



SÄRKILAHDENTIEN ASEMAKAAVA



Varkauden kaupunki

Tekninen toimiala

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7
1.1 Kaava-alueen määrittely	7
1.2 Kaava-alueen sijainti	7
1.3 Kaavan päätarkoitus	7
1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot	8
2 TIIVISTELMÄ	9
2.1 Asemakaavan suunnitteluvaiheet.....	9
2.2 Asemakaavan toteuttaminen	9
3 ASEMAKAAVA-ALUEEN KUVAUS	9
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	9
3.2 Luonnonympäristö.....	10
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva.....	10
3.2.2 Luonnonolot	10
3.2.3 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu	10
3.3 Rakennettu ympäristö	12
3.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	12
3.3.2 Asuminen	13
3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta.....	14
3.3.4 Virkistys	14
3.3.5 Liikenne	14
3.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
3.3.7 Arkeologinen kulttuuriperintö	16
3.3.8 Tekninen huolto	16
3.4 Sosiaalinen ympäristö	16
3.5 Ympäristön häiriötekijät	16
3.5.1 Melu	16
3.5.2 Pilaantunut maaperä.....	16
3.6 Maanomistus.....	17
3.7 Suunnittelualueen nykytilanne.....	17
3.7.1 Maakuntakaava.....	17
3.7.2 Yleiskaava.....	21
3.7.3 Voimassa oleva asemakaava	22
3.7.4 Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet	23

3.7.5	Kiinteistörekisteri ja tonttijako	23
3.7.6	Pohjakartta	23
3.7.7	Rakennuskiellot	23
3.7.8	Suojelupäätökset	23
3.7.9	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	23
4	ASEMAKAAVAN VALMISTELU	24
4.1	Osalliset	24
4.2	Asemakaavan tarve ja tavoitteet	24
4.2.1	Kaupungin asettamat tavoitteet	24
4.2.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	24
4.2.3	Lainsäädännön asettamat tavoitteet	24
4.3	Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25
4.3.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	25
4.3.2	Mielipiteet ja lausunnot	25
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	27
4.3.4	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	27
4.4	Asemakaava-arvioinnin luonne ja tavoitteet	28
4.4.1	Alustava vaikutusten arviointi	28
4.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
4.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
4.4.4	Muut vaikutukset	31
4.4.5	Tiedottaminen ja nähtävilläolo	32
4.4.6	Mielipiteet ja lausunnot	32
4.4.7	Kaupungin sisäinen yhteistyö	32
4.4.8	Viranomaisyhteistyö	32
4.4.9	Julkinen keskustelu	32
4.4.10	Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen	32
4.4.11	Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset	32
4.4.12	Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet	32
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavaehdotus	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.1.2	Palvelut	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32

5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet	32
5.3.2	Muut alueet	32
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.4.1	Asemakaavan suhde seudullisiin ja maakunnallisiin suunnitelmiin	32
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.4	Muut vaikutukset	32
5.4.5	Vaikutusten huomioon ottaminen suunnittelussa	32
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	32
5.6	Nimistö	32
5.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	32
5.7.1	Tiedottaminen ja nähtävilläolo.....	32
5.7.2	Muistutukset ja lausunnot	32
5.7.3	Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33
6.3	Toteutuksen seuranta.....	33
6.4	Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen.....	33
6.4.1	Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen	33
6.4.2	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen	33
6.4.3	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen	33

LIITTEET 1- 2

Lisälehdet

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Asemakaava määräyksineen 4.5.2026

LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake 4.5.2026

Kuvaluettelo

KUVA 1: KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI.....	7
KUVA 2: ALUEEN RAKENNETTAVUUS (GTK, MAANKAMARA, KARTTAPALVELU).....	10
KUVA 3: OTE MUSEOVIRASTON VALTAKUNNALLISESTA KARTTAPALVELUSTA, RKY-KOHDE.....	11
KUVA 4: OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA.....	11
KUVA 5: KIIINTEISTÖJAOTUS.....	12
KUVA 6: KANGASLAMMIN KIRKONKYLÄ, RAKENNUSINVENTOINTIKOhteita.....	15
KUVA 7: JOUKOLA, SUUNNITTELUALUEELLA, KOHDE 299 KUVASSA 6.	15
KUVA 8: SARIOLA, SUUNNITTELUALUEELLA, KOHDE 298 KUVASSA 6.	15
KUVA 9: MANTTAALISÄÄTIÖN TALO SUUNNITTELUALUEEN TUNTUMASSA, KOHDE 261 KUVASSA 6.	16
KUVA 10: OTE MAAKUNTAKAAVAYHDISTELMÄSTÄ.....	17
KUVA 11: OTE KANGASLAMMIN KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVASTA	21
KUVA 12: OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA.....	22
KUVA 13: OTE ASEMAKAAVALUONNOKSESTA.....	28
KUVA 14: ASEMAKAAVAMUUTOSKOhteen YHTEYS VESISTÖÖN.....	30
KUVA 15: NÄKYMÄ PUNAISENSALMEN MAANTIESILLALTA KIVENLAHDEN SUUNTAAN.	30
KUVA 16: OTE KAUKOLANKANKAAN POHJAVESIALUEEN RAJAUksesta.....	31

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, voimaan 1.4.2018
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe, maakuntavaltuusto hyväksynyt 19.11.2018, voimaan 1.2.2019
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 2. vaihe, maakuntavaltuusto hyväksynyt 17.12.2024, voimaan 26.2.2025
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 3. vaihe, ehdotus oli nähtävillä 28.1.-27.2.2026
- Kangaslammin kirkonkylän osayleiskaava, vahvistunut 30.5.2002
- Kangaslammin asemakaava, KV 20.6.2011, voimaan 2.8.2011

KAAVAN HALLINNOLLINEN

KÄSITTELY

Vireilletulo,
tekninen lautakunta 4.10.2022 § 145

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, 041 732 4939
ASIAKASPALVELU	040 515 7336

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 4.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Diaarinumero VRK/82/10.02.03/2022

1.1 Kaava-alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee 50. kaupunginosan, Kangaslampi, korttelin 9 tontteja 1, 2 ja 4 ja kortteliin 9 rajoittuvaa lähivirkistysalueen osaa sekä osaa Särkilahdentien katualueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 50. kaupunginosan, Kangaslampi, korttelin 9 tontit 1, 5 ja 6. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako.



Kuva 1: Kaavamutosalueen sijainti.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijaitsee Kangaslammien kirkonkylän keskustassa noin 23 km kaakkoon Varkauden kaupungin keskustasta. Asemakaavan muutosalue rajoittuu idässä lähivirkistysalueeseen/Kivenlahteen, etelässä luonnossuojelualueeseen, lännessä Rauhantiehen ja pohjoisessa Särkilahdentiehen sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen.

1.3 Kaavan päätarkoitus

Kaavan tarkoituksena on tutkia Kivenlahden rantaan rajoittuvan lähivirkistysalueen osan liittäminen kiinteistöön 915-439-3-244 ja muut tarvittavat muutokset lähiympäristössä.

Kiinteistön 915-439-3-244 omistava rivitaloyhtiö on anonut kaupungilta asemakaavamuutosta, jolla heidän kiinteistöönsä rajoittuva kaupungin omistama lähiviheralueen osa olisi

mahdollista liittää em. kiinteistöön. Kaavoituksesta on laadittu käynnistämissopimus 1.6.2022. Kaavoituksen ajankohtaisuudesta on neuvoteltu taloyhtiön hallituksen edustajan ja isännöitsijän kanssa 24.9.2025.

1.4 Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,1655 ha. Alueella asuu noin 10 henkilöä. Rivitalokohteelle on rakennettu noin 877 ka-m². Kahdelle AO-6/s-merkinnällä olevalle kohteelle on rakennettu yhteensä noin 159 ka-m². Rivitalokohteella on rakennusoikeutta jäljellä noin 229 ka-m² ja AO-6/s-kohteilla yhteensä noin 523 ka-m².

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan suunnitteluvaiheet

Aloite	Aloite kaavamuutokseen on tullut kiinteistön 915-439-3-244 omistajalta.
Vireilletulo	Tekninen lautakunta 4.10.2022 § 145 Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 13.10.2022.
Oas (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Alkuperäinen oas asetettiin nähtävillä 13.10.2022 alkaen ja tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.
Luonnos	Kirjeet osallisille x.x.xxxx Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla x.x.xxxx Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille x.x.xxxx Nähtävillä x.x. – x.x.xxxx
Ehdotus	Ilmoitus internetissä ja ilmoitustaululla ja lehdessä x.x.xxxx Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille x.x.xxxx Nähtävillä x.x. – x.x.xxxx

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy Varkauden kaupunginvaltuusto. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle tulee laatia tonttijako, jonka perusteella Maanmittauslaitos voi lohkoa tontit.

3 ASEMAKAAVA-ALUEEN KUVAUS

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Kangaslammin kirkonkylän keskustassa ja rajoittuu Kivenlahteen, josta on Punaisensillansalmen kautta yhteys Saimaan Haukiveteen. Rannan tuntumassa olevan rivitalokohteen talot ovat valmistuneet vuosina 1982 ja 1986, talousrakennus vuonna 2003. Lähivirkistysalueella on taloyhtiön laiturit. Lähivirkistysalueella ei ole yleisessä käytössä olevia polkuja tai muita kulkuyhteyksiä.

Kaavamuutosalueella on kaksi suojelullista rakennusta ja niiden kaavamerkintöihin ja -määräyksiin ei kohdistu muutostarpeita. Suunnittelualue rajoittuu eteläosaltaan luonnonsuojelualueeseen, joka on osa Kangaslammin kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävää rakennettua

kulttuuriympäristöä. Em. alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskohde, Manttaalissätiön talo ja pihapiiri.

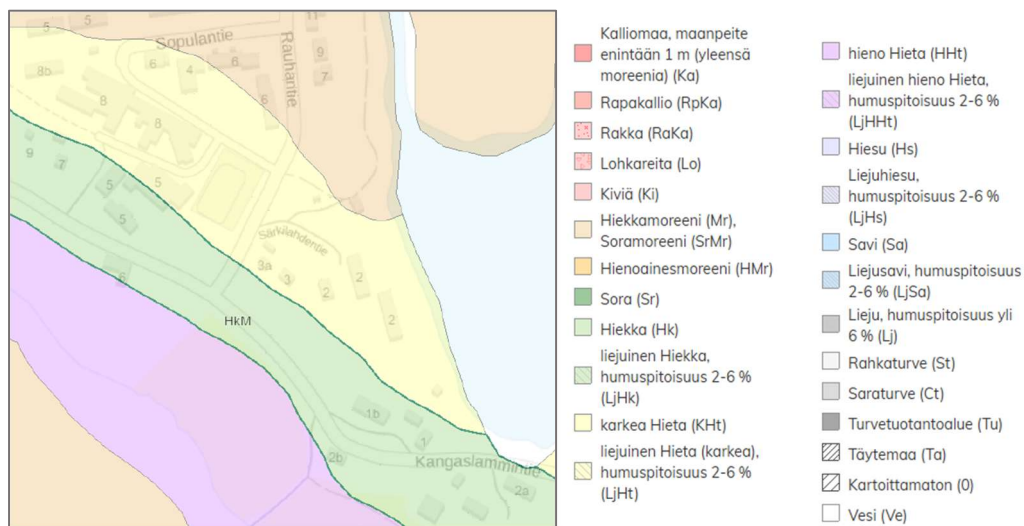
3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Korttelin 9 osalta maasto viettää loivasti kohti Kivenlahden ranta-alueetta. Korttelin 9 ja Kangaslammintien välinen alue on luonnonsuojelualuetta, alueella on mäntyvaltainen harjumainen kannas. Luonnonsuojelun sisällä on rakennussuojelun alue, jonka maamerkinä on Manttaalissätiön talo pihapiireineen. Rakennussuojelun alue ei rajoitu suoraan suunnittelun alueeseen.

3.2.2 Luonnonolot

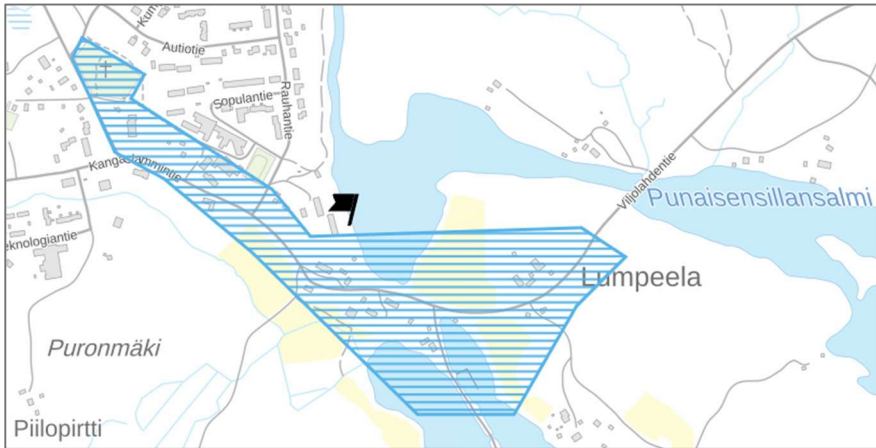
Korttelin 9 alue on rakennettua aluetta. Rivitaloyhtiöllä on laaja nurmikenttäalue rannan suuntaan. Rannan ja rivitaloyhtiön välisellä lähivirkistysalueella on lehtipuustoa, lähinnä koi-voja. Rivitaloyhtiön kiinteistöllä, rannan puoleisen rajan tuntumassa, on avosähkölinja, jonka johtoalue on pidettävä puustosta vapaana.



Kuva 2: Alueen rakennettavuus (GTK, Maankamara, karttapalvelu)

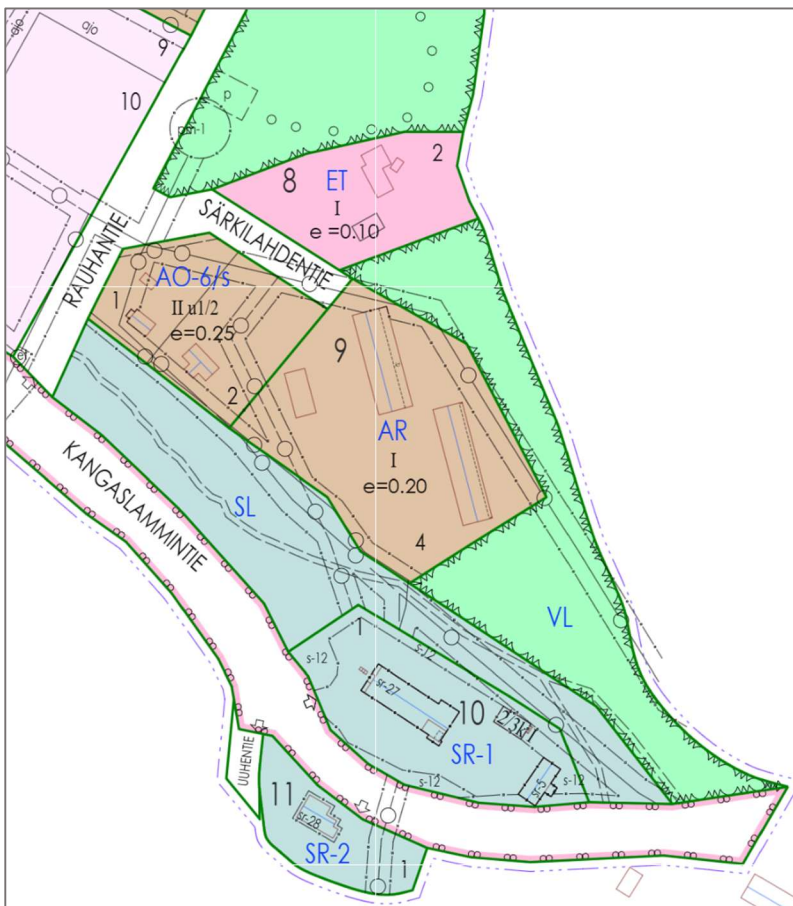
3.2.3 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kangaslammien kirkonkylä kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettun kulttuuriympäristön kohteisiin (RKY), jonka rajaus on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Ote Museoviraston valtakunnallisesta karttapalvelusta, RKY-kohde

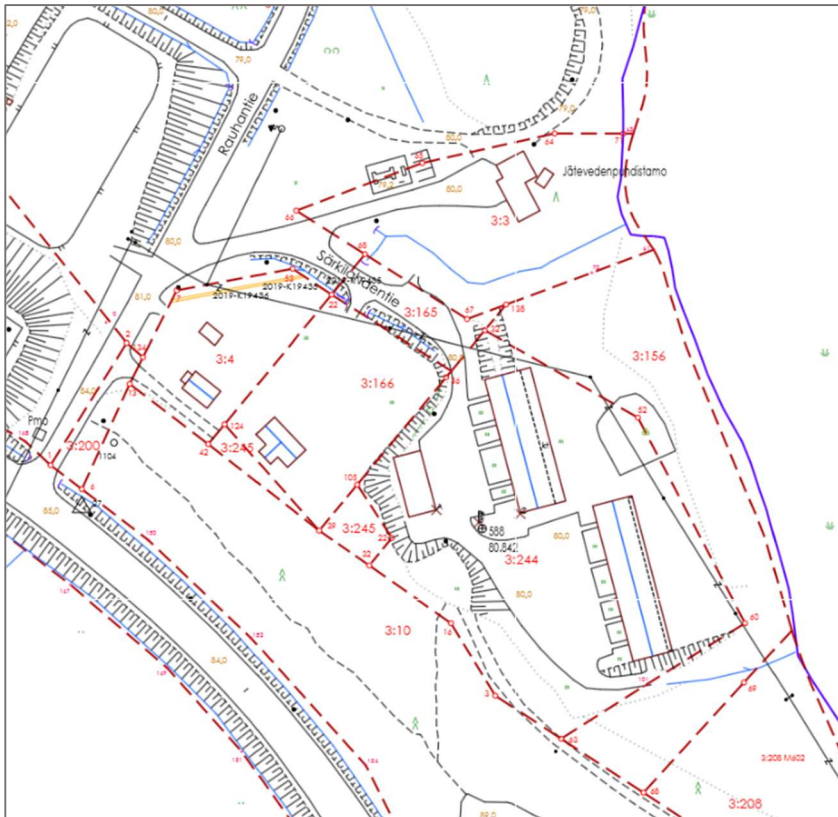
Suunnittelualue rajautuu asemakaavassa SL-merkinnällä osoitettuun luonnonsuojelualueeseen. Suunnittelualueella, korttelin 9 voimassa olevan asemakaavan mukaisilla tonteilla 1 ja 2 on kaksi asuinrakennusta, jotka sijaitsevat erillispientalojen korttelialueella, jolla ympäristö on säilytettävä (AO-6/s).



Kuva 4: Ote ajantasa-asemakaavasta

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Kuva 5: Kiinteistöjaotus

Suunnittelualueen kiinteistöt:

Kiinteistö 915-439-3-244

Kiinteistön omistaa Asunto Oy Särkilahdenperä. Kohteella on kaksi rivitaloa ja talousrakennus. Rivitaloissa on yhteensä 10 kpl asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 773 m² (359+414) ja autotallin kerrosala on 104 m². Asukkaita kohteella asuu noin 10. Kiinteistön pinta-ala on 5530 m². Tonttitehokkuusluku AR-alueella on 0,20, joten alueelle on mahdollista rakentaa enintään 1106 ka-m². Kohteella käytetty rakennusoikeus on 877 ka-m² ja käyttämättä on 229 ka-m².

Kiinteistö 915-439-3-245

Yksityisten omistuksessa oleva kiinteistö muodostuu kahdesta palstasta ja ne ovat rakentamattomia. Kokonaispinta-ala 290 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan toinen palstoista (noin 112 m²) muodostaisi yhdessä kiinteistön 915-439-3-166 kanssa korttelin 9 tontin 2 (AO-6/s). Toinen palsta (noin 178 m²) muodostaisi kiinteistön 915-439-3-244 kanssa korttelin 9 tontin 4 (AR-tontin).

Kiinteistö 915-439-3-166

Yksityisten omistuksessa oleva kiinteistö ja kohteella on omakotitalo. Kokonaispinta-ala 1572 m². Rakennettua kerrosalaa 79 m². Erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään, AO-6/s. Tehokkuusluku 0,25. Rakennus tunnetaan nimellä Joulola inventointikohde luettelossa (nro 299).

Kiinteistöillä 915-439-3-245 ja 915-439-3-166 on samat yksityiset omistajat.

Kiinteistö 915-439-3-4

Yksityisen omistuksessa oleva kiinteistö ja kohteella on omakotitalo. Kokonaispinta-ala 1155 m². Rakennettua kerrosalaa 80 m². Erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään, AO-6/s. Tehokkuusluku 0,25. Rakennus tunnetaan nimellä Sariola inventointikohde- luettelossa (nro 298).

Kiinteistö 915-439-3-165

Kiinteistö on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa ja osa Särkilahdentien katualuetta.

Kiinteistö 915-439-3-156

Kiinteistö on kaupungin omistuksessa olevaa lähivirkistysaluetta. Alue rajoittuu Pohjois-Haukiveden osakaskunnan hallinnoimaan vesialueeseen (Kivenlahti), kiinteistöön 915-439-3-11 (lähivirkistysaluetta), kiinteistöllä 915-429-3-10 olevaan luonnonsuojelualueeseen, Kangaslammin kirkonkylän jäteveden puhdistamon alueeseen (kiinteistö 915-439-3-3) ja pieneltä osalta Särkilahdentien alueeseen (kiinteistö 915-439-3-165).

Rajanaapurina olevat kiinteistöt:

Kiinteistö 915-439-3-10

Luonnonsuojelualuetta (SL), joka on yksityisten omistuksessa.

Kiinteistö 915-439-3-11 (osa)

Asemakaavan mukainen lähivirkistysalueen osa , yksityisten omistuksessa.

Kiinteistö 915-876-18-1

Pohjois-Haukiveden osakaskunnan hallinnoimaa vesialuetta.

Kiinteistö 915-439-3-236 (osa)

Osa Rauhantien ja Särkilahdentien katualuetta.

Kiinteistö 915-439-3-200 (osa)

Osa Rauhantien katualuetta, omistaja Varkauden kaupunki.

Kiinteistö 915-439-3-3

Asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Kiinteistön omistaa Keski-Savon Vesi Oy ja alueella on Kangaslammin jätevedenpuhdistamo.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen asukasmäärään. Muutoksella ei ole merkittäviä yritys- ja ympäristövaikutuksia.

3.3.2 Asuminen

Suunnittelualueella on asukkaita noin 10.

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualue kuuluu Kangaslammin kirkonkylän keskusta-alueeseen. Liikuntatalo, kirjasto asiointipisteinen ja palvelukeskus ovat noin 200-300 metrin etäisyydellä. Päivittäistavara-kauppaan on noin 500 metriä, samoin Kangaslammin kappeliseurakunnan kirkkoon. Kaupan tuntumassa on myös huoltoasema, apteekki, käsityötupa ja parturi-kampaamo. Palvelukeskus on kirkonkylän suurin työllistäjä.

Koulu- ja terveydenhoitopalvelut ovat Varkaudessa noin 25 km:n päässä.

3.3.4 Virkistys

Kangaslammin liikuntatalo on rakennettu vuonna 1995. Liikuntatalon sali ja kuntosali tarjoavat mahdollisuuden liikkua ja harrastaa monipuolisesti. Kangaslammissa on myös urheilukenttä, ulkokuntosali ja pururata/valaistu latu, joka on pituudeltaan noin 3 km. Uimaranta on noin 1,0 km:n päässä Pasonniemessä.

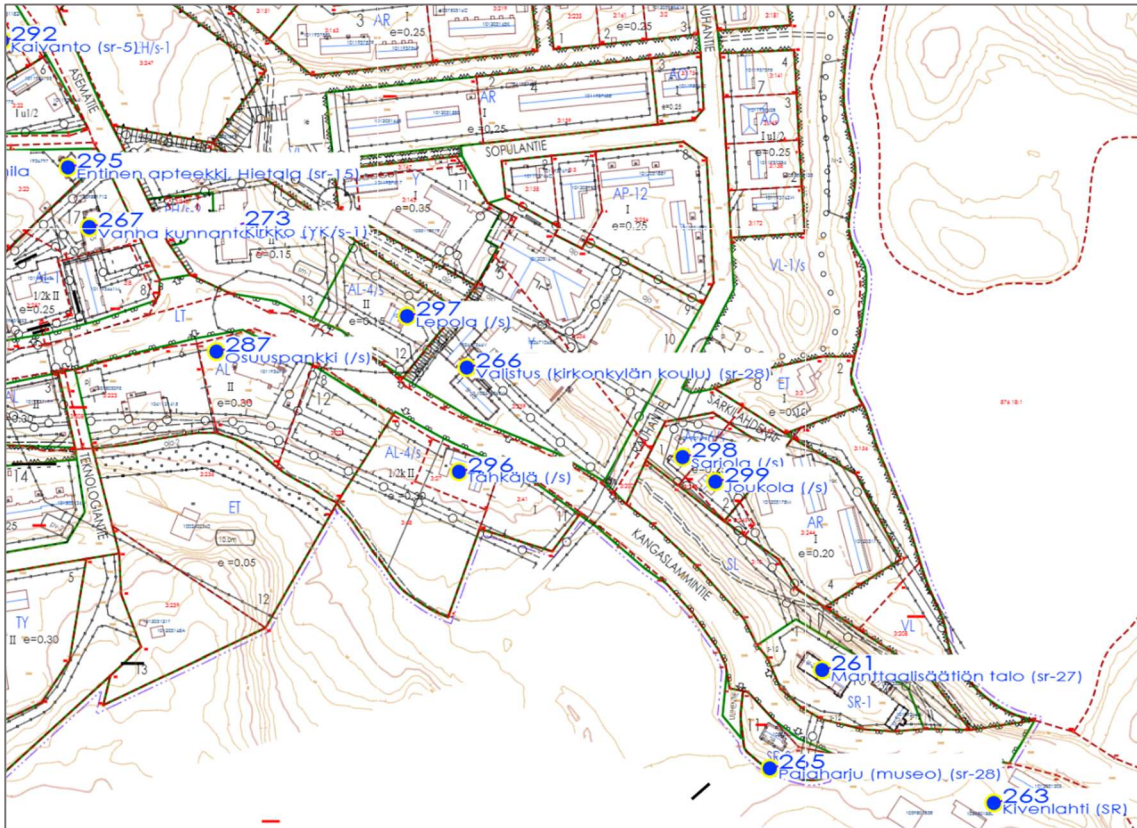
3.3.5 Liikenne

Kangaslammin kirkonkylän halki kulkee maantie nro 468. Liikennemäärä Kangaslammintien ja Rauhantien risteyksen kohdalla on noin 478 ajoneuvoa /vrk. Kangaslammin kirkonkylän ja Varkauden välinen liikennemäärä on noin 710 ajoneuvoa/vrk. Maantien yhteydessä ei ole kirkonkylän alueella kevyenliikenteen väyliä. Taajamanopeus on 40km/h. Kouluvuoden aikana pääsee koululaisvuoroilla asiointimatkoille Varkauden keskustaan, muutoin ei ole julkista liikennettä. Pääosa taksipalveluista on tilattava myös Varkauden ydinkeskustasta.

3.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kangaslammin keskustassa suunnittelualueen tuntumassa on Manttaalisäätien talon ja piha-piirin lisäksi useita inventoituja rakennuskohteita, joilla on myös asemakaavassa erilaisia suojelullisia ja säilyttämistä koskevia määräyksiä:

- Pajaharju, vanha museo, rakennettu 1890 (kohde 265)
- Kivenlahti, asuinrakennus rakennettu 1790, navetta 1924-1925, aitta 1832, (kohde 263), asuinkäytössä, maisemallisesti merkittävä pihakokonaisuus.
- Valistus, Kirkonkylän koulu, nykyisin asiointipiste ja kirjasto, rakennettu 1893 (kohde 266)
- Tähkälä, entinen liikerakennus, rakennettu 1910-20 -luvulla (kohde 296)
- Lepola, entinen kanttorila, nykyisin Ystävän kammari, rakennettu 1958, (kohde 297)
- Kangaslammin kirkko, rakennettu 1973, kohde 273
- Vanha kunnantalo, rakennettu 1957, (kohde 267)
- Entinen apteekki, Hietala, asuinkäytössä, rakennettu 1920-luvulla (kohde 295)
- Kaivanto, entinen pankin konttori ja kudontatupa, rakennettu 1935, (kohde 292)
- Terveyskeskus, rakennettu 1949, (kohde 286)



Kuva 6: Kangaslammin kirkonkylä, rakennusinventointikohteita



Kuva 7: Joukola, suunnittelualueella, kohde 299 kuvassa 6.



Kuva 8: Sariola, suunnittelualueella, kohde 298 kuvassa 6.



Kuva 9: Manttaalisäätion talo suunnittelualueen tuntumassa, kohde 261 kuvassa 6.

3.3.7 Arkeologinen kulttuuriperintö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita tai muinaismuistoja.

3.3.8 Tekninen huolto

Alueella olevat rakennukset on liitetty Keski-Savon Vesi Oy:n vesi- ja jätevesiverkostoon. Kangaslammintien varressa on myös kaukolämmön verkostoa.

3.4 Sosiaalinen ympäristö

Vuoden 2020 lopulla Kangaslammin kirkonkylässä oli noin 200 asukasta. Kangaslammin kirkonkylän työpaikat ovat lähinnä hoiva – ja muiden palvelualojen työpaikkoja. Pääosa työikäisestä väestöstä käy työssä Varkaudessa tai muissa lähialueen kunnissa, kuten Leppävirta ja Heinävesi. Kangaslammin alakoulun toiminta päättyi syyslukukauden 2024 alkuun. Julkiset terveyspalvelut ovat saatavissa Varkauden Kommilasta hyvinvointikeskus Aallosta.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

3.5.1 Melu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen (993/92) ympäristömelun ohjearvoista.

Kangaslammin kirkonkylän osalta ei ole käytettävissä mitattuja meluarvoja. Melua muodostaa lähinnä kirkonkylän läpi menevän maantien liikennemelu.

3.5.2 Pilaantunut maaperä

Suunnittelualueella ei ole tutkittuja tai todettuja pilaantuneita maita.

3.6 Maanomistus

Korttelin 9 alueella olevat kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Lähivirkistysalueen osan ja Särkilahdentien katualueen osan omistaa Varkauden kaupunki.

3.7 Suunnittelun alueen nykytilanne

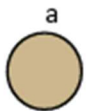
3.7.1 Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040



Kuva 10: Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Kangaslammin kirkonkylän keskusta-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:



TAAJAMA (2)

Merkinnällä osoitetaan pienet palvelutaajamat ja pientaajamat.

Suunnittelumääräys:

Kohdetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uuden tai muuttuvan maankäytön tulee ehyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvata sen ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Suunnittelulla on varmistettava taajaman hyvät liikenneyhteydet päätieverkkoon sekä kevyen liikenteen turvallisuus ja toimintaedellytykset. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

st

SEUTUTIE (2)

Seututiet yhdistävät kuntatason keskuksat tärkeimpiin liikennetarvesuuntiinsa ja kytkevät merkittävimmät muut liikennettä synnyttävät kohteet. Valtatieluokkaisen moottoritien rinnakkaisatie on yleensä seututie. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

SL

LUONNONSUOJELUALUE (2)

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

Suunnittelumääräys:

Suojeltaviksi tarkoitetuilla alueilla ei tule tehdä suojeluarvoja heikentäviä toimenpiteitä.

MA-v

ma-v



KULTTUURIYMPÄRISTÖN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE (2)

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.

MA

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (2)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (MA).

Suunnittelumääräys:

Alueen tai kohteen suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueen tai maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueen erityispiirteitä tulee vaalia. Maakunnallisesti merkittävien alueiden suunnittelussa on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristöviranomaiselta ja museoviranomaisilta.



POHJAVESIALUE (2)

Merkinnällä osoitetaan vedenhankinnan kannalta tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet. Merkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista (E-luokka).

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet.



VESIMATKAILUN KEHITTÄMISALUE (2)

Vesimatkailun kehittämisalueina osoitetaan maakunnallisesti merkittävät järviolueet, joiden kehittämistarpeet kohdistuvat ensisijaisesti järviluontoon liittyvien aktiviteettien, veneilyn, melonnan ja kalastuksen edistämiseen. Kehittämisalueeseen kuuluu myös erityisiä alueita, joilla yhdistyy asuminen, loma-asuminen, matkailu ja virkistys.

Kehittämisperiaate:

Vesimatkailun kehittämisessä ja alueen käytön suunnittelussa edistetään suojelualueverkoston, arvokkaiden maisema-alueiden ja arkeologisen (ml. vedenalaisen) kulttuuriperinnön ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää hyödyntämistä.

Kansallisen kaupunkipuiston saaristossa Kallavedellä tulee edistää kestävää saavutettavuutta. Saaristossa on tarve rantautumispaikoille ja päivämatkailijoiden tukikohdille.

Suunnittelumääräys:

Varkaudessa ja Joroisissa vesimatkailun kehittämisessä tulee ottaa huomioon erittäin uhanalaisen saimaannon esiintyminen.



VIITOSKÄYTÄVÄN, YSIKÄYTÄVÄN JA 23-KÄYTÄVÄN KEHITTÄMISVYÖHYKKEET (2)

Merkinnällä osoitetaan pääväyläasetuksen mukaisten valtatie 5 ja Savon radan, valtatie 9 sekä valtatie 23 ja Pieksämäki-Varkaus-Joensuun radan muodostamat ylimaakunnalliset aluekehittämisen ja elinkeinotoimintojen kehittämisvyöhykkeet.

Kehittämisperiaate:

Vyöhykkeitä kehitetään elinvoimaisina kansainvälisinä kehitys- ja liikennekäytävinä, joiden maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pitkämatkaisen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen ja kestävä liikunnan edistämiseen, liikenteen ja matkailun palvelujen ja yritystoiminnan edistämiseen sekä kaikkien käyttövoimavaihtoehtojen saatavuuteen (AFIR-asetus). Lisäksi huomiota tulee kiinnittää liikenneympäristön laatuun, liikenteen haittojen vähentämiseen ja ekologisten yhteyksien jatkuvuuteen.

Viitoskäytävän ja Ysikäytävän kehittämisessä on otettava huomioon, että valtatie 5 ja 9 sekä Savon rata kuuluvat yleiseurooppalaiseen TEN-T kattavaan verkkoon. Kuopion kaupunkiseutu on TEN-T kaupunkisolmukohta.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon lentoliikenteen, korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennelinjojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle. Lisäksi on otettava huomioon digitalisaation ja liikenteen automaation tarpeet.

Vyöhykkeillä tulee parantaa sekä turvata taajamajunaliikenteen kehittämisedellytykset.



LUONNON YDINALUE (2)

Merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -alueiden ja luonnonsuojelualueiden keskittymiä sekä muita maakunnallisesti merkittäviä monimuotoisimpia luontoalueita ja järviluontokokonaisuuksia.

Kehittämisperiaate:

Alueiden käytössä edistetään luonnon monimuotoisuutta ja luonnonsuojelualueiden keskinäistä yhteyksien yhteyttä.



LAIVAVÄYLÄ (syväys 4,3 / 4.2 / 2,4 m) (2)

Merkinnällä osoitetaan syväväylät sekä risteilyliikenteen ja uiton väylät.



MOOTTORIKELKKAREITIN YHTEYSTARVE (2)

Merkinnällä osoitetaan ohjeelliset olemassa olevat ja suunnitellut maakunnalliset moottorikeikkailun runkoreitit.

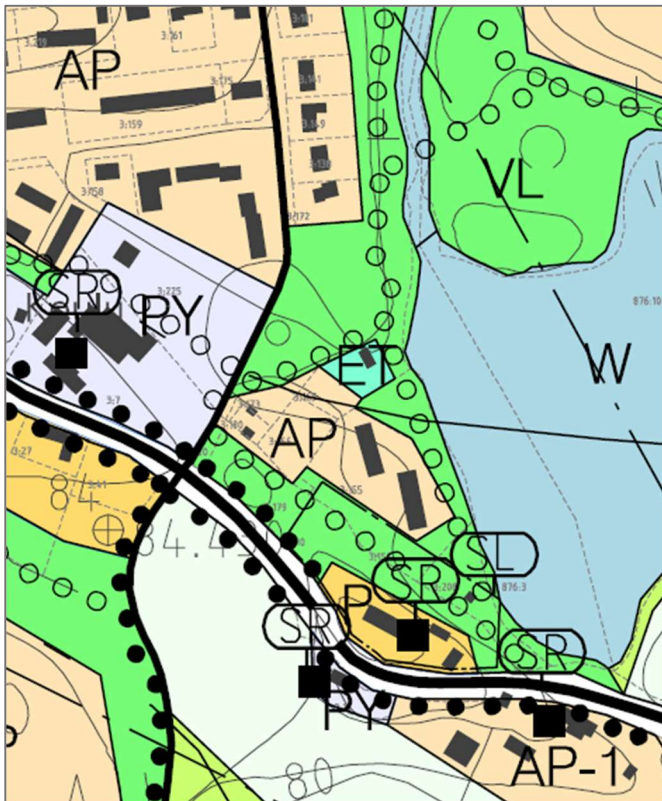
Suunnittelumääräys:

Reitin yksityiskohtaisempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä eri kuntien sekä maanomistajien kanssa.

3.7.2 Yleiskaava

Kangaslammin kirkonkylän yleiskaava

Kangaslammin kirkonkylän osayleiskaava on vahvistunut Pohjois-Savon ympäristökeskuksen päätöksellä 30.5.2002.



Kuva 11: Ote Kangaslammin kirkonkylän osayleiskaavasta

- AP Pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia kytettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- VL Lähivirkistysalue. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia. Alueella ei sallita virkistyskäyttöä vaikeuttavaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.
- P Palvelujen ja hallinnon alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue



Suojeltava rakennus. Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät sen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.



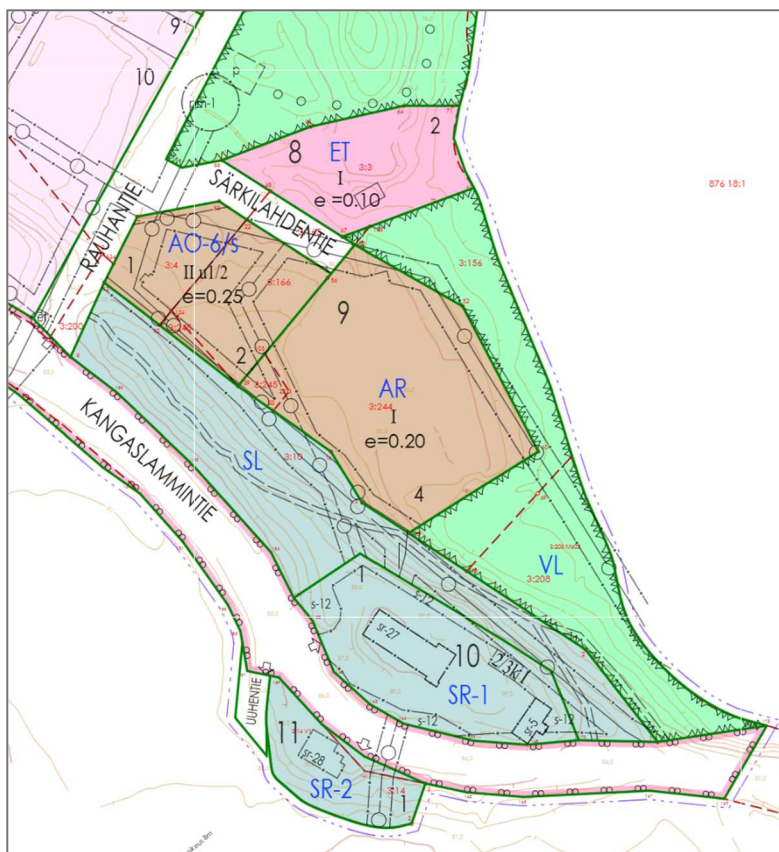
Luonnonsuojelualue.

o o o o o Ulkoilureitti

— Alueellinen pääväylä (Seututie)

3.7.3 Voimassa oleva asemakaava

Kangaslammin kunta liitettiin vuoden 2005 alusta lukien Varkauden kaupunkiin. Kangaslammin keskustassa oli voimassa useita rakennuskaavoja. Kangaslammin kirkonkylän rakennuskaava-alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 20.6.2011 ja se on tullut lainvoimaiseksi 2.8.2011.



Kuva 12: Ote ajantasa-asemakaavasta.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO-6/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korjattavien, muutettavien ja uudisrakennusten tulee soveltua mm. koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivujen mittasuhteiden ja pintojen, ovien ja ikkunoiden,

rakennusaineiden väriytyksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristöön.

VL Lähivirkistysalue

Lisäksi katualuetta

Kaavamuutosalue muodostuu voimassa olevan asemakaavan korttelista 9, siihen rajautuvista lähivirkistysalueen ja Särkilahdentien katualueen osista.

3.7.4 Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Varkauden kaupungin uuden rakennusjärjestyksen 8.12.2025 § 111 ja se on lainvoimainen.

3.7.5 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Kiinteistörekisterin pidosta vastaa Maanmittauslaitos. Kaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako.

3.7.6 Pohjakartta

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

3.7.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa vastaavia tonttijakoja. Alue muodostuu maarekisterikiinteistöistä.

3.7.8 Suojelupäätökset

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 9 tonteille 1 ja 2 kohdistuu seuraava kaava-merkintä ja -määräys: ”AO-6/s: Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korjattavien, muutettavien ja uudisrakennusten tulee soveltua mm. koon, korkeuden, katto-
muodon ja -kaltevuuden, julkisivujen mittasuhteiden ja pintojen, ovien ja ikkunoiden, rakennusaineiden väriytyksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristöön.”

3.7.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kangaslammin kirkonkylä on asemakaavoitettu yhtenä kokonaisuutena. Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole meneillään kaavallisia muutoksia.

4 ASEMAKAAVAN VALMISTELU

4.1 Osalliset

Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset:

Asunto Oy Särkilahdenperä, 915-439-3-244

Varkauden kaupunki, 915-439-3-156 ja osa 915-439-3-165

Kiinteistön 915-439-3-4 omistaja

Kiinteistöjen 915-439-3-166 ja 915-439-3-245 omistajat

Naapurimaanomistajat ja vuokralaiset:

Varkauden kaupunki, 915-439-3-200, 915-439-3-236, osa 915-439-3-165

Keski-Savon Vesi Oy, 915-439-3-3

Pohjois-Haukiveden osakaskunta, 915-876-18-1

Kiinteistön 915-439-3-10 omistajat

Kiinteistön 915-439-3-11 omistajat

Viranomaiset:

Itä-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Savon rakennusvalvonta, Pohjois-Savon hyvinvointialue/Pelastuslaitos, Keski-Savon ympäristötoimi, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo.

Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:

Savon Voima Oyj, Kangaslämpö Oy, Keski-Savon Vesi Oyj, Telia Oyj, Elisa Oyj Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Nuorisovaltuusto.

4.2 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

4.2.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa rivitaloyhtiön omistaman kiinteistön ja rannan välillä olevan kaupungin omistaman rakentamattoman lähivirkistysalueen osan liittäminen taloyhtiön kiinteistöön. Samalla tutkitaan asemakaavan mukaisen korttelin 9 ja lähiympäristön mahdolliset muutostarpeet.

4.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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, terveellisyyttä 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 kirjeellä 5.10.2022, lausunnonantajille 12.10.2022 ja ilmoituksella Warkauden Lehdessä 13.10.2022.

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

4.3.2 Mielipiteet ja lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä jätettiin 3 lausuntoa.

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

Lausunto	Vastine
<p>Kuopion kulttuurihistoriallinen museo: Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo pitäisi kannatettavana, jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrottaisiin selkeästi myös mahdollisista täydennysrakentamissuunnitelmista. Tulevassa kaavaselostuksessa voisi olla lisäksi lyhyt ja yleistajuinen kuvaus kiinteistön 915-439-3-244 rakennetusta ympäristöstä.</p> <p>Museolla ei ole muuta huomautettavaa nähtävillä olevaan aineistoon arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi kaavaselostuksessa.</p>
<p>Pohjois-Savon Pelastuslaitos, 4.11.2022: Pohjois-Savon Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p>	
<p>Savon Voiman Verkko Oy, 4.11.2025: Ilmajohdolla tullaan kaapeloimaan lähivuosina eri paikkaan, mutta nykyiselle ilmajohdolle tarvitsemme reittivarauksen. Mukana karttaliite.</p>	<p>Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi suunnittelussa.</p>

<p>Keski-Savon Ympäristötoimi/Ympäristönsuojelu, 7.11.2022: Ympäristönsuojelulla ei ole huomauttamista Särkilahdentien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Vammaisneuvosto 24.10.2022: Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Mielipide</p>	<p>Vastine</p>
<p>Rajanaapuri, kiinteistö 915-439-3-10, 10.10.2022: Esitämme, että osa ranta-alueesta liitetään Manttu-kiinteistön tilaan nro 915-439-3-10 ja täten mahdollistetaan maayhteyden muodostuminen rantaan Mantun toimintaa tukemaan ja siellä toimivien veneiden säilytys ja rantapaikka virkistysalueena. Toiminnallisesti kaistale ulottuu suoraan Mantun päärakennuksen kohdalle ja on näin ollen kätevä linja liikkumiselle rantaan, mahdollistaen myös kuntoportaiden teon ko. rinteeseen. Kyseiseen kohtaan on jo Mantun pihalta tieura vanhastaan olemassa, joten mitään erityistä uutta kulku-uraa ei tarvitse tehdä ja tämä "Konttilankatu" on jo vanhaan edelleen kyläläisten käytössä oleva virkistysreitti Pisamaniemen ja uimarannan sekä venesataman, kuin myös valaistun kuntoradan välisessä liikunnassa. Alue koskisi esityksessämme maakaistaletta Mantun rajapyykkien nro 63 ja 68 väliseltä alueelta kaistale rajapyykkien 60 ja 69 kautta suoraan rantaan olevaa kaistaletta.</p>	<p>Mielipiteen esittäjien omistama kiinteistö 915-439-3-10 muodostuu asemakaavallisesta rakennussuojelualueesta (SR-1) ja suojelualueesta (SL). Kiinteistöön 915-439-3-10 ei ole mahdollista liittää suoraan ranta-alueen (lähivirkistysalue, VL) osaa, koska ranta-alueella ei ole suojelullista asemaa. Alueesta tulisi muodostettavaksi oma kiinteistö ja sille tulisi esittää oma kaavallinen merkintä.</p> <p>Yhteys ranta-alueelle tulisi rakennettavaksi osittain yksityisen omistamalle suojelualueelle, maastollisesti jyrkimpään kohtaan ja alueella on vanhaa puustoa, jota ei saa vahingoittaa. Jos nykyiselle kaupungin omistamalle lähivirkistysalueen osalle osoitetaan kevyenliikenteen yhteys tai muu kaavallinen aluemerkinä, niin alue rajoittuisi jatkossa kaikilta osiltaan yksityisten omistamiin ma-alueisiin ja jäisi irralliseksi alueeksi, jolta ei ole kulkuyhteyksiä muualle. Alueen yleishyödyllinen käyttö vaatisi kulkurasitteiden perustamista yksityisten omistamille kiinteistöille ja alueen rakentamis- ja ylläpitokulujen jaosta tulisi sopia erillisillä sopimuksilla näiden yksityisten kesken.</p> <p>Täten kaupungin omistamalle kiinteistölle 915-439-3-156 ei osoiteta rajanaapurin mielipiteessään esittämää yhteyttä Kivenlahden ranta-alueelle.</p>

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Hanke esiteltiin 16.12.2022 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa ja ELY-keskuksen mukaan suunnittelualue ei ole luontoarvojen kannalta potentiaalista aluetta.

4.3.4 Mielenpitojen ja lausuntojen huomioiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen suunnittelualueen rajausta on muutettu käsittämään kokonaisuudessaan kortteli 9, osa Särkilahden tien katualueesta ja Kivenlahden rajoittuva lähivirkistysalueen osa (915-439-3-156) Ratkaisu huomioi paremmin maanomistukselliset olosuhteet alueella.

Savon Voima Verkko Oy:n lausunnon perusteella rivitalotontille tullaan osoittamaan edelleen johtoaluevaraus. Savon Voima Verkko Oy poistanee avojohdon vuonna 2027 ja rakentaa uuden maakaapeliyhteyden rivitalotontille. Samassa yhteydessä uusitaan myös muuta lähialueen sähköjohtoverkosta. Avojohton poistuttua voidaan rivitalotontilla olevaa johtovaraus- aluetta käyttää rakentamiseen huomioiden kuitenkin tontille tulevan maakaapeliyhteyden sijainti.

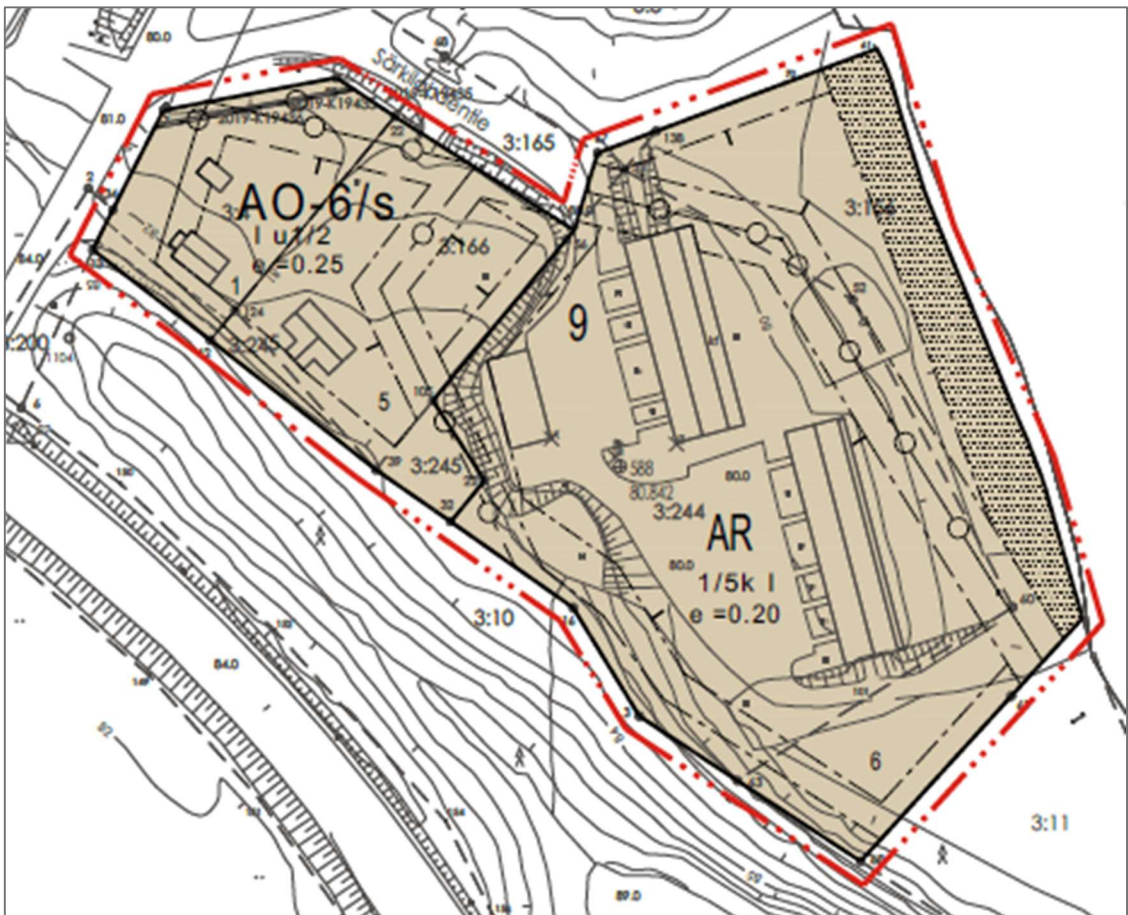
Kaupungin omistamalle kiinteistölle 915-439-3-156 ei osoiteta rajanaapurin mielipiteessään esittämää yhteyttä Kivenlahden ranta-alueelle. Jos nykyiselle kaupungin omistamalle lähivirkistysalueen osalle osoitettaisiin kevyenliikenteen yhteys tai muu kaavallinen aluemerkinä, niin alue rajoittuisi jatkossa kaikilta osiltaan yksityisten omistamiin maa-alueisiin ja jäisi irralliseksi alueeksi, jolta ei ole kulkuyhteyksiä muualle. Alueen yleishyödyllinen käyttö vaatisi kulkurasitteiden perustamista yksityisten omistamille kiinteistöille sekä alueen rakentamis- ja ylläpitokulujen jaosta tulisi sopia erillisillä sopimuksilla näiden yksityisten kesken. Lisäksi tulisi huomioida kiinteistöllä 915-439-3-10 olevat suojelulliset rajoitteet yhteyksien luonnissa.

Kokonaistaloudellisesti edullisinta on liittää kaupungin omistama lähivirkistysalueen osa, kiinteistö 915-439-3-156, kaava-aloitteen mukaisesti rivitalotonttiin.

4.4 Asemakaavaluonnos

Muutokset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan:

- Kiinteistöt 915-439-3-244, 915-439-3-156 ja 915-439-3-165 (osa) muodostavat korttelin 9 tontin 6. Kokonaisuus mahdollistaa pääsyn oman tontin kautta pohjoisemman talon maanalaiseen osaan sekä rantaan. Mahdollistaa eteläisemmän talon eteläpään osalta esteettömän pääsyn asuntojen takapihoille, rantaan ja rakennuksen maanalaiseen osaan.
- Kiinteistöt 915-439-3-166 ja 915-439-3-245 muodostavat korttelin 9 tontin 5. Kiinteistöt ovat samojen omistajien omistuksessa.
- Kiinteistö 915-439-3-4 muodostaa korttelin 9 tontin 1, ei muutoksia nykyiseen kaavaan verrattuna.
- Rivitalokohteen osalta kerroslukumääräystä täydennetään huomioiden kellaritilat.



Kuva 13: Ote asemakaavaluonnoksesta.

4.4.1 Alustava vaikutusten arviointi

Lähivirkistysalueen osan liittämisen rivitalotaloyhtiön kiinteistöön parantaa tontin käytettävyyttä. Kaavamuutos mahdollistaa rivitaloyhtiön autopaikoituksen paremman järjestämisen tontilla, tarvittaessa toisen autosuojan rakentamisen. Lisäksi kaava mahdollistaa em. tontin

koillisosaan rannan tuntumaan lisärakentamista, kuten rantasaunan tai huvimajan rakentamisen sekä pääsyn oman tontin kautta rakennusten päädyissä oleviin kellaritiloihin. Savon Voima Verkko on ilmoittanut, että avosähkolinja poistunee alueelta vuoden 2027 aikana. Avosähkolinjan poistuttua tontilta johtoaluetta voidaan käyttää rakentamiseen huomioiden kuitenkin mahdollinen korvaava maakaapeliyhteys.

Korttelin 9 tonttiin 5 on yhdistetty omistuksellisesti yhtenevät alueet. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rivitaloyhtiön olisi tullut hankkia omistukseensa osa kiinteistöstä 915-439-3-245. Em. kiinteistön osalla on maanalaista putkiverkostoa, joten se ei ole käytettävissä muuhun rakentamiseen.

Kiinteistön 915-439-3-10 omistajat ovat esittäneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan mielipiteessä yhteyttä Kivenlahden ranta-alueelle. Kokonaistaloudellisesti on edullisinta liittää kaupungin omistama lähivirkistysalueen osa kokonaisuudessaan rivitalotonttiin.

4.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenneverkkoon, liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen. Kevyen liikenteen yhteydet kirkonkylän keskustaan tapahtuvat pääosin katu- ja maantieverkoston kautta. Kaavamuutos parantaa rivitaloyhtiön osalta tontin sisäisen paikoituksen ja huoltoliikenteen järjestämistä. Esteettömyys voidaan huomioida paremmin rivitalotontilla.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen. Rivitalotontin osalta kaava mahdollistaa lisärakentamista tonttikoon suuretuessa. AO-tonttien osalta rakennusoikeusmäärät pysyvät lähes ennallaan, korttelin 9 tontin 5 osalta kasvua muutamia kerrosalaneliömetrejä. Alueelta ei ole tarpeen purkaa rakennuksia.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Palvelujen saatavuus pysyy ennallaan, osa kirkonkylän keskustassa ja pääosa Varkauden ydinkeskustassa.

Väestö, asuminen, virkistys

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia väestön määrään. Asumisen viihtyvyystekijät paranevat, kun ranta-alue liitetään rivitalotonttiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen kahteen omakotitaloon kohdistuvat suojelulliset määräykset pysyvät ennallaan.

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

Tekninen huolto

Kaava-alueen rakennukset on liitetty vesihuoltoverkkoon ja tarvittaessa ne on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema ja katukuva

Kaavamutoksella ei ole olennaista vaikutusta maisemaan, koska etelän puolella oleva harju estää näkyvyyden maantien ja kirkonkylän suuntaan. Rannan suuntaan näkyvyys voi avartua, jos sähkölinjan ja rannan välistä on tarpeen poistaa puustoa.

Luonnonsuojelu ja vesistöt

Rivitalotontti tulee rajautumaan Pohjois-Haukiveden osakaskunnan hallinnoimaan vesialueeseen. Kivenlahti on osa Saimaan Haukivettä. Kivenlahdelta on pääsy Haukiveden puolelle Punaisensillansalmen kautta. Salmessa olevan maantiesillan alikulkukorkeus ja salmen mataluus estävät moottorivenliikenteen Kivenlahdelle.

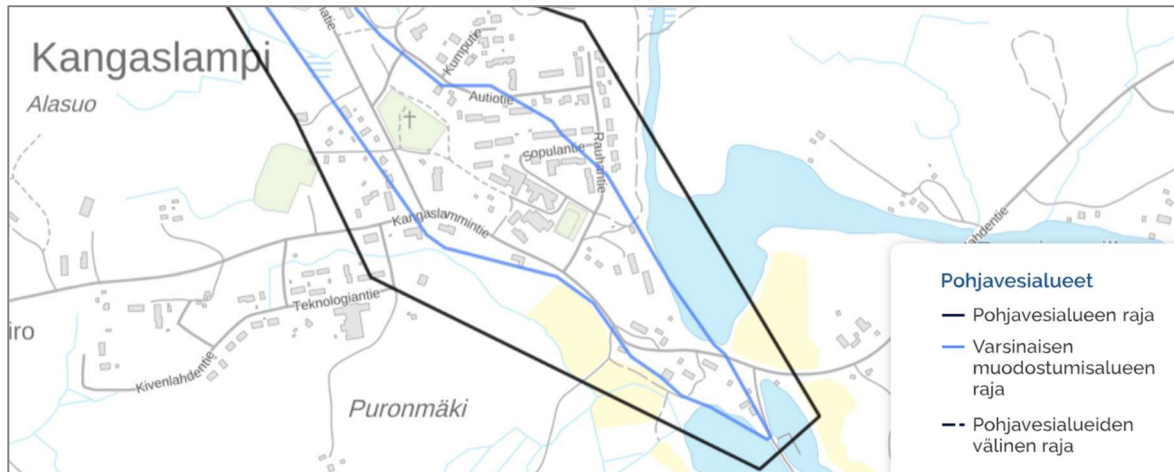


Kuva 14: Asemakaavamuutoskohteen yhteys vesistöön



Kuva 15: Näkymä Punaisensalmen maantiesillalta Kivenlahden suuntaan.

Alue sijaitsee Kaukolankankaan pohjavesialueen muodostumisalueella ja rajautuu luonnonsuojelualueeseen. Kaavoituksella ei ole merkittävää vaikutusta pohjavesialueeseen, eikä luonnonsuojelualueeseen.



Kuva 16: Ote Kaukolankankaan pohjavesialueen rajauksesta

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin.

Melu

Asemakaavamuutoksella ei ole melua lisääviä vaikutuksia.

4.4.4 Muut vaikutukset

Talous

Kaavamuutoksen perusteella kaupunki saa maanmyyntituloja ja rivitaloyhtiö vastaa kaavoituskuluista. Mahdollisella lisärakentamisella on vaikutus kaupungin saamiin kiinteistövero-
loihin.

Terveellisyys ja turvallisuus

Kaavamuutos parantaa rivitalotontin käytettävyyttä ja viihtyvyyttä. Tonttilaajennuksen myötä rivitalon asukkaiden ei tarvitse käyttää entisiä kaupungin omistamia alueita kulkureitinä rantaan ja rakennusten päädyissä oleviin kellareihin. Avosähkölinja poistunee vuonna 2027 rivitalojen ja ranta-alueen välistä, joka mahdollistaa tontin paremman hyödyntämisen ilman turvaetäisyyksiä.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet, sosiaaliset olot ja kulttuuri:

Kaavamuutos voi lisätä asuntomarkkinoilla kiinnostusta rivitaloyhtiön asuntoihin. Muutoin ei ole merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin.

Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniiset toimenpiteet

Rivitaloyhtiön kanssa tulee laatia esikaupparakirja teknisen lautakunnan tekemän kaavan hyväksymispäätöksen jälkeen ennen kuin kaava etenee kaupunginhallituksen ja -valtuuston

hyväksyttäväksi. Kaavan saatua lainvoiman voi kaupunki myydä lisämaa-alueen käynnistämispöytäkirjan ehtojen mukaisesti. Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Lainhoidosta ja tontin lohkomisen hakemisesta vastaa rivitaloyhtiö omistamiensa alueiden osalta. Maanmittauslaitos suorittaa varsinaisen lohkomisen.

- 4.4.5 Tiedottaminen ja nähtävilläolo
- 4.4.6 Mielipiteet ja lausunnot
- 4.4.7 Kaupungin sisäinen yhteistyö
- 4.4.8 Viranomaisyhteistyö
- 4.4.9 Julkinen keskustelu
- 4.4.10 Mielipiteiden ja lausuntojen huomioiminen
- 4.4.11 Vaikutusten arvioimiseksi tehdyt selvitykset
- 4.4.12 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaehdotus

- 5.1.1 Mitoitus
- 5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

- 5.3.1 Korttelialueet
- 5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

- 5.4.1 Asemakaavan suhde seudullisiin ja maakunnallisiin suunnitelmiin
- 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- 5.4.4 Muut vaikutukset
- 5.4.5 Vaikutusten huomioon ottaminen suunnittelussa

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

5.6 Nimistö

5.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

- 5.7.1 Tiedottaminen ja nähtävilläolo
- 5.7.2 Muistutukset ja lausunnot
- 5.7.3 Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaavat asemakaava ja asemakaavaselostus. Varkauden kaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista alueella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

6.3 Toteutuksen seuranta

Varkauden kaupunki ja Keski-Savon rakennusvalvonta valvovat normaalina viranomaistointana alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

6.4 Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedottaminen

6.4.1 Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä lähetetään pöytäkirjanote muutoksenhaku-kiellolla tiedoksi:

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

6.4.2 Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen

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

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

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote sekä kaavakartta ja -selostus:

- Itä-Suomen lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo@lvv.fi

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote:

- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, kulttuurihistoriallinenmuseo@kuopio.fi
- muistutuksen jättäneet

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
- Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo@lvv.fi
- Pohjois-Savon liitto (pdf), kirjaamo@pohjois-savo.fi

Varkaus 20.5.2026

Laura Backman, kaavoittaja