiteltavat, maakunnallisesti merkittävät eheyttämistarpeet.

Kehittämisperiaate:

Aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana, tehokkaasti rakennettuna taajama- tai keskustatoimintojen alueena. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon liityntäpysäköinti.

sv-11

SUOJAVYÖHYKE, SV-11

Merkinnällä osoitetaan Seveso III -direktiivissä tarkoitettujen tuotantolaitosten suojavyöhykkeet. Ajantasaiset suojavyöhykkeiden tiedot tulee tarkistaa viranomaiselta (TUKES).

Suunnittelumääräys:

Suojavyöhykkeen sisällä alueen käytön suunnittelussa on selvitettävä tuotantolaitoksen toimintaan liittyvät riskit suuronnettomuusvaaran kannalta. Alueelle rakentamisen on tarkoitettu perustuvaksi yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Lupaharkinnan yhteydessä tulee huomioida erityisesti alueella oleva onnettomuusvaara ja ottaa huomioon turvallisuuden edellyttämät etäisyydet (MRA 57§). Suunniteltaessa alueen maankäyttöä ja harkittaessa uusia rakennuslupia on palo- ja pelastusviranomaisille, toiminnanharjoittajalle sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varattava mahdollisuus lausunnon antamiselle. Lausunnot tulee pyytää myös harkittaessa lupaa olemassa olevan rakennuksen laajennukselle tai käyttötarkoituksen muutokselle, jos laajennushanke tai käyttötarkoituksen muutos lisää suuronnettomuusriskille altistuvien henkilöiden määrää merkittävästi. Alueelle ei tule sijoittaa toimintoja, jotka lisäävät merkittävästi suuronnettomuusriskille altistuvien määrää, kuten kouluja, päiväkoteja, sairaaloita tms. Alueelle voidaan sijoittaa muuta teollisuutta tai muuta vastaavaa toimintaa. Suojavyöhykkeen rajan sisäpuolella alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon mahdolliset jätteenkäsittelyalueen ympäristövaikutukset.

sv-5

SOTILASILMAILUN TILAPÄISTEN LENTOPAIKKOJEN SUOJAVYÖHYKE SV-5 (VARKAUS/JOROINEN, TERVO JA VIEREMÄ)

Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on lähellä sijaitsevan vaaraa tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava.

Suunnittelumääräys:

Lentoliikennettä palvelevien sotilasilmailun tilapäisten lentopaikkojen suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa melulle herkkiä toimintoja. Alueen maankäytön suunnittelussa on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE

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

Suunnittelumääräys:

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



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE TAI -KOHDE

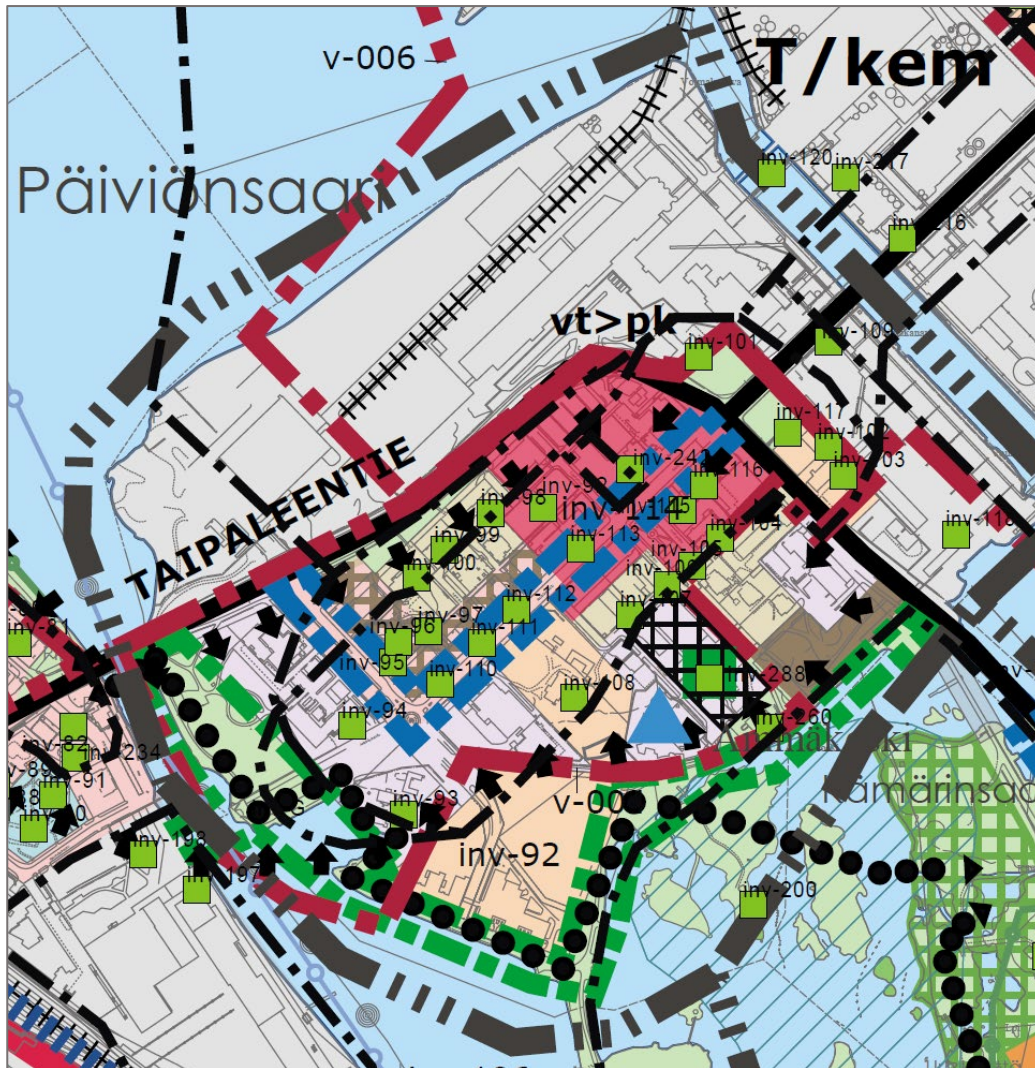
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät teollisuus- ja varastoalueet, joilla on liikenteellisiä tai ympäristövaikutuksia.

Suunnittelumääräys:

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

3.7.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Varkauden keskusta-alueen strategisen yleiskaavan 27.3.2017. Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa osoitettu kehitettävänä palvelujen ja työpaikkojen alueena mustalla ruudutuksella ja lisäksi alueella näkyvät vihreillä ruutumerkinnöillä purettu koulurakennus ja siihen liittyvä inventoitu kulttuuriympäristökohde.



Kuva 19: Ote Varkauden keskusta-alueen strategisesta yleiskaavasta.



KEHITETTÄVÄ PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE



ALUEEN EHEYTTÄMIS- TAI TIIVISTÄMISTARVE



PERUSKOULU

inv-139



KULTTUURIHISTORIAALLISESTI ARVOKAS KOHDE
Inventoitu kulttuuriympäristö kohde.

Puretun koulun inventointikohdenumero oli 288.



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ (RKY 2009), jolla ympäristön ominaispiirteiden säilyminen varmistetaan yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ominaispiirteisiin.



PERUSTETTAVA LUONNONSUOJELUALUE



KEHITETTÄVÄ RANTA-ALUE



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

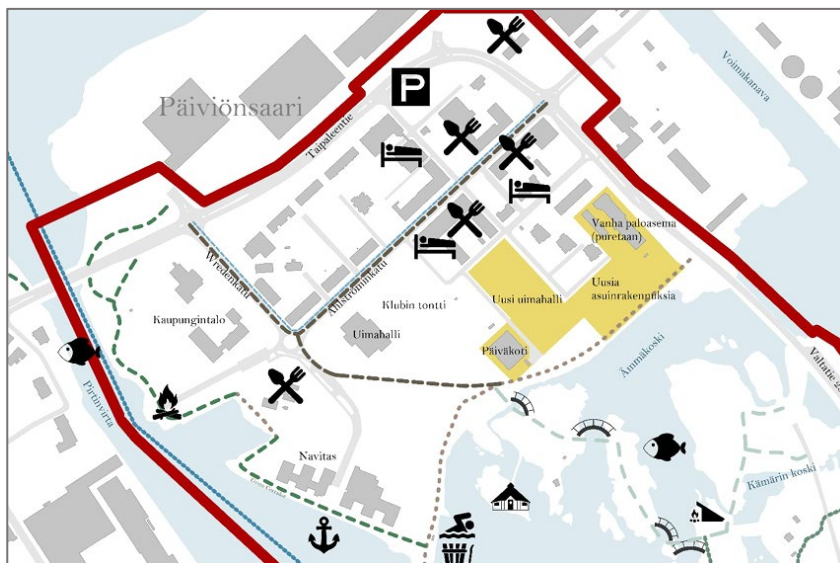


PÄIVÄKOTI

3.7.4 Päiviönsaaren ja Kämärin alueen Master Plan suunnitelma

Varkauden kaupunginvaltuusto hyväksyi Master Plan suunnitelman kokouksessaan 26.8.2024 § 44. Suunnitelma on Päiviönsaaren ja Kämärin alueen yleinen kehityssuunnitelma. Suunnitelman runko saatiin valmiiksi keväällä 2024, jonka jälkeen toteutettiin kuntalaisille yleinen kuulemistilaisuus, jossa oli mahdollisuus sanoa mielipiteensä suunnitelmaan. Suunnitelmaa muokattiin yleisötilaisuudessa saatujen kommenttien perusteella ja se toimii yleisenä ohjeena alueen kehittämisessä. Suunnitelma-alue on varsin laaja ja toteuttaminen on jakotettava useamman vuoden ajalle. Suunnitelman edistämisestä päätetään vuosittain talousarvioiden käsittelyjen yhteydessä. Suunnitelman toteuttaminen edellyttää kaavallisia tarkasteluja sekä tarvittavien rakennussuunnitelmien laatimisia.

Suunnitelmassa asemakaavamuutosalueelle ja sen lähiympäristöön on esitetty uusi uimahalli ja uutta asuinrakentamista.

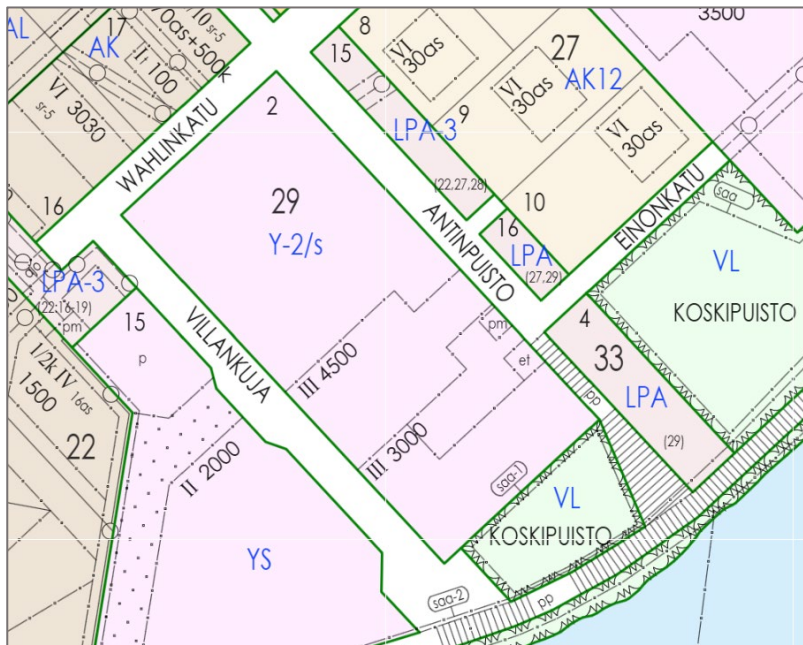


Kuva 20: Ote Master Plan suunnitelmasta

3.7.5 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty Varkauden kaupunginvaltuustossa 30.3.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 9.5.2009. Tontti 915-1-29-2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y-2/s). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja enintään 50 % tontin rakennetusta kerrosalasta. Rakentaminen, muutos- korjaustyöt tulee tehdä niin, että alueen kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen arvo säilyy. Alueelle on osoitettu rakennusalat, joissa toisessa kerrosluku on III ja rakennusoikeus 4500 ka-m² ja toisessa kerrosluku on III ja rakennusoikeus 3000 ka-m². Lisäksi on osoitettu suppea-alaiset rakennusalat puistomuuntamolle sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle.

Tontin 915-1-29-2 kaakkoispuolinen Koskipuiston osa on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL-merkinnällä ja alueella on puhdistettavan/kunnostettavan alueen merkintä saa-1.



Kuva 21: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA), kortteli 33, on osoitettu korttelin 29 eli entisen koulun tontin autopaikkoja varten.

Kortteleiden 29 ja 33 välinen alue Antinpuisto- nimisen kadun jatkeelta on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (vaakaviivoitus ja pp-merkintä).

Villankujan katualueesta, Koskipuistoon rajoittuva pieni osuus tullaan liittämään tonttialueeseen.

3.7.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.12.2025 § 111 Varkauden kaupungin rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.12.2025.

3.7.7 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistörekisterin ylläpidosta. Tontilla 915-1-29-2 on voimassa tonttijako, jonka Varkauden kaupunginhallitus on hyväksynyt 22.5.1978.

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

3.7.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.7.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.7.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavoitettua aluetta. Lähialueella ei ole vireillä olevia kaavamuutoksia, mutta vanhan paloaseman tontin kaavamuutos tulee lähiaikoina ajankohtaiseksi.

4 ASEMAKAAVAN VALMISTELU

4.1 Osalliset

Kaava-alueen maanomistajat:

- Varkauden kaupunki

Naapurimaanomistajat ja vuokralaiset:

- Varkauden kaupunki, päiväkotij, 915-1-22-15
- Asunto Osakeyhtiö Villankuja, 915-1-22-16
- Wartalo kodit Oy, 915-1-22-17, kaupungin konserniyhtiö
- OKE Invest Oy, 915-1-28-2, Veikkola
- Asunto Oy Antinpuisto 3-5, 915-1-27-8, 915-1-27-9
- Asunto Oy Antinpuisto 1, 915-1-27-10

Viranomaiset:

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)

- Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne -vastualueet

Varkauden rakennusvalvonta (1.1.2026 alkaen Keski-Savon rakennusvalvonta), Pohjois-Savon Hyvinvointialue/Pelastuslaitos, Keski-Savon ympäristötoimi (ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto), Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, TUKES

Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:

Savon Voima Oy, Varkauden Aluelämpö Oy, Keski-Savon Vesi Oy, Telia Oy, Elisa Oy, Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Nuorisovaltuusto.

4.2 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

4.2.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Varkauden kaupungin tavoitteena on löytää paikka uimahallille keskeiseltä kaupunkialueelta, jonne on hyvät liikenne yhteydet. Nykyinen uimahalli on yli 50-vuotias ja käyttöikänsä päässä. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa uuden uimahallin rakentamisen sen nyky paikalle, mutta tällöin tulee varautua rakentamisvaiheessa 2-2,5 vuoden palvelukatkokseen (vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen). Varkauden talousarviossa 2025 on varattu määräraha uuden uimahallin hankesuunnitteluun nykyiselle paikalle tai vaihtoehtoisesti kaavamuutos-alueelle.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden uimahallin sijoittaminen tarvittaessa Päiviönsaaren entisen koulun tontista ja sitä ympäröivistä osa-alueista muodostuvalle alueelle. Molemmista sijoitusvaihtoehdoista tulee olla käytettävissä ajantasaiset asemakaavat, koska niiden puuttuminen vaikuttaa suunnitteluun, rakennusprojektin kestoon ja kustannuksiin.

Suunnittelussa tulee huomioida Varkauden Päiviönsaaren keskustan RKY-alueen ja Seveso III-alueen asettamat vaatimukset.

4.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen kaavamuutosaluetta on laajennettu tontin 915-1-29-2 lähituntumassa olevilla lähivirkistys- ja katualueen osilla sekä autopaikotuskorttelilla rakennussuunnittelun vaihtoehtoisuuden lisäämiseksi. Varsinaiset kaavan tavoitteet eivät ole muuttuneet suunnittelutyön edetessä.

4.2.3 Lainsäädännön asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksessa noudatetaan alueidenkäyttölain 50 §:n tavoitteita ja 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia. Vuorovaikutteisella suunnittelulla ja riittävällä vaikutusten arvioinnilla edistetään elinympäristön turvallisuutta, terveellisyttä ja viihtyisyyttä, luonto- ja kulttuuriarvojen vaalimista, ympäristönsuojelun ja luonnonvarojen huomioimista, yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta ja toimivuutta, palvelujen saatavuutta, liikenteen tarkoituksen mukaista järjestämistä ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

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

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

4.3 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille sähköpostilla 14.5.2025 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 15.5.2025. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 14.5.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ajalle 15.5.-13.6.2025 kaupungintalon esittelytilaan ja kaupungin internetsivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.

4.3.2 Mielenpitoet ja lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä jätettiin 9 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät sekä niiden vastineet on esitetty seuraavassa taulukossa:

Lausunto	Vastine
Varkauden kaupunki, Kunnallistekniikka 14.5.2025: Tontin 915-1-29-2 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
DNA/Voimatel, 15.5.2025: DNA:lla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon liitto, 15.5.2025: Pohjois-Savon liitto ei anna lausuntoa otsikon asiasta. Pohjois-Savon liitolta ei ole tarpeen pyytää jatkossa asemakaavamuutoksesta lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon ELY-keskus, 23.5.2025: Kaavamuutos alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä. Vaikka muutoksen kohteena olevalta kiinteistöltä onkin vanha Päiviön koulu purettu, katsoo ELY-keskus tarpeelliseksi ohjata uudisrakentamista kyseisellä tontilla, esimerkiksi rakennustapaohjeen avulla. Rakennustapaohje auttaa uudisrakennuksen sovittamista suhteessa muuhun arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön, jonka avulla on mahdollista turvata valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurin -vastualueella ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.	Kaavamuutosalue kuuluu Varkauden Päiviönsaaren keskustan RKY-alueeseen, jonka kaupunki- ja katukuvallinen arvo perustuu lähinnä Ahlströminkadun varren funktioliketaloihin. Suunnittelun alueen ympärillä oleva rakennuskanta on toteutunut ajalla 1919-1981. Rakennusten muotokieli, rakennusmateriaalit ja värikytset eivät ole yhteneviä. Tulevan rakentamisen värikytset ja pintamateriaalit on mahdollista sopeuttaa ympäristöönsä ilman erillistä rakentamistapaohjetta rakennussuunnittelun yhteydessä. Merkitään tiedoksi.

Suomen Erillisverkot Oy, 26.5.2025: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verko-operaattoripalveluliiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi.
Varkauden kaupunki, Päiviönsaaren päiväkot, 27.5.2025: Päiviönsaaren päiväkodin henkilökunta on käsitellyt entisen koulun kaavamuutosta henkilöstöpalaverissaan tiistaina 27.5.2025. Toiveemme on, että alue säilyttäisiin nykyisellään kaupunkilaisten puisto - ja virkistysalueena, porttina Kämärin koskipuistoon. Päiviönsaarella on jo paljon isoja ja korkeita rakennuksia tiuhaan rakennettuna, joten alue olisi hyvä säilyttää avoimena ja viihtyisenä. Liikennemäärän lisääntyminen Päiviönsaarella esimerkiksi kaupungin uimahallin vuoksi tontilla aiheuttaa mahdollisia vaaratilanteita. Tässäkin hetkessä yksisuuntaiset kadut ovat joillekin liikenteessä oleville sangen haasteelliset. Lisäksi päiväkodin lapset käyttävät aluetta ulkoiluun, liikkumiseen, luonnon tutkimiseen ja oppimiseen. Myös lähialueen asukkaat (esimerkiksi liikuntarajoitteiset henkilöt) liikkuvat turvallisesti tontin ympäri ulkoillen.	Voimassa olevassa asemakaavassa Päiviönsaaren entisen koulun tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alueelta on purettu koulurakennus, joka oli osittain suojelumääräysten alainen ja täten voimassa oleva kaava rajaa alueen jatkokäyttöä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen keskeisellä kaupunkialueella sekä vaihtoehtoinen paikka uudelle uimahallille. Nykyisin avoin, lähes rakentamaton hiekkakenttä toimii osittain väliaikaisena paikoitusalueena ja ei ole sovelias nykyvuodosaan virkistyskäyttöön. Rakennussuunnittelun yhteydessä huomioidaan tulevan tontin osalta sujuvat tontin sisäiset sekä alueelliset ajo- ja kevyen liikenteen yhteydet sekä autopaikoitusjärjestelyt. Päiväkodilla on ulkoiluun ja liikkumiseen soveltuva piha-alue ja tarvittaessa voidaan käyttää vieressä olevan Kämärin koskialueen ulkoilureitistöä ja luontoa oppimistarkoituksiin turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
Pohjois-Savon Pelastuslaitos, 5.6.2025: Pelastusviranomaisen huomauttaa, että alueen kehityksessä tulee huomioida sammutusveden saannin turvaaminen, sillä alueella ei ole vesiasemia. Kaavamuutoksen ja infrarakentamisen yhteydessä vesiasemia on hyvä lisätä. Päiviönsaaren entisen koulun läheisyydessä on entinen, purkuun menevä pelastusasema, jonka runkoputkea suositellaan hyödynnettävän vesiaseman rakentamiseen. Pelastusviranomaisen lausunto perustuu pelastuslakiin 379/2011.	Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi entisen pelastusaseman ja sen ympäristön tulevaisuuden kaavallisessa ja kunnallisteknisessä suunnittelussa.
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, 13.6.2025: Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti merkittävä - se kuuluu osaksi valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY); Varkauden Päiviönsaaren keskusta. Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.	Merkitään tiedoksi.
Varkauden kaupunki, nuorisovaltuusto, 12.6.2025:	

Hyvä uusi näkymä, sijainti vain 100 m edellisestä, ei tule käyttökatkosta, kuhan ei häiritse päiväkodin toimintaa.	Merkitään tiedoksi.
Mielipide	Vastine
Kuntalainen A, 5.6.2025: Mielestäni on tärkeää, että ennen kuin suunnittelu alkaa, keskustelua käydään laajalla käyttäjä-/kuntalaisedustuksella. Näkökulmia tarvitaan mm. lapsilta (päiväkodit, ala- ja yläkoulut) nuorisolta (ammatti- ja aikuisopisto, ammattikorkea, lukio), senioreilta, mies-, nais- ja muunsukupuolisilta, vammaisilta, maahanmuuttajilta sekä mielenterveyden/terveydenhuollon/kuntoutuksen, luontotietämyksen, viherrakentamisen, arkkitehtuurin sekä taiteen ja paikallisen kulttuurin alueilta.	Kaavallisella ratkaisulla määritetään alueelle käyttötarkoitus, rakennusala ja -oikeus, kerros-luku sekä autopaikkamitoitus ja muut tarvittavat erityismääräykset. Kaava ei ota kantaa rakennuksen sisätilojen toimintoihin. Kaupunginhallitus on tehnyt 10.3.2025 § 43 linjauksen uimahallin toiminnoista ja tiloista, rakennusratkaisuista ja tavoitehinnasta. Uimahallin ohjausryhmä on kuullut kevään 2025 aikana vanhus- ja vammaisneuvostoa sekä Varkauden Uimareita. Varkauden kaupunki järjesti nettikyselyn kesällä 2025 siitä millainen uuden uimahallin tulisi olla. Kyselyyn vastasi lähes 600 henkilöä. Ohjausryhmä on uimahallin hankesuunnittelun vastuullinen toimija, joka voi tarpeen mukaan laajentaa kuultavien järjestöjen ja toimijoiden määrää suunnittelun edetessä sekä järjestää yleisötilaisuuksia.
Kuntalainen B, 8.6.2025: Uimahalli palvelee laajaa asukasjoukkoa ja monenlaisia asukasryhmiä; lapsia / päiväkoteja, koululaisia / kouluja, urheilijoita / urheiluseuroja, kuntoilijoita, vanhuksia, työkäisiä / yrityksiä jne. Koska tämä asemakaavamuutoshanke liittyy nimenomaan uuden uimahallin rakentamiseen, olisi OAS:ssa hyvä määritellä osalliset laajemmin em. ajatuksenmukaisesti. Se antaisi hyvän pohjan osallisten tavanomaista paremmalle osallistamiselle. Se voisi tapahtua järjestämällä yleisiä tilaisuuksia asemakaavamuutoksen esittämiseksi ja keskustelun mahdollistamiseksi erityisesti jo ehdotusvaiheessa. Yhteisöjä, jotka edustavat uimahallin käyttäjiä, olisi myös hyvä laajasti erikseen kuulla. Asukkaiden osallistamisen kehittäminen edistäisi Varkauden kaupunkistrategian toteutumista. Päätöksentekijöille; lautakunnan, hallituksen ja valtuuston jäsenille; yleisötilaisuudet olisivat kannava saada ensikäden tietoa osallisten mielipiteistä.	Kts. edellinen vastine.
Asunto-Osakeyhtiö Villankuja, osallinen, 9.6.2025:	

Asunto-osakeyhtiö Villankuja, osoitteessa Wahlinkatu 2 (kiinteistötunnus 915-1-22-16) esittää mielipiteensä kaavamuutoksessa huomioita-vaksi:

- Mahdollinen uimahalli tulisi sijoittaa korttelin 29 Kämärin puoleiseen osaan, joka mahdollistaa mm. lyhyen käynnin sen pysäköintiin sekä helpon käynnin Kämärin lenkkipoluille ja upean maiseman kahvilalle (kahvila palvelisi myös Rantaraitilla kulkevia)
- Rakennusoikeuteen emme ota kantaa, mutta esitämme että rakennusolisi pääosin yksikerroksinen
- Mahdollisen uimahallin pysäköinnin sijoituessa nykyisen ”hiekkakentän alueelle sen pysäköintiin ajo olisi Villankujan sekä Antinpuiston kautta, ulos ajo vain jälkimmäisestä
- Liikennejärjestelyissä / katupysäköinnissä Wahlinkatu 2:n pihaan ajoa ei saa estää (pelastustie ym.) tai katua on levennettävä merkittävästi
- Jotta Päiviönsaaren puistomaisuus ja lähitalojen viihtyvyys säilyvät, on Wahlinkadun ja Antinpuisto-kadun varteen lisättävä uudet puurivistöt
- Korttelin alueella oleva, jo täysikasvuinen puusto, on säilytettävä
- Autoliikenteen lisääntyessä, Ahlströminkadun suunnasta tullessa, on Wahlinkadulta poistettava polkupyöräilijöiden mahdollisuus ajaa vastaan yksisuuntaista liikennettä. Vaaratilanteita on jo ollut. Pyöräily siirrettävä pois ajoradalta.
- Tässä yhteydessä on parannettava myös päiväkodin saattoaluetta. Nykyiset pysäköinti- ja kääntymistavat ovat vaarallisia. Villankuja-Koskipuisto välillä kevyt liikenne on lisääntynyt ja nykyinen jalkakäytävä päättyy päiväkodin oven eteen, josta on siirryttävä ”autojen sekaan” – niin puistoon kulkijoiden kuin lapsiaankin tuovan/noutavan
- Samalla toivomme tulevan rakennuksen julkisivumateriaalien olevan suht perinteisiä ja liittyvän jollain tapaa ympärillä oleviin vanhempiin rakennuksiin.

Edellisten toteutuessa yhtiömme ei vastusta kaavamuutosta.

Kaavallisella ratkaisulla määritetään alueelle käyttötarkoitus, rakennusala ja -oikeus, kerros-luku sekä autopaikkamitoitus ja muut tarvittavat erityismääräykset. Kaava ei ota kantaa rakennuksen sisätilojen toimintoihin.

Alueen liikenteelliset järjestelyt tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa, samoin tontin sisäiset paikoitus- ja ajoyhteydet, rakennusmateriaalit sekä pihasuunnittelu.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta käytiin viranomaisneuvottelu 8.5.2025.

Neuvottelussa käytiin läpi ajankohtaiset kaavahankkeet. Pohjois-Savon liitto ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museo esittivät, että Päiviönsaaren entisen koulun tontin osalta tulisi avata tarkemmin RKY-termiä ja vaikutusta suunnitteluun. Pohjois-Savon ELY-keskuksen mukaan suunnittelussa tulee huomioida Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelma. Keski-Savon ympäristötoimen mukaan uimahallin paikan muutos nykyisestä on liikenteellisesti kannatettavaa ja rakentamisvaiheessa työmaaliikenne tulee ohjata Antinpuisto-kadun kautta huomioiden päiväkotia.

4.3.4 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Kaupungin sisäisen keskustelun perusteella asemakaavamuutosaluetta on laajennettu tonttiin 915-1-29-2 rajautuvalla Koskipuiston osalla, korttelin 33 tontilla 4 olevalla autopaikkojen korttelialueella sekä osilla 1. kaupunginosan kaduista (osa Villankujan katualueesta sekä Antinpuisto-kadun jatkeena olevalla jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadun osalla). Laajennusalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaava-alueen laajentaminen parantaa alueen tulevaisuuden kokonaissuunnittelun toteuttamisvaihtoehtoja mm. rakennussuunnittelun ja autopaikoituksen osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavan nimen ja aluerajauksen muutoksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.4 Asemakaavaluonnos

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala 13546 m². Asemakaavamuutoksella liitetään olemassa olevaan tonttiin 915-1-29-2 siihen rajautuvia tai lähituntumassa olevia alueita uimahallin rakennus- ja autopaikkasijoittelun vaihtoehtojen lisäämiseksi. Liitosalue käsittää puistoalueen osan, autopaikkojen korttelialueen sekä katualueiden osia. Kaavalla muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 29 tontti 3, joka on osoitettu YU-1-merkinnällä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa uimahallin sekä siihen liittyviä toimisto- ja liiketiloja.

Tontin laajentaminen mahdollistaa rakennusten ja autopaikoituksen paremman sijoittelun alueelle, ja samalla voidaan hyödyntää näkymiä Ämmäkosken koskimaisemaan.

Rakennusoikeusmäärä laskee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Suunnittelualueen laajentaminen parantaa rakennussuunnittelun lähtökohtia, rakennusten sijoittelua ja autopaikoituksen järjestämistä. Rakennussuunnittelun edessä tarkentuu tarvittavat lähialueen katuverkon liikenteelliset muutokset esim. yksisuuntaisten katuosien osalta.

4.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

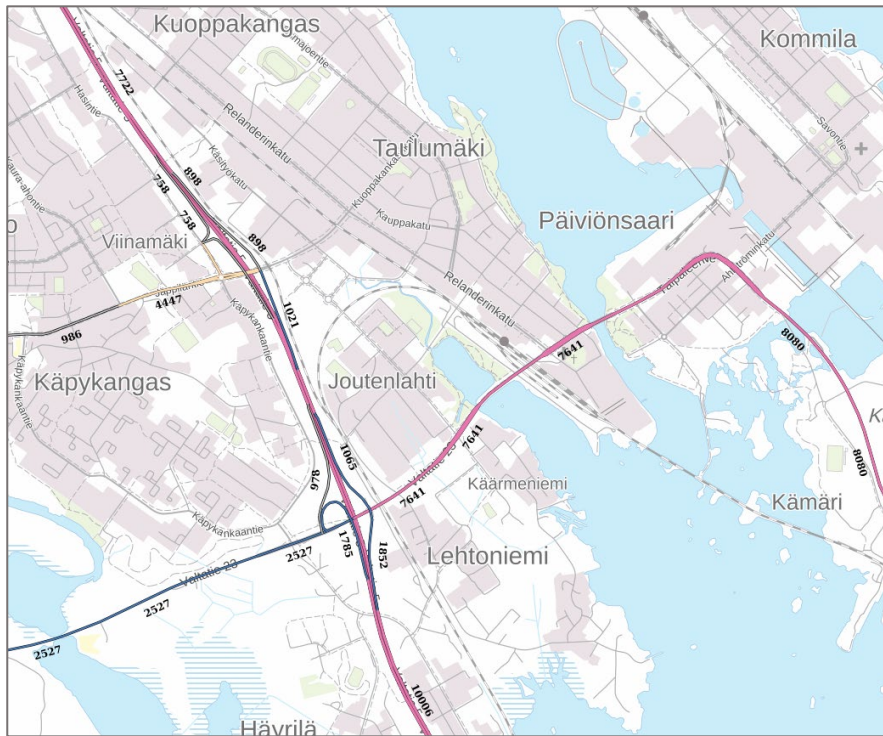
Liikenne

Päiviönsaaren kautta kulkee Pohjois-Savon ELY-keskuksen ylläpitämä Vt 23 (Taipaleentie) ja sen liikennemäärä on noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskasta liikennettä em. luvusta on noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa. Päiviönsaaren tärkeimmät kokoojakadut ovat Ahlströminkatu ja Wredenkatu, jotka erkanevat Taipaleentiestä valo-ohjattujen risteyksien kautta. Taajamanopeus alueella on 40 km/h.

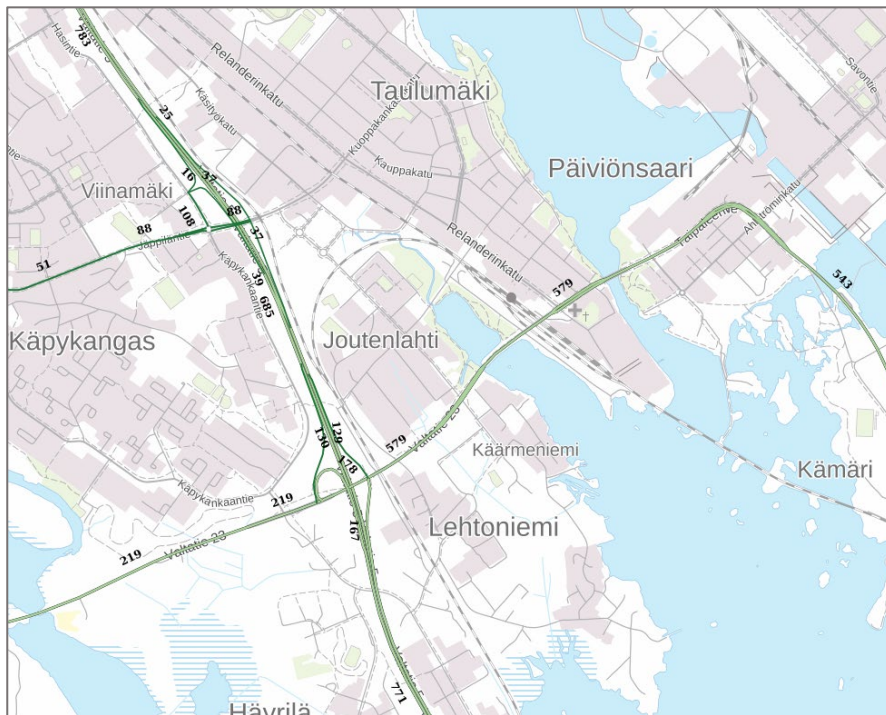
Em. kokoojakatujen liikennemääriä on arvioitu 23.5.2023 aamu- ja iltapäivätyömatkaliikenteen aikana liikennevalosuunnittelun pohjaksi sekä ajalla 19.9.-26.9.2025 mitattiin läpi vuorokauden kokonaisajoneuvomäärää ja ajonopeuksia Ahlströminkadulla yhdessä mittauspisteessä (nykyisestä uimahallista koillisen suuntaan).

Syyskuussa 2025 tehdyn mittauksen mukaan Ahlströminkadun keskivuorokausiliikenne (KVL) oli noin 1140 ajoneuvoa välillä kiertoliittymä-Taipaleentie. Mittausajanjaksolla Ahlströminkatua kaupungintalon suuntaan lounaaseen ajettaessa autoilijoista noin 22,5 % ylitti nopeusrajoituksen ja toiseen suuntaa ajattaessa vain noin 5,3 %. Mittaustulokseen vaikuttanee mittauspisteen sijainti, koska kadun pituusgeometria laskee lounaaseen kaupungintalon suuntaan.

Kaavamuutosaluetta rajaavien katujen (Wahlinkatu, Villankuja ja Antinpuisto) katualueet ovat leveydeltään 12 metrisiä. Wahlinkadulla on molemmilla puolilla reunakivellä erotettu jalkakäytävä. Villankujalla ja Antinpuisto-kadulla on jalkakäytävä ainoastaan toisessa reunassa. Villankujan länsipuolella päiväkodin vieressä on henkilöstölle tarkoitettu pysäköintialue ja erillinen yleiselle pysäköinnille tarkoitettu alue. Antinpuisto-katuun jää rajautumaan kaksi autopaikkojen korttelialuetta, jotka on osoitettu pääsääntöisesti tiettyjen kerrostalokorttelien käyttöön.



Kuva 23: Kokonaisliikennemäärät maantieverkolla 16.10.2025 (Väylävirasto)



Kuva 24: Raskaan liikenteen määrä maantieverkolla 16.10.2025 (Väylävirasto)

Kaavoitettavalle alueelle on hyvät jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet. Ämmäkosken rannassa on jalankulku ja pyöräilyreitti, jonka kautta on yhteydet Kämärin koski- ja urheilun alueen kautta Könönpeltoon sekä jo rakentuneelle ns. Green Corridor-väylälle, joka ulottuu Huruslahden rantamaisemassa aina Päiviönsaarelta Vattuvuorelle.

Paikallisliikenteen kaikki vuorot kulkevat Päiviönsaarella olevan Ahlströminkadun kautta. Alle 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta on kuusi pysäkkiä (neljä Ahlströminkadulla ja kaksi Taipaleentien varressa, kuva 6).

Suunniteltu tontti mahdollistaa käyttötarkoituksen vaatimat autopaikat. Varsinaisen rakennussuunnittelun yhteydessä tulee huomioida tontin sisäiset esteettömät kulkureitit jalankululle/pyöräilylle sekä saattokuljetusten ja huoltoajon vaatimat reitit ja turvallisuus. Liikenteellinen sujuvuus vaatii Villankujan ja Antinpuisto-kadun välisen Wahlinkadun osan muuttamisen kaksisuuntaiseksi.

Alueen katuverkoston liikenteen välityskyky mahdollistaa nykytilanteesta lisääntyvän liikenteen. Liikenteellinen määrä on verrattavissa alueella aiemmin toimineen koulun tuottamaan liikennemäärään. Alueelle ei ohjata paikallisliikenteen vuoroja, mutta tontin sisäisessä suunnittelussa tulee varata riittävä tila saattokuljetuksille.

Yhdyskuntarakenne ja maaperä

Kaavaratkaisu tiivistää yhdyskuntarakennetta. Tällä hetkellä kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia, mutta asemakaavamuutosalueelle voidaan toteuttaa purettua koulurakennusta vastaava rakennusoikeudellinen määrä eli 6000 ka-m². Antinpuisto-kadun ja Villankujan välinen osuus Wahlinkadusta tulee muuttaa kaksisuuntaiseksi liikenteellisten järjestelyjen parantamiseksi.

Kohde on liitettävissä olemassa olevaan vesihuolto- ja kaukolämpöverkostoon.

Alueeseen kuuluvan Koskipuiston osan maaperä on tutkittu lokakuussa 2025, alueelta on poistettu havaittu pilaantunut maa-aines ja alue on nyt kunnostustoimenpiteiden jälkeen käytettävissä rakentamiseen kaavaluonnoksen mukaisesti. Voimassa oleva asemakaavan mukainen saa-1-merkintä on tarpeeton kaavaluonnoksessa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavaratkaisu parantaa alueen julkista palvelurakennetta ja rakennus mahdollistaa myös liiketiloja, jotka luovat uusia työpaikkoja.

Väestö, asuminen, virkistys

Kaavamuutos ei mahdollista asumista kaavamuutosalueella, mutta rakentuminen voi edesauttaa lähialueen täydennysrakentamista ja vaikuttaa suotuisasti asuntomarkkinoihin sekä Päiviönsaaren väestöpohjaan. Kohde mahdollistaa kaupunkilaisille paremmat harrastus- ja virkistäytymismahdollisuudet uusissa tiloissa. Alueen rakentamisessa tulee huomioida esteettömyys ja viihtyisyys.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue on osittain Varkauden Päiviönsaaren keskustan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen aluetta (RKY-alue). Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön

arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Varkauden Päiviönsaaren keskustan RKY-alueen kuvauksessa todetaan, että saaren halki kulkeva pääkatu, Ahlströminkatu alkaa kaupunginarkkitehti Kalevi Väyrysen 1947 suunnitteleman kaupungintalon edustalta ja päättyy Varkauden kirkkoon. Kadun varrella on mm. tehdasyhdyskunnan ajalta oleva Thomé-veljesten suunnitelma Waltherin puisto. Funkisliiketalojen rivistö muodostaa yhtenäisen katukuvan, johon uudemmat rakennukset on sopeutettu. Päiviönsaarelle sijoittuva RKY-alue on rakentunut vuosikymmenten aikajaksolla ilman rakentamistapaohjeita. Kaavamuutosalueen lähituntumassa oleva rakennuskanta on hyvin eri ikäistä ja muotokieleltään hyvin moninaista huomioiden rakennusten pintamateriaalit, väri-tykset ja kattomuodot. Antinpuisto-kadun itäpuoliset punatiiliverhotut kerrostalot eivät kuulu RKY-alueeseen, mutta on huomioitu seuraavassa luettelossa:

- Pintaverhoukset: vaalea rappaus, peittomaalattu, vaaleasävyinen puuverhous sekä puna- tai keltatiiliverhous
- Kattomuodot: harjakatto, aumakatto, tasakatto
- Katemateriaalit: punaruskeasävyinen pelti tai tiili, musta bitumi- tai huopakate



Kuva 25: Yleiskuva alueen rakennuskannasta.

Suunnittelualueetta ympäröivät kerrostalot tulevat säilyttämään kaupunkikuvallisesti hallitsevan aseman alueen lähiympäristössä. Kaavaluonnos mahdollistaa korkeintaan neljäkerroksisen rakentamisen suunnittelualueelle, josta osa voi olla maanalaista rakentamista. Tulevan rakentamisen värit ja pintamateriaalit on mahdollista sopeuttaa ympäristöönsä ilman erillistä rakentamistapaohjetta rakennussuunnittelun yhteydessä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa olevaan vesihuolto- ja kaukolämpöverkostoon.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema ja katukuva

Koskipuiston osan ja autopaikkakorttelialueen liittäminen kaavamuutosalueeseen mahdollistavat erilaiset rakennussijoitukselliset vaihtoehdot. Kokonaissuunnittelussa voidaan hyödyntää paremmin myös lähimaiseman eli Ämmäkosken ja Kämärin alueen huomioiminen.

Luonnonsuojelu ja vesistöt

Alue ei ole pohjavesialuetta, mutta kaavamuutosalueen rakentamisessa on huomioitava pohjavesitasot ja Ämmäkosken juoksutukset. Hulevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon.

Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

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

Tontti 915-1-29-2 ja autopaikkakortteli ovat hiekkakenttiä ja Koskipuiston osa on suppea nurmikenttäalue, joten vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäiset.

Melu

Alueen rakentuminen lisää autoliikennettä alueelle, mutta sen kokonaismelua lisäävä vaikutus on pieni. Pääosa melusta aiheutuu alueen tuntumassa olevasta teollisuuslaitoksista, sahasta ja valtatie 23 liikenteestä.

4.4.4 Muut vaikutukset

Talous

Varkauden kaupunginhallitus on linjannut, että uimahallikokonaisuuden tavoitehintaa saa olla enintään 15 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana ja vuodelle 2025 on varattu 80000 €:a hankesuunnitteluun.

Terveellisyys ja turvallisuus

Rakennukset tulee suunnitella terveellisiksi ja mahdollisimman esteettömiksi. Piha-alueilla tulee huomioida viihtyisyys ja esteettömyys. Kaavamuutoksella on vaikutus alueen liikennemääriin ja tätä kautta liikenneturvallisuuteen. Tontin sisäisessä suunnittelussa on huomioitava autopaikoitus ja sen vaatimat ajoyhteydet, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, huoltoajon vaatimat reitit sekä ns. saattoalueet henkilö- ja linja-autoille.

Sujuvien ajoyhteyksien toteutus kohteelle vaatii, että Wahlkadun yksisuuntainen osa Antinpuisto-kadun ja Villankujan välillä muutetaan kaksisuuntaiseksi.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri:

Uimahalli toimintoineen mahdollistaa eri väestöryhmille paremmat harrastus- ja virkistysmahdollisuudet uusissa tiloissa.

Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniset toimenpiteet

Alue on kaupungin omistuksessa. Kaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on lainvoimainen ja maanmittauslaitos on lohkonut sitovan tonttijaon mukaisen tontin.

4.4.5 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille sähköpostilla 18.11.2025 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 20.11.2025. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 18.11.2025.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 20.11.–22.12.2025 teknisen toimialan esittelytilassa ja kaupungin nettisivulla.

4.4.6 Mielipiteet ja lausunnot

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen lyhennelmät ja niiden vastineet on esitetty seuraavassa taulukossa. Lausuntoja saatiin 13 kpl, mielipiteitä ei jätetty.

Lausunto	Vastine
Pohjois-Savon Liitto, 18.11.2025: Pohjois-Savon liitto ei anna lausuntoa Päiviönsaaren entisen koulun tontin ja ympäristön asemakaavamuutosluonnoksesta. Pohjois-Savon liitolta ei ole tarpeen pyytää jatkossa asemakaavamuutoksesta lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
DNA johtoverkot/Voimatel Oy, 18.11.2025: DNA:n johtoverkoilla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi.
Vammaisneuvosto, 4.12.2025: Vammaisneuvostolla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Nuorisovaltuusto, 12.12.2025: Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon ELY-keskus, 16.12.2025: Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Päiviönsaaren keskusta. Warkauden Päiviönsaari on puunjalostusteollisuuden ympärilleen muodostaman yhdyskunnan keskusta.	Kts. erillinen yhteisvastine.

Kaavaan liittyen ei ole tarkoituksena tehdä rakentamistapaohjetta. Kaavaluonnoksessa on mukana yleisenä määräyksenä: "Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Varkauden Päiviönsaaren keskustan kulttuuriympäristöön (RKY)".

Kyseinen määräys ei mitenkään ohjaa rakentamista, joten kaava ohjaa rakentamisen ulkoasua vain kerrosluvun ja rakennusoikeuden muodossa. Pohjois-Savon ELY-keskus pitää tarpeellisena, että kaupungin keskusta-alueella asemakaavassa annetaan määräyksiä, joilla rakentaminen ohjataan ympäristöön sopeutuvaksi. Tässä tapauksessa asiaa korostaa tontin kuuluminen RKY-alueeseen.

Kaavamuutosalueen liikenneympäristö, hankkeen liikenteelliset näkökulmat ja tavoitteet on kuvattu kaavaselostuksessa melko kattavasti liikenneturvallisuuden, sujuvien yhteyksien sekä esteettömyyden näkökulmasta. Kaavaselostuksessa on mm. mainittu useampaan otteeseen tontin sisäisten yhteyksien suunnittelun tärkeys varsinaisen rakennussuunnittelun yhteydessä. Myönteistä on, että yleismääräyksissä on huomioitu autopaikoituksen lisäksi sähköautojen lataus sekä polkupyöräpaikoitus, mutta niihinkin voisi lisätä vielä laadullisia määreitä, kuten tavoite katoksellisesta ja runkolukituksen mahdollistavasta pyöräpysäköinnistä.

Alueen liikennesuunnitteluun kannattaa painostaa. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin valtatie 23 ja katuverkon liikennemäärät, mutta uimahallin toiminnan aikaista varsinaista liikennetuotosta ja liikenteen suuntautumista ei ole arvioitu. Lisämateriaalin avulla on hyvä havainnollistaa mahdollisia kulkureittejä niin moottoriajoneuvoliikenteen kuin kävelyn ja pyöräliikenteen näkökulmasta.

Lisäksi Pohjois-Savon ELY-keskus huomauttaa, että ELY-keskuksen lakkaavat 31.12.2025 ja tehtävät jakautuvat Lupa- ja Valvontavirastoon (LVV), sekä Elinvoimakeskukseen (EVK). Jatkossa kaavoituksen valvonnasta, ohjauksesta ja edistämisestä vastaa LVV. Mutta kaupungin tulee kaavan jatkotyössä varautua pyytämään lausunto LVV:n lisäksi myös EVK:lta, erityisesti liikennettä koskevissa asioissa.

Keski-Savon Ympäristötoimi, Ympäristövalvonta, 18.12.2025: Varkauden kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto asiassa Päiviönsaaren entisen koulun tontin ja ympäristön asemakaavaluonnos: Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon Pelastuslaitos, 18.12.2025: Alueen käytössä pyydämme huomioimaan riittävien pelastusteiden rakentamismahdollisuudet. Pelastuslaitoksella ei ole tässä vaiheessa muuten huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi rakennussuunnittelun yhteydessä.
Vanhusneuvosto, 18.12.2025: Vanhusneuvostolla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Keski-Savon Ympäristötoimi, Terveysvalvonta 19.12.2025: Uimahalli tulisi toteutuksessaan sijoittumaan läheisen Stora Enson tehtaan toiminnasta johtuvalle vaarallisia kemikaaleja käsittelevien laitosten Seveso III-direktiivin alaiselle konsultointiväyhykkeelle. Tehtaan oman ilmoituksen mukaan onnettomuusvaara koskee enää vain tehdasalueella toimivia, koska kemikaaleja on muutettu. Samalla konsultointiväyhykkeellä sijaitsee jo valmiiksi kaupungin ylläpitämä päiväkotisekä runsaasti asuinkerrostaloja. Aiemmin suunnittelualueella sijaitse suuri koulu. Uimahallin sijoittumista samalle paikalle ei pidetä siten ongelmallisena. Rakennussuunnittelussa tulee myöhemmin huomioida liikennejärjestelyt siten, että Päiviönsaaren päiväkodin turvallinen toiminta varmistetaan sekä rakennusvaiheessa että myöhemmässä uimahallin käyttövaiheessa. Kaavavaiheessa terveysvalvonnalla ei ole asiasta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi rakennussuunnittelun yhteydessä.
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, 18.12.2025: Asemakaavan muutosluonnoksessa yleisenä määräyksenä tuodaan ilmi suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävä arvo; valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY. Asemakaavan selostusluonnoksessa kuvataan tarkemmin RKY-alueen merkitystä. Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.	Merkitään tiedoksi.

Suomen Erillisverkot Oy, 21.12.2025: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi.
Telia Finland Oyj, 22.12.2025: Teliällä on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.	Merkitään tiedoksi.
Rakennusvalvonta, 31.12.2025: Kaavamuutokselle on rakennusvalvonnan käsityksen mukaan uimahallin uuden paikan tarpeen vuoksi, joten ilmeisesti tästä syystä YU 1 -määräyksellä halutaan sallia korttelialueelle käyttötarkoitukseltaan pelkästään uimahallirakennukset. Rakennusvalvonta-suositaa pohtimaan, voisiko määräystä kehittää selvyyden vuoksi sallimaan rakennettavaksi myös esim. muita rakennuksia, jos ne tukevat tai palvelevat pääkäyttötarkoitusta tai urheilutoimintaa. Lisäksi tulisi pohtia, onko rakennuksen korkeutta tarpeen rajoittaa ja mihin pysäköintialueet tulee sijoittaa. Maininta RKY-alueesta on sinänsä kannatettava, mutta rajausta olisi syytä näkyä myös kaavakartassa, jotta maininnalle saadaan painoarvoa. Toisaalta RKY-alueesta mainittamisen sijoittaminen yleismääräyksiin on sinänsä vailla voimaa, koska kyseessä ei ole varsinaisesti kaavamääräys. Koska kyseessä on julkisten rakennusten alue, voisi harkita annettavan kaavamääräyksiä varmistamaan keskitasoa parempien esteettömyysvaatimusten täyttymisen myös toimintarajoitteisten henkilöiden osalta kattavammin koko tontilla.	Kts. erillinen yhteisvastine.

Vastine Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Varkauden rakennusvalvonnan lausuntoihin:

Lausunnoissa ei ole otettu kantaa korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen YU-1. Merkintää tullaan täydentämään seuraavasti: ”Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa mm. uimahallin ja muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja toimintoja.” Merkinnän laajentaminen on linjassa strategisen yleiskaavan ja alueen koskevan master plan -suunnitelman kanssa. Strategisessa yleiskaavassa alue on määriteltävä kehittäväksi palvelujen ja työpaikkojen alueeksi ja master planissa uudelle uimahallille. Käyttötarkoituserkintä mahdollistaisi erillisten rakennusten rakentamisen ja niiden

sisälle toimintoja, kuten esimerkiksi liikuntaa palvelevien laitteiden ja välineiden vuokrauksen vaatimat tilat, liikunta- ja kuntosalitilat, liiketilat mm. hierontapalveluille, kahvila- ja ravintolatoiminnan.

Kaavan suurinta sallittua kerroslukua on tarkennettu sallimaan kokonaisen kerrosalaan luetavan kellarikerroksen rakentamisen. Pääosan rakentamisesta tulee sijoittua tontin Ämmäkosken puoleiselle tontin osalle. Em. tarkennuksella tontin pohjoisosa pysyy väljänä lähinnä autopaikoitukseen tarkoitettuna alueena.

Kaavaehdotukseen ei esitetä rakennuksen ylintä korkeusasemaa, vaan kaavaehdotukseen esitetään kerroslukua 1/1 k IV, joka mahdollistaa yhden maanalaisen kerroksen rakentamisen. Kerroslukumerkintä vastaisi lähimpänä olevien kerrostalojen korkeutta huomioiden, että niiden kohdalla maanpinta on noin 2-3 metriä korkeammalla kuin koulun entinen tontti. Tulevalla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta näkemiin kerrostaloista, jos vertailukohteenä pidetään puretun koulun sijaintia tontilla ja sen korkeutta.

Yleisiin määräyksiin kirjataan, että rakentamisen tulee soveltua sijoittamisen, korkeuden, julkisivumateriaalien ja värityksen puolesta lähialueen rakennettuun ympäristöön. Kaavakartalle on osoitettu rky-alueen rajaus, koska osa kaavamuutosalueesta ei kuulu valtakunnallisesti merkittävien rakennusten kulttuuriympäristöalueeseen. Määräystä on täydennetty seuraavasti: "Rakentamisessa on huomioitava RKY-alueen ominaisluonne ja erityispiirteet".

Liikenteellisiin vaikutusten arviointia käsittelevään kappaleeseen on lisätty kartta havainnollistamaan liikenteellisiä verkostoja (valtatie, pääkadut, kevyenliikenteen yhteydet sekä paikallisliikenteen reitti).

Autojen sähkölatauspaikkoja koskeva määräys on poistettu kaavasta, koska 11.11.2020 on tullut voimaan laki, joka koskee rakennusten varustamista sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiudella sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Em. lain 5 § käsittelee uuden rakennuksen varustamista sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella ja sitä sovelletaan rakennushankkeisiin, jotka ovat tulleet vireille **11.11.2021** tai sen jälkeen.

Esteettömyydestä ei anneta erillistä määräystä, koska rakentamisluvan yhteydessä on tarkastettava rakentamislain 35 §:n asettamat vaatimukset esteettömyydelle mm. eri käyttäjäryhmien osalta.

4.4.7 Kaupungin sisäinen yhteistyö

Kaavan sisällöstä pidettiin neuvottelu 21.1.2026, jossa olivat mukana tekninen johtaja, kaupungininsinööri, rakennusinsinööri (uimahallin ohjausryhmän kokoonkutsuja/sihtööri), liikuntapalvelupäällikkö ja kaavoituksen edustus. Neuvottelussa käytiin läpi saapuneet lausunnot ja niiden vaikutus tulevaan kaavaehdotukseen.

4.4.8 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

4.4.9 Julkinen keskustelu

Alueen suunnittelu ei ole synnyttänyt julkista keskustelua.

4.4.10 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen

Lausuntojen ja kaupungin sisäisen keskustelun perusteella asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset ja tarkennukset:

- Pääkäyttötarkoituserkintää YU-1 täydennetty seuraavasti: ”Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa mm. uimahallin ja muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja toimintoja.”
- Suurinta sallittua kerroslukua on tarkennettu sallimaan yksi kokonainen kellarikerros.
- Kaavakartalle on osoitettu rky-rajaus ja tarkennettu sen määräystä.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty, että rakentamisen tulee soveltua sijoittamisen, korkeuden, julkisivumateriaalien ja värityksen puolesta lähialueen rakennettuun ympäristöön ja lisäksi pääosan rakentamisesta tulee sijoittua Ämmäkosken puoleiselle tontin osalle.
- Yleistä määräyksistä on poistettu sähköautojen latausta varten varattavien latauspisteiden määrät, koska niistä määrää erillinen laki, jota tulee noudattaa rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä.
- Esteettömyydestä ei ole annettu erillistä määräystä, koska rakentamisessa tulee noudattaa rakentamislain 35 §:n ehtoja.

4.4.11 Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset

Voimassa olevassa asemakaavassa entiseen koulun tonttiin rajoittuvalla lähivirkistysalueella on saa-1-merkintä: ”Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueella ei saa tehdä kaivamista, massojen siirtoa tai rakentamista ennen kuin maaperä on tutkittu ja tarpeen mukaan puhdistettu”. Sitowise Oy on tutkinut maaperän ja alueella on tehty tarvittavat puhdistustoimenpiteet ajalla 10-11/2025 ja tutkimusraportti on kaavan tausta-aineistona. Tutkimuksen perusteella saa-1 -merkintää ei enää tarvita ja alue on käytettävissä rakentamiseen.

4.4.12 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotukseen tehdään lausuntojen ja kaupungin sisäisen keskustelun perusteella kohdassa 4.4.10 mainitut muutokset.

5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

5.1 Kaavaehdotus

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 13456 m² ja alueella on ainoastaan jätevedenpumpppaamo, joka ei muodosta kerrosalaa.

5.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Päiviönsaarella ja kaavamuutosalue tukeutuu keskustan palveluihin, joita on käsitelty selostuksen kohdissa 3.3.3. ja 3.3.4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutosalueen eteläpuolista Ämmäkosken koskimaisemaa ja vesistöaluetta voidaan hyödyntää vetovoimatekijänä ja palvelujen monipuolistajana alueella. Suunnitteilla olevaan rakennukseen voi sijoittua palveluja, jotka parantavat harrastusmahdollisuuksia ja tukevat osaltaan matkailua.

Kaava mahdollistaa sujuvien ajoyhteyksien luonnin huomioiden katuverkosto ja tontin sisäiset yhteydet. Kaava mahdollistaa toiminnan vaatimien autopaikkojen sijoittumisen tontille. Rakennus- ja pihasuunnittelussa voidaan huomioida esteettömyys.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue muodostuu kokonaisuudessaan yhdestä korttelialueesta seuraavasti:

YU-1 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa mm. uimahallin ja muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja toimintoja.

Kaavamääräyksellä on annettu mahdollisuus sijoittaa tonttialueelle mm. liikuntaa, hyvinvointia, terveyttä ja vapaa-aikaa palvelevia rakennuksia ja tiloja. Alueelle voisi sijoittua myös toimintaa tukevia kahvila-, ravintola- ja liiketiloja.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Asemakaavan suhde seudullisiin ja maakunnallisiin suunnitelmiin

Asemakaava on maakuntakaavan ja strategisen yleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu tukee palvelujen kehittämistä keskeisellä kaupunkialueella sekä mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen. Ratkaisu vahvistaa Päiviönsaaren asemaa julkisten palvelujen ja vapaa-ajan toimintojen alueena.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva ja rakennuksen mittakaava

Kaavan mahdollistama rakennus ei poikkea olennaisesti korkeudeltaan alueella aiemmin sijainneesta koulurakennuksesta. Puretussa koulurakennuksessa oli kellarikerros, kolme maanpäällistä kerrosta sekä korkea, harjakattoinen ullakkokerros. Kaava sallii neljä maanpäällistä kerrosta sekä yhden maanalaisen kerroksen.

Rakentaminen ohjataan pääosin Ämmäkosken puoleiselle osalle tonttia, mikä säilyttää alueen avaruuden ja selkeyttää rakennuksen suhdetta koskimaisemaan. Antinpuisto-kadun varren kerrostalot sijaitsevat noin 2–3 metriä kaavamuutosaluetta korkeammalla, eikä uudisrakentamisella ole merkittäviä vaikutuksia niiden Ämmäkosken puoleisten asuntojen näkymiin. Näkymiä voidaan edelleen parantaa ranta-alueen puuston harvennuksilla (kts. kuva 25).

Uimahalli on rakennustyyppinä laaja ja kaupunkikuvallisesti hallitseva. Kaavamääräys, jonka mukaan pääosa rakentamisesta sijoittuu Ämmäkosken puolelle tonttia, ohjaa

rakennusmassojen sijoittelua ja massoitteita siten, että rakennus rajaa tonttia hallitusti ja muodostaa selkeän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön edellyttää rakennusmassojen jäsentelyä, mittakaavan porrastamista sekä julkisivumateriaalien ja värityksen sovittamista ympäröivään rakennuskantaan. RKY-alueen ominaisluonne ja erityispiirteet tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida erityisesti sijoittelussa, korkeudessa, julkisivumateriaaleissa ja värityksessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskannassa esiintyy sekä muurattuja että rapattuja julkisivupintoja. Uudisrakennuksen arkkitehtonisen ilmeen tulee kokonaisuutena sopeutua tähän ympäristöön. Rakennuksessa voidaan käyttää monipuolisesti erilaisia materiaaleja, kunhan kokonaisuus on ympäristöönsä luontevasti kytkeytyvä ja kaupunkikuvaa tukeva.

Kaava ei sisällä yksityiskohtaista väriohjausta. Lähtökohtana on, että rakennuksen värimaailma sovitetaan ympäröivän rakennuskannan ja RKY-alueen kokonaisuuteen. Tämä jättää suunnittelulle riittävän vapauden, mutta edellyttää harkittua ja ympäristöä kunnioittavaa ratkaisua.

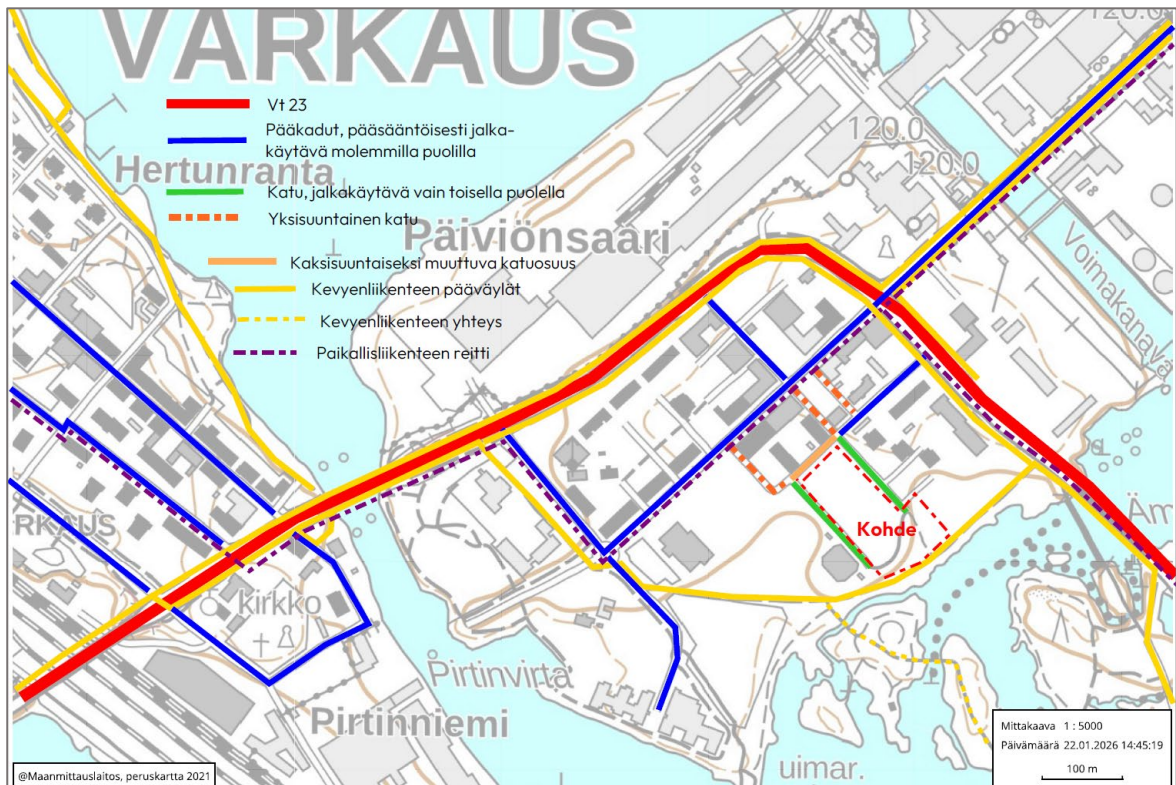
Rakennuksen sijoittelulla on keskeinen merkitys koetun väljyyden ja näkymien säilymisen kannalta. Kun pääosa rakennusmassasta sijoitetaan Ämmäkosken puolelle, säilyvät alueen avoimuus sekä ympäröivien kerrostalojen keskeiset näkymät koskialueelle. Aukotuksen, katon muodon, massoitteiden yksityiskohtien ja julkisivujen mittasuhteiden osalta ratkaisut täsmennyvät jatkosuunnittelussa ja rakentamislupavaiheessa.

Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Ratkaisulla turvataan liikuntapalvelujen sijoittuminen keskeiselle paikalle olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Uimahalli ja siihen liittyvät toiminnot hyödyntävät olemassa olevaa infrastruktuuria, katuverkkoa ja joukkoliikennepalveluja. Hanke tukee Päiviönsaaren elinvoimaa ja palvelurakennetta.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisun liikenteelliset vaikutukset ovat hallittavissa ja vertailukelpoisia alueella aiemmin toimineen koulun aiheuttamiin liikennemääriin. Tontin sisäiset liikennejärjestelyt, saatto-liikenne, huoltoajo ja esteettömät jalankulku- ja pyöräilyreitit ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Liikenteellisen sujuvuuden varmistamiseksi Wahlinkadun Antinpuisto-kadun ja Villankujan välinen osuus tulee muuttaa kaksisuuntaiseksi.



Kuva 26: Liikenteelliset yhteydet

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueeseen liitetään noin 1 600 m²:n suuruinen lähivirkistysalue. Alueella on tehty pilaantuneiden maa-ainesten vaihto, minkä jälkeen alue on rakentamiskelpoinen. Vaikutukset luonnonympäristöön, kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäiset.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Uimahalli edistää eri ikäryhmien hyvinvointia, terveyttä ja yhteisöllisyyttä. Se tarjoaa tasavertaisia liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia lapsille, nuorille, aikuisille ja ikääntyville. Uimahalli toimii myös merkittävänä kohtaamispaikkana. Mahdolliset melu- ja liikennevaikutukset ovat hallittavissa suunnitteluratkaisuilla ja käyttöaikojen ohjauksella.

5.4.6 Muut vaikutukset

Voimassa olevan asemakaavan mukaisten LPA- ja katualueiden liitoksilla uuteen tonttiin parannetaan rakennussijoittelua. Uudelle tontille on mahdollisuus sijoittaa riittävästi autopaikkoja.

5.4.7 Vaikutusten huomioon ottaminen suunnittelussa

Rakennussuunnittelussa tulee huomioida sisä- ja pihatilojen toiminnallisuus ja esteettömyys, liikenteellinen sujuvuus alueella, saattoliikenteen järjestäminen, näkymien huomioiminen koskialueelle sekä rakentamisen sopeuttaminen ympäristöönsä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

YU-1

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa mm. uimahallin ja muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja toimintoja.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - -

Osa-alueen raja.

③

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PÄI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

29

Korttelin numero.

6000

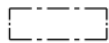
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/1k IV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen raja.
Rakentamisessa on huomioitava RKY-alueen ominaisluonne ja erityispiirteet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentamisen tulee soveltua sijoittamisen, korkeuden, julkisivumateriaalien ja värityksen puolesta lähialueen rakennettuun ympäristöön.

Pääosan rakentamisesta tulee sijoittua Ämmäkosken puoleiselle tontin osalle.

YU-1-korttelialueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita. Sijaintipaikka tulee valita siten, ettei sillä vaikeuteta alueen muuta käyttöä.

Rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan tulee olla kokoontumistiloissa vähintään 35 dB ja liike- ja toimistotiloissa 45 dB.

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

Hulevedet

Hulevesien hallinta tulee suunnitella ja rakentaa siten, ettei hulevesistä aiheudu haittaa ympäristöön. Hallinnasta vastaa kiinteistön omistaja tai haltija myös rakentamisen aikana. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivytellä tontilla ja hulevesien poisjohtamisesta tulee esittää suunnitelma rakentamislupavaiheessa.

Autopaikoitus:

YU-1-korttelialueelle tulee osoittaa autopaikkoja seuraavasti:

1 ap/ 70 ka-m² toimisto- ja liiketilaa,
1 ap/100 ka-m² muita tiloja kohden ja
vähintään 10 autopaikkaa työntekijöille.

Polkupyörät:

Polkupyöräpaikkoja tulee olla 1pp/100 ka-m².

5.6 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

5.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

5.7.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin ilmoituksella Warkauden lehdessä xx.xx.2026. Osallisille, kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla xx.xx.2026.

5.7.2 Muistutukset ja lausunnot

5.7.3 Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat asemakaava ja asemakaavaselostus sekä Warkauden kaupungin rakennusjärjestys.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus on mahdollista, kun asemakaava on hyväksytty Warkauden kaupunginvaltuustossa ja kaava on lainvoimainen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Warkauden kaupunki ja rakennusvalvonta valvoo normaalina viranomaistoimintana alueen toteutusta.

6.4 Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen

6.4.1 Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen

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

6.4.2 Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen

- Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo@lvv.fi
- Tekninen toimiala (tekninen johtaja, kaavoittaja, maankäyttöassistentti)
- Keski-Savon rakennusvalvonta, rakennusvalvonta.varkaus@pieksamaki.fi

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote sekä kaavakartta ja -selostus:

- Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo@lvv.fi

6.4.3 Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen

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

- Keski-Savon rakennusvalvonta, rakennusvalvonta.varkaus@pieksamaki.fi
- Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo@lvv.fi

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

- Pohjois-Savon maanmittaustoimisto (vain kaavakartta pdf-muodossa) s-postiviestiin voimaantulotiedot
- Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo@lvv.fi (pdf)
- Pohjois-Savon liitto (pdf)

Varkaus 29.01.2026

Laura Backman

Kaavoittaja