

## VARKAUDEN KAUPUNKI

# HANHISAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

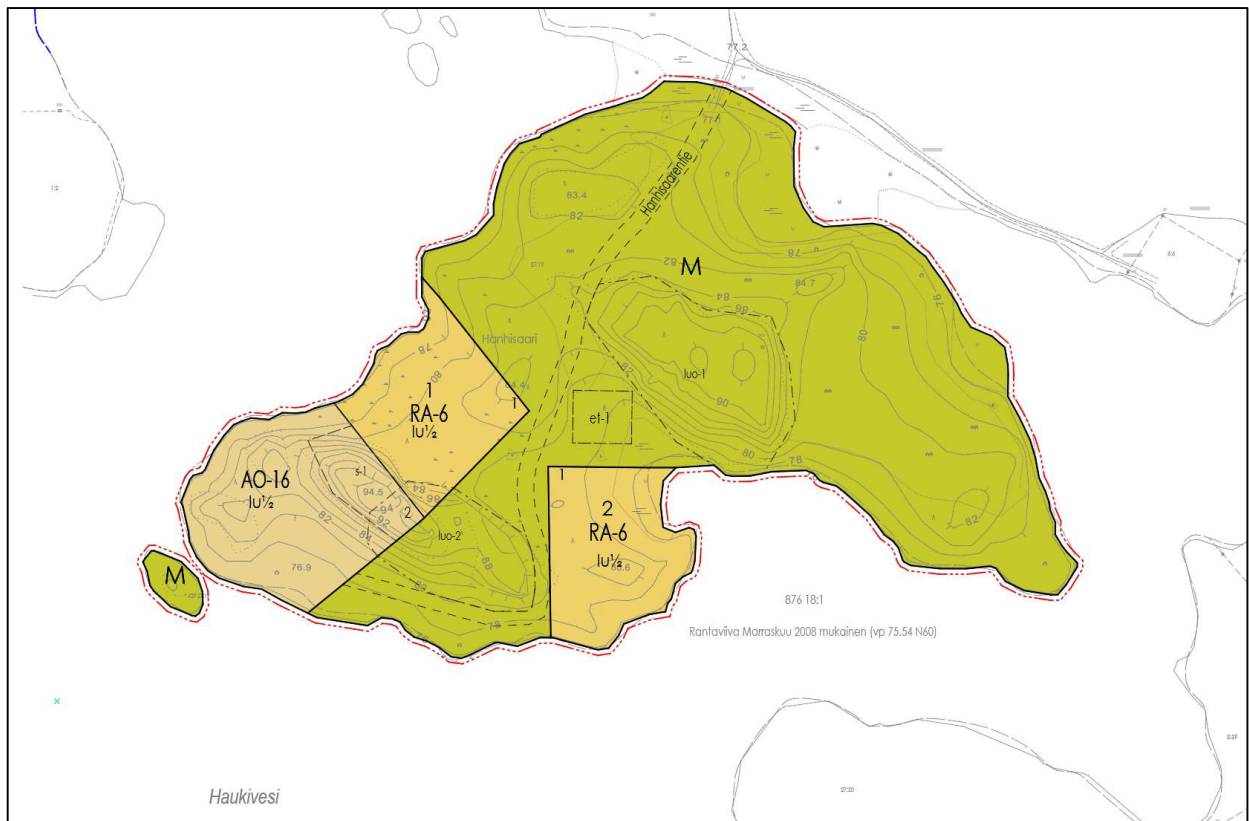
*Kaavaselostus, luonnos 28.5.2026*

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE VARKAUDEN KAUPUNGINVALTUUSTON 25.5.2009 § 40  
HYVÄKSYMÄÄ HANHISAAREN RANTA-ASEMAKAAVAA. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSALUE  
KÄSITTÄÄ KIINTEISTÖN 915-429-27-19 HANHINIEMI.

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUVAT KORTTELIT 1-2 SEKÄ MAA- JA  
METSÄTALOUSHALUETTA.

Laatija

Arkkitehdit LSV Oy



# SISÄLLYSLUETTELO

|  |    |
|--|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....  | 1  |
| 1.1 Tunnistetiedot .....   | 1  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....   | 1  |
| 2 TIIVISTELMÄ.....   | 2  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....  | 2  |
| 2.2 Ranta-asemakaava .....   | 2  |
| 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....                                     | 2  |
| 3 LÄHTÖKOHDAT.....   | 2  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                 | 2  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....   | 2  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....   | 2  |
| Maisema .....  | 2  |
| Vesiluonto.....  | 4  |
| Kasvillisuus .....   | 4  |
| Eläimistö.....   | 5  |
| Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit .....  | 5  |
| Arvokkaat luonto- ja maisemakohteet selvitysalueella .....                   | 6  |
| Arvokkaat luonto- ja maisemakohteet selvitysalueen läheisyydessä .....       | 7  |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....   | 8  |
| 3.1.4 Maanomistus .....  | 8  |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....   | 8  |
| 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                               | 9  |
| 4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset.....                   | 9  |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyöosalliset .....                               | 9  |
| 4.2.1 Osalliset .....  | 9  |
| 4.2.2 Vireille tulo.....   | 9  |
| 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....                         | 9  |
| 4.2.5 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....                                      | 9  |
| 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....  | 10 |
| 5.1 Kaavan rakenne .....   | 10 |
| 5.2 Mitoitus ja kaavan perustelut.....                                       | 10 |
| Rakennuspaikkojen määrä ei muutu.....  | 10 |
| Rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten ja rakennusoikeuden tarkistaminen ..... | 10 |
| Rakennusten sijoitusetäisyys rannasta .....                                  | 11 |
| 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....               | 11 |

|   |    |
|---|----|
| 5.4 Aluevaraukset.....                                  | 11 |
| AO-15 Erillispientalojen korttelialue.....              | 11 |
| RA-6 Loma-asuntojen korttelialue .....                  | 12 |
| M Maa- ja metsätalousalue .....                         | 12 |
| Tekninen huolto.....                                    | 12 |
| Arvokkaat maisema- ja luontokohteet .....               | 12 |
| 5.5 Kaavan vaikutukset.....                             | 12 |
| 5.5.1 Osayleiskaavan tavoitteiden toteutuminen .....    | 12 |
| 5.5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....          | 13 |
| 5.5.3 Vaikutukset liikennejärjestelmään.....            | 13 |
| 5.5.4 Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön ..... | 14 |
| 5.5.5 Muut vaikutukset.....                             | 14 |
| 5.5.6 Vertailu aiempaan ranta-asemakaavaan .....        | 14 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset.....                   | 15 |
| 5.6.1 Nimistö.....                                      | 15 |
| 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                      | 15 |
| Lainatut lähteet .....                                  | 16 |
| Liitteet .....  | 16 |

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asetmakaavan selostus, joka koskee 28.5.2026 päivättyä ranta-asetmakaavakarttaa.

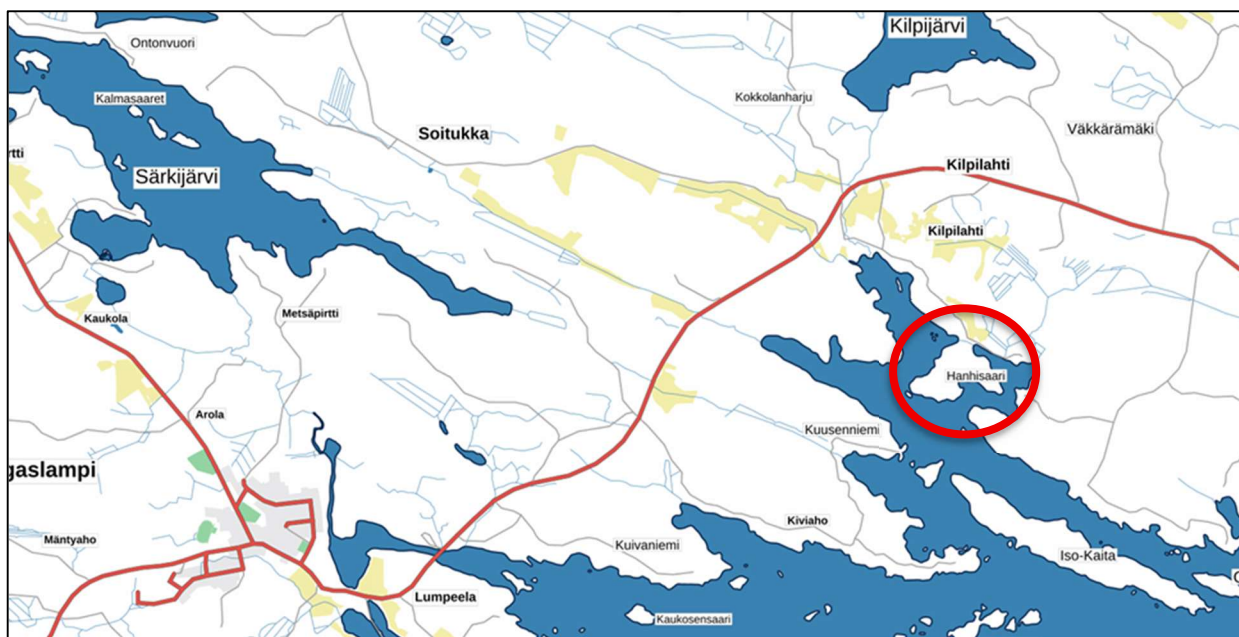
Ranta-asetmakaava koskee Varkauden kaupungin Kangaslammin kylän kiinteistöä Hanhiniemi R:no 915-429-27-19.

Ranta-asetmakaava muuttaa 25.5.2009 voimaantullutta Hanhisaaren ranta-asetmakaavaa.

Ranta-asetmakaavalla muodostuvat korttelit 1-2 sekä maa- ja metsätalousalue.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Varkauden kaupungissa Kangaslammin taajaman itäpuolella noin 30 km kaupungin keskustasta itään ja noin 4,5 km Kangaslammin taajamasta koilliseen.



Karttakuvien lähteet: (Maanmittauslaitos, 2026)

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Ranta-asemakaavan laatiminen on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.3.2026 – 7.4.2026. Kaavaluonnos asetetaan valmistumisen jälkeen nähtäville noin 4 viikon ajaksi lausuntoja varten ja lausuntojen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville noin 4 viikon ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot sekä kuullaan osallisia. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa siitä saatujen muistutusten ja lausuntojen pohjalta. Jos muutokset ovat vähäisiä, voidaan ranta-asemakaava viedä hallinnolliseen hyväksymiskäsittelyyn. Lainvoiman kaava saa valitusajan päätyttyä, mikäli valituksia ei tehdä.

### **2.2 Ranta-asemakaava**

Ranta-asemakaava muuttaa aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) käyttötarkoituksialueita sekä osin myös kaavamääräyksiä.

### **2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen**

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamisesta vastaa maanomistaja.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Kaavoitettava alue sijaitsee Varkauden kaupungissa Kangaslammin taajaman itäpuolella Äimisveden rannalla. Tila on rakentamaton. Alue on tyypillistä harvaan rakennettua maaseutumaisesta aluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,57 ha. Kaava-alueella on rantaviivaa noin 1,3 km.

Saareen on rakennettu silta.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Ranta-asemakaava-alueen luonnonympäristön tila selvitettiin aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) laadinnan yhteydessä maastokäynnillä 8.8.2008. Inventoinnin teki tällöin biologi, FM Minna Eskelinen. Alueelta selvitettiin kasvillisuuden ja maiseman yleiskuva sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet. Alue on selvitystyön jälkeen pysynyt muuttumattomana.

#### **Maisema**

Hanhisaari sijaitsee Äimisveden pohjoisosassa, jossa vesimaisemalle tyypillisiä ovat kapeat luode-kaakkosuuntaiset lahdet ja saaret. Murroslinjat ja jäätikön kulutus ovat muovanneet luonteenomaisen topografian. Pinnanmuodoiltaan alue on pienipiirteisesti vaihtelevaa. Tyypillisiä ovat kalliokumpareet ja niitä reunustavat louhikkoiset rinteet. Eteläosassa kalliojyrkänne alusmetsineen muodostaa paikallisesti arvokkaan luonnonmaisemakohteen, joka ei kuitenkaan erotu vesimaisemaan.

Metsämaisema on tavanomaista talousmetsämaisemaa, jossa vuorottelevat nuoret ja varttuneet metsät, taimikot ja hakkuuaukeat. Pohjois- ja itäosassa on tehty hakkuita, keski- ja eteläosassa vallitsevat nuoret mäntymetsät. Hanhisaaren erottaa mantereesta pohjoisessa kapea, lähes umpeenkasvanut salmi. Saareen on rakennettu tie sekä saaren pohjoisosan salmeen tätä varten silta ja penkere.



*Kuva: Kaava-alue kuvattuna huhtikuussa 2025.*



*Kuva: Hanhisaareen rakennettu silta sekä sillan ympäristöä huhtikuussa 2025.*

## **Vesiluonto**

Selvitysalueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita.

Selvitysalueen vesistöt kuuluvat Vuoksen vesistöalueeseen, Haukiveden lähialueeseen (4.211). Vesistöjä ja vesistöalueita koskevia tietoja on saatu Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämältä Järvi-meriwiki -verkkosivustolta.

Hanhisaari sijaitsee Äimisveden (12,89 km<sup>2</sup>) pohjoisosassa. Tällä osalla kirkasvetinen järvi on lievästi rehevöitynyttä. Äimisvesi on vesistöalueen latvavesiä. Saaren ja mantereen erottaa kapea, lähes umpeenkasvanut salmi, jonka keskellä on oja.

Haukivesi on Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Järvi-meriwikin mukaan ekologiselta tilaltaan erinomainen. (Suomen ympäristökeskus, 2026)

## **Kasvillisuus**

Alueen kasvillisuuteen liittyvä selvitystyö on tehty aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) laadinnan yhteydessä.

Selvitysalue kuuluu eteläborealisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen ala-alueeseen.

Hanhisaaren metsät ovat talousmetsää. Saaren länsi- ja eteläosassa vallitsevat puustoltaan nuoret mänty- ja mänty-koivukankaat. Kaakkoisosassa on varttunutta kuusikangasta. Saaren pohjoisosa itäiseen niemeen saakka on taimikkoaluetta, jolla kasvaa siemenpuumäntyjä. Niemen kärjen metsäkuvio on puustoltaan varttunutta koivukangasta. Vallitsevana metsätyypinä selvitysalueella ovat tuoreet mänty- ja kuusikankaat. Kenttäkerroksen tyypillisiä lajeja ovat mustikka, puolukka, metsäkastikka, metsälauha, lillukka, vanamo ja oravanmarja.

Puolukkatyyppin (VT) kuivahkoja kankaita on etenkin saaren eteläosan kallioisilla rinteillä. Poronjäkääläpeitteistä jäkälytyypin (CLT) karukkokangasta esiintyy saaren keskiosassa, itärannalla olevalla kallioalueella. Rehevämpää metsätyyppiä, käenkaali-mustikkatyyppin (OMT) lehtomaista kangasta, on pienellä alalla etelärannan kalliojyrkänten alusmetsässä. Varttuneen puuston vallitsevan latvuserroksen muodostaa kuusi, seassa kasvaa muutamia haapoja. Kenttäkerroksen lajeja ovat mm. mustikka, metsäalvejuuri, lillukka, metsäkurjenpolvi, karhunputki, metsäkorte, oravanmarja ja metsäimarre.

Hanhisaaren pohjoisosan salmi on umpeenkasvanut, ilmaversoiskasvillisuuden valtaama, osin luhtainen. Tyypillisiä lajeja ovat järviruoko, järvikorte, viiltosara, luhtasara, terttualpi ja ranta-alpi. Saaren itäpuoleinen lahti on matala ja ulpukkavaltainen. Etelärannan lahdessa on ruovikkoa. Muuten karujen kivikkorantojen rantakasvillisuus on niukkaa. Etelärannalla rantoja reunustavat harvakseltaan järviruokokasvustot ja kapeat saravyöhykkeet. Suojaisassa ja matalassa lahdessa ruovikot muodostavat tiheän kasvuston, jossa kasvaa myös kastikkaa. Muuta lajistoa ovat mm. rantakukka, rentukka, keltakurjenmieikka ja vesitatar. Lehtipuuvaltaisen rantapuuston ja -pensaston muodostavat koivu, mänty ja harmaaleppä.



*Kuva: Hanhisaaren metsäluontoa kesäkuussa 2025*

### **Eläimistö**

Alueen eläimistöön liittyvä selvitystyö on tehty aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) laadinnan yhteydessä.

Hanhisaaren alueen nisäkäslajistoon kuuluu mm. majava.

Varsinaista linnust selvitystä ei tehty selvitysajankohdasta johtuen. Linnustotiedoissa on hyödynnetty Joutenvesi-Äimisvesi osayleiskaavan tietoja. Selvitysalueiden metsälinnusto on tavanomaista kangasmetsien lajistoa. Kuusenlahdella havaittiin kuikka (1 yksilö). Rantalajeista tyypillinen on rantasipi. Kuikan pesintään soveliasta rantaa on mm. Kuusenlahden ja Kilpilahden välisen niemen kärjessä, 100-150 metrin päässä Hanhisaaren länsirannasta. Pesinnästä ei ole tietoa. Lisäksi alueen pesimälinnustoon kuuluvat mm. kalalokki, kalatiira, tavi, sinisorsa, telkkä ja haapana. Erityisesti Hanhisaaren pohjoisosan lahdet ovat vesilintujen suosimia pesimispaikkoja.

Hanhisaaren pohjoispuolisen salmen lahdet ovat kevätkutuihin kalojen lisääntymisalueita (mm. lahnan kutulahtia). Tämä on otettu huomioon sillan ja penkereen rakentamista varten annetun ympäristöluvan myöntämisperusteissa.

### **Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit**

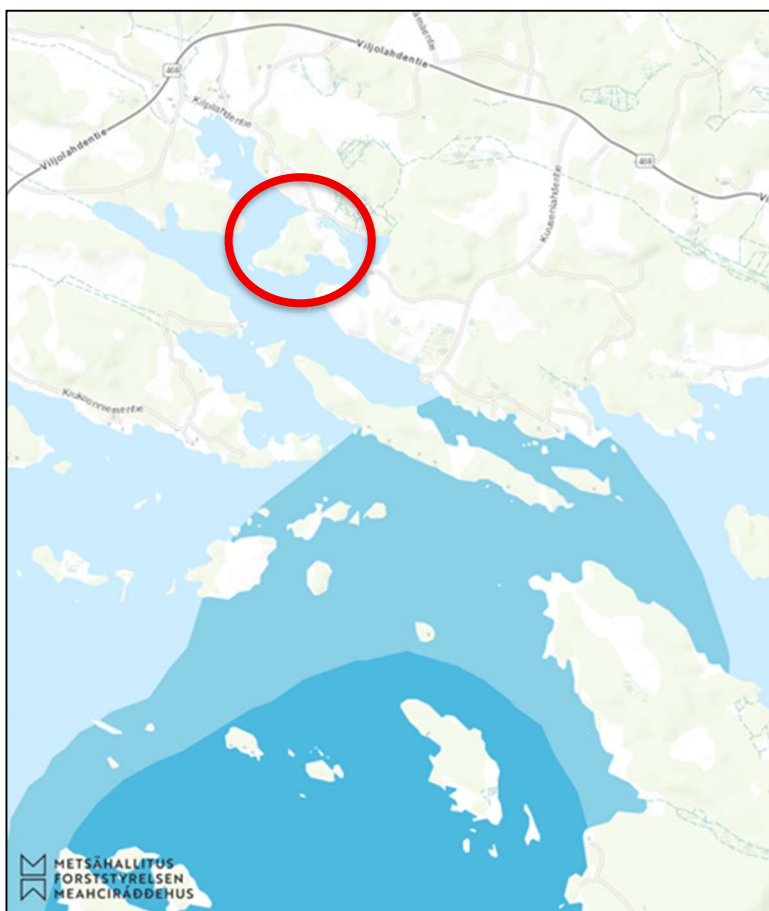
Selvitysalueelta ei vuonna 2008 tehdyn selvityksen yhteydessä havaittu eikä alueelta ole tiedossa valtakunnallisesti uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai alueellisesti uhanalaisia eliölajeja.

Lintudirektiivilajeista Hanhisaaren länsipuolella, Kuusenlahdessa, havaittiin yllä mainitun selvityksen yhteydessä kuikka. Lisäksi Äimisveden pesimälinnustoon kuuluvat kalatiira ja haapana. Haapanan luokitus on tällä hetkellä vaarantunut (VU).

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista Joutenveden-Äimisveden eläimistöön kuuluu saimaannorppa, joka on tällä hetkellä erittäin uhanalainen (EN) laji. Äimisveden pohjoisosassa sijaitseva selvitysalue on ollut lajin esiintymisaluetta 1950-luvulla. Metsähallituksen arvio talvikannan koosta vuonna 2025 Joutenvesi-alueella oli 31 yksilöä. (Metsähallitus, 2026)

Metsähallitus on tuottanut paikkatietoanalyysin pohjalta kartan saimaannorpan pesätihentymäalueista. Kartassa pesätihentymäalue ulottuu myös Äimisveden pohjoisosaan.

Selvitysalue ei sijaitse saimaannorpan pesätihentymäalueella. Lyhimmillään kaava-alueelta on matkaa kartassa esitetyille saimaannorpan pesätihentymäalueille noin puoli kilometriä.



Karttakuva: Kaava-alueen sijainti sekä saimaannorpan pesätihentymäalueiden vyöhykkeet 1 ja 2 kaava-alueen läheisyydessä. Karttakuvan lähde: (Metsähallitus, 2026)

Vuonna 2015 Natura-verkostoon lisätyn Linnansaaren erityisten suojelutoimien (SAC) Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin kuuluvat useat luontodirektiivin liitteen I luontotyypit ja liitteen II lajit, myös saimaannorppa. Natura-alue sijaitsee kaava-alueesta etelään lyhimmillään noin 4,5 kilometrin päässä.

### **Arvokkaat luonto- ja maisemakohteet selvitysalueella**

Arvokkaat luonto- ja maisemakohteet on kartoitettu aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) laadinnan yhteydessä.

Selvitysalueen luonnonmaisemallisesti merkittävimmät kohteet ovat saaren etelärannoilla sijaitsevat kalliojyrkänteet.

1. Saaren keskiosassa, itärannalla, sijaitseva jyrkähkö kallio näkyy vesimaisemaan. Kallioalue on puustoinen ja paikoin poronjäkäläpeitteinen.

2. Saaren etelärannan kalliojyrkänteet eivät erotu vesimaisemaan, mutta muodostavat lähimaisemaltaan paikallisesti arvokkaan kohteen. Jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät ovat pienialaisia, paikallisesti arvokkaita, tai metsälain (1093/1996) 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Etenkin kohteen itäreunassa on pystysuoria, louhikkoisia kallioseinämiä. Jyrkänteen alusmetsä on kapealti varttunutta kuusikangasta. Metsätyyppi vaihtelee mustikkatypin (MT) tuoreen kankaan kasvillisuudesta käenkaali-mustikkatypin (OMT) lehtomaiseen kankaaseen. Lajisto on tavanomaista kangasmetsien kasvillisuutta. Tyypillisiä lajeja ovat mm. mustikka, puolukka, metsäkastikka, lillukka, metsäalvejuuri, metsäimarre, vanamo ja metsäkurjenpolvi. Kallion lakimetsät ovat mäntykankaita.



*Kuvat: Hanhisaaren kalliomaastoa kesäkuussa 2025.*

### **Arvokkaat luonto- ja maisemakohteet selvitysalueen läheisyydessä**

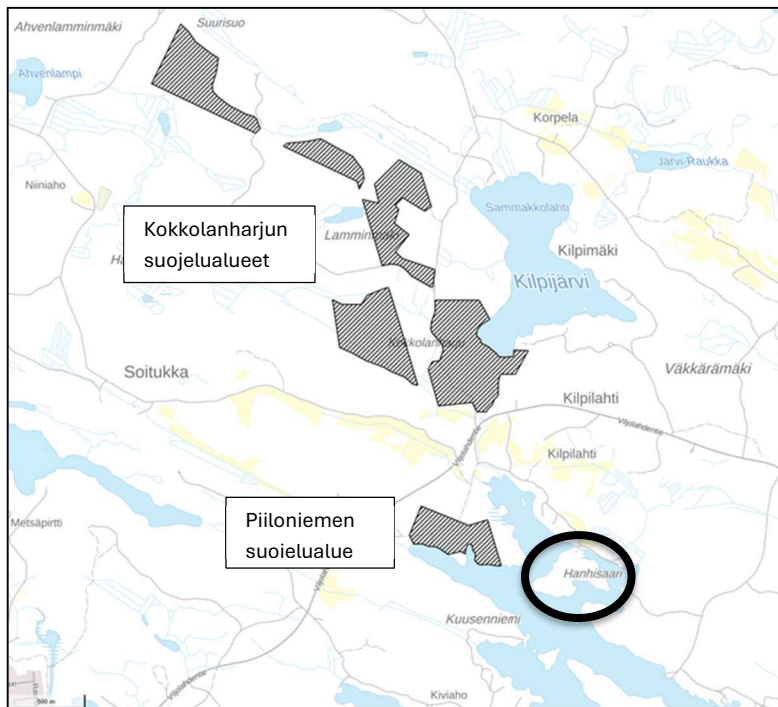
Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000 -kohteita, suojeluohjelmakohteita eikä luonnonsuojelulain (9/2023, 64 ja 65 §), vesilain (587/2011, 2 luku 11 §) mukaisia suojeltuja luontotyypppejä.

Kaava-alueen länsipuolella, Äimisveden rannalla, sijaitsee Piiloniemen yksityinen luonnonsuojelualue (LsL 47 §, n. 11,2 ha). Alue on rauhoitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen päätöksellä 19.11.2018 osana Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelmaa (METSO). Alueen etäisyys kaava-alueeseen on lyhimmillään noin 250 metriä.

Kaava-alueesta pohjoiseen sijaitsee Kokkolanharjun yksityisten luonnonsuojelualueiden kokonaisuus (LsL 47 §), johon kuuluu viisi erillistä rauhoitettua aluetta yhteispinta-alaltaan noin 78,6 hehtaaria:

- Kokkolanharju (n. 25,0 ha, perustettu 24.6.2004), Kilpijärven rannalla
- Kokkolanharju 2 (n. 15,5 ha, perustettu 29.5.2018)
- Kokkolanharju 3 (n. 15,3 ha, perustettu 5.9.2022)
- Kokkolanharju 4 (n. 17,0 ha, perustettu 5.9.2022)
- Kokkolanharju 5 (n. 5,8 ha, perustettu 29.7.2025)

Alueet on rauhoitettu METSO-ohjelman ja Luontolahja-kampanjan kautta. Alueista lähin, Kokkolanharju, sijaitsee kaava-alueesta lähimmillään noin kilometrin päässä.



Kuva: Kaava-alueen sijainti sekä Piiloniemen ja Kokkolanharjun yksityiset luonnonsuojelualueet. Karttakuvan lähde: (Suomen ympäristökeskus & Maanmittauslaitos, 2026)

Linnansaaren kansallispuisto ja erityisten suojelutoimien (SAC) Natura 2000 -alue sijaitsee selvitysalueesta etelään lyhimmillään noin 4,5 kilometrin päässä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton ja metsätalouskäytössä. Alueen läheisyydessä sijaitsee pysyvää asutusta ja muutamia kesämökkejä.

Palvelut haetaan Kangaslammin taajamasta tai Varkaudesta.

### 3.1.4 Maanomistus

Tilan omistaa yksityinen maanomistaja.

## 3.2 Suunnittelutilanne

| Suunnitelma                              | Hyväksymis-/vahvistuspäivä  |
|--|---|
| Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2.vaihe | Maakuntavaltuusto hyv. 17.12.2024, tullut voimaan 26.2.2025 kumoten osia 1. vaiheesta |
| Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1.vaihe | Maakuntavaltuusto hyv. 19.11.2018, tullut voimaan 1.2.2019                            |
| Joutenvesi - Äimisvesi osayleiskaava     | Kangaslammin kunnanvaltuusto hyv. 30.12.1996, vahvistunut 31.12.2001                  |
| Hanhisaaren ranta-asemakaava             | Kaupunginvaltuusto hyv. 25.5.2009   |
| Rakennusjärjestys                        | Kaupunginvaltuusto hyv. 8.12.2025   |
| Pohjakartta                              | Varkauden kaupunki hyv. 11.12.2008  |

Ranta-asemakaavan luonnosvaiheessa käytetään N60-korjojärjestelmässä olevaa, aiemman ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä laadittua pohjakarttaa.

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään ehdotusvaiheessa N2000 korjojärjestelmän mukaista 1:2000 mittakaavaan laadittua uutta pohjakarttaa. Kartan hyväksyy Varkauden kaupunki.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset

Maanomistaja laadituttaa ranta-asemakaavan. Konsulttina projektissa toimii Arkkitehdit LSV Oy. Ranta-asemakaava muuttaa aiempaa Hanhisaaren ranta-asemakaavaa (vahv. 2009).

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyösalliset

#### 4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat ainakin seuraavat tahot:

- **Maanomistajat ja asukkaat:** asukkaat, yritykset, maanomistajat, naapurimaanomistajat, vesialueen osakaskunta
- **Viranomaiset:** Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Keski-Savon rakennusvalvonta, Pohjois-Savon hyvinvointialue/pelastuslaitus, Keski-Savon ympäristötoimi, Keski-Savon ympäristötoimen terveystoimi
- **Muut yhteisöt:** Kangaslammin kyläyhdistys ry., Tiehoitokunnat

#### 4.2.2 Vireille tulo

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Warkauden lehdessä 5.3.2026. Kirjeet naapureille on lähetetty 4.3.2026.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.3.2025 – 7.4.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipide ja lausuntoja. Nämä on vastineineen esitetty alla.

- Osallinen A esitti mielipiteenään että 18.2.2026 päivityssä OASissa ei mainittu maisema-arvojen huomioimista.  
⇒ Maisema-arvojen huomioiminen on lisätty omana alakohtana 28.5.2026 päivityyn OASiin. Maisemavaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.
- Keski-Savon ympäristötoimi lausui, että Metsähallitus tulee lisätä OASin viranomaisiin sillä perusteella, että se vastaa saimaannorpan kannan seurannasta ja suuresta osasta suojelua.  
⇒ Vastuuviranomaisena toimii kaavavaiheessa Lupa- ja valvontavirasto (LVV). Näin ollen Metsähallituksen lausuntoa ei tarvita. LVV:ltä lausunto on pyydetty.
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV) lausui, että kaavaan on syytä osoittaa merkinnöin luontoselvityksessä esiin nostetut arvokkaat kohteet. Lisäksi LVV katsoi tarpeelliseksi, että voimassa oleva s-1 alue säilyy rakentamattomana.  
⇒ Kaavakartassa on esitetty luontoselvityksessä arvokkaina kohteina esiin nostetut kalliojyrkännealueet luo-1 ja luo-2 -merkinnöin. Aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) s-1 alueeseen ei ranta-asemakaavassa esitetä muutoksia.

#### 4.2.5 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaava muuttaa aiempaa Hanhisaaren ranta-asemakaavaa (vahv. 2009). Muutoksella vaihdetaan yhden loma-asumisen rakennuspaikan ja yhden erillispientalon rakennuspaikan käyttötarkoitukset. Loma-asumisen rakennuspaikka muuttuu erillispientalon rakennuspaikaksi ja

erillispientalon rakennuspaikka muuttuu loma-asumisen rakennuspaikaksi. Kaava muuttaa myös rakennuspaikoille osoitetun kerrosalan jakautumista. Aiemmassa ranta-asemakaavassa (vahv. 2009) alueen kokonaisrakennusoikeus 850 k-m<sup>2</sup> on jaettu siten että RA-1 tonteille (2 kpl) on osoitettu rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup> kullekin ja AO-13 -alueelle 350 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kaavassa tämä kokonaisrakennusoikeus 850 k-m<sup>2</sup> jaetaan uudelleen siten että RA-1 -tonteille osoitetaan 125 k-m<sup>2</sup> kullekin, ja AO-15 -alueelle 600 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaava-alueella pysyy samana.

Lisäksi AO-15 -alueen osalta muutetaan yli 80 k-m<sup>2</sup> rakennusten pienintä sallittua sijoitusetäisyyttä rantaviivaan nähden 30 metriin. Aiemmin etäisyys on ollut 40 metriä. RA-6 -alueiden osalta vastaavaa sijoitusetäisyyttä muutetaan 35 metriin.

Kaavaan lisätään luo-merkinnät, joilla merkitään kaava-alueen arvokkaat luonnonmaisemakohteet. Näille alueille ei saa sijoittaa rakennuksia.

## **5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Ranta-asemakaava-alueelle on osoitettu kaksi omarantaista lomarakennuspaikkaa ja yksi omarantainen erillispientalon rakennuspaikka Äimisveden rannalle. Luonnonympäristön ja maiseman puolesta arvokkaimmat ranta-osat on kaavoitettu maa- ja metsätalousalueiksi.

### **5.2 Mitoitus ja kaavan perustelut**

#### **Rakennuspaikkojen määrä ei muutu**

Ranta-asemakaavan muutos ei muuta aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) rakennuspaikkojen määrää tai kokonaismitoitusta kaava-alueella, mutta rakennusoikeus jaetaan korttelialueille uudella tavalla. Alla esitetyt rantaviivoihin ja rakennuspaikkoihin liittyvät laskelmat on tehty aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) laadinnan yhteydessä.

Etelä-Savon seutukaavaliiton (nyk. Etelä-Savon maakuntaliitto) mallin mukaisesti laskettuna tilalla on rantaviivaa 1260 m ja muunnettua rantaviivaa 610 m.

Alueella säilyvät 2,38 rakennuspaikkaa / todellinen rantakilometri ja 4,9 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri. Voimassa olevan osayleiskaavan vastaavat luvut ovat koko osayleiskaavan osalta 2,3 rakennuspaikkaa / todellinen rantakilometri ja 4,3 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri. Pelkästään Hanhisaarta tutkittaessa voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti alueella olisi 1,6 rakennuspaikkaa / todellinen rantakilometri ja 3,2 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri.

#### **Rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten ja rakennusoikeuden tarkistaminen**

Kaavamutoksella korttelin 1 tontin 2 käyttötarkoitus muutetaan loma-asumisesta (RA-1) pysyvään asumiseen (AO-15) ja vastaavasti korttelin 2 rakennuspaikan käyttötarkoitus muutetaan pysyvästä asumisesta (AO-13) loma-asumiseen (RA-6). Samassa yhteydessä rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta tarkistetaan siten, että pysyvän asumisen rakennuspaikan (AO-15) rakennusoikeus tulee olemaan 600 k-m<sup>2</sup> ja loma-asumisen rakennuspaikkojen (RA-6) rakennusoikeus tulee olemaan 125 k-m<sup>2</sup> kullakin. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan (850 k-m<sup>2</sup>), eikä rakennuspaikkojen lukumäärä muutu.

Käyttötarkoitusten vaihtaminen perustuu rakennuspaikkojen ominaisuuksien ja pinta-alojen tarkasteluun. Pysyvään asumiseen osoitettava rakennuspaikka 9300 m<sup>2</sup> on alueen rakennuspaikoista selvästi laajin, vaikka huomioidaan tontin s-1 alue, jonka koko on 1800 m<sup>2</sup>. Tämä tekee siitä ympärivuotiseen asumiseen soveltuvimman. Laajempi pinta-ala mahdollistaa pysyvän asumisen edellyttämien piha- ja talousrakennusten sekä pihapiirin toimintojen sijoittamisen väljästi ja maisemaan sopeutuen. Rakennuspaikan topografia ja maaperäolosuhteet mahdollistavat ympärivuotisen asumisen edellyttämän rakentamisen ilman merkittäviä pohjanvahvistus- tai

louhintatoimenpiteitä. Nykyinen pysyvän asumisen rakennuspaikka (6200 m<sup>2</sup>) puolestaan soveltuu pinta-alansa ja ominaisuuksiensa puolesta luontevammin loma-asumiskäyttöön.

Rakennusoikeuden jakautumista voidaan verrata Varkauden kaupungin rakennusjärjestyksen (KV 8.12.2025 § 111) 14 §:n mukaisiin mitoitusperiaatteisiin. Rakennusjärjestyksen mukaan pysyvän asumisen rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> + 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 800 k-m<sup>2</sup>. Pysyvään asumiseen osoitettavan rakennuspaikan (9300 m<sup>2</sup>) osalta tämä tuottaisi enimmäisrakennusoikeudeksi 758 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa esitettävä 600 k-m<sup>2</sup> jää selvästi tämän alle. Vastaavasti loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta rakennusjärjestys sallisi 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa esitettävä 125 k-m<sup>2</sup> on puolet rakennusjärjestyksen sallimasta enimmäismäärästä. Kaavan rakennusoikeuden jakautuminen on siten kokonaisuutena tarkasteltuna maltillinen suhteessa rakennusjärjestyksen mitoitusperiaatteisiin.

### **Rakennusten sijoitusetäisyys rannasta**

Rakennusten sijoitusetäisyys rannasta sekä AO-15-, että RA-6-alueilla on syytä tarkistaa. Aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) mukainen sijoitusetäisyys on nykyisestä rakennusjärjestyksestä (vahv. 2025) poikkeava. Aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) määräys alle 80 k-m<sup>2</sup> rakennuksille on vähintään 25 m rantaviivasta, ja yli 80 k-m<sup>2</sup> rakennuksille 40 m. Nykyisessä rakennusjärjestyksessä alle 80 k-m<sup>2</sup> rakennusten sijoitusetäisyys on edelleen vähintään 25 m rantaviivasta, mutta yli 80 k-m<sup>2</sup> rakennusten sijoitusetäisyys saa olla 35 m. (Varkauden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 2025)

Aiemman (vahv. 2009) ranta-asemakaavan mukaiset sijoitusetäisyydet eivät AO-15 -alueella varmistaisi rakennusten sijoittelua tontille luonnonmukaisesti ja maisemaan sopeutuen. Kun sijoitusetäisyydeksi asetetaan 30 m voidaan varmistua, etteivät rakennuspaikan rakennukset nouse maastonmuodoista johtuen hallitsemaan maisemaa liialti. Samassa yhteydessä on syytä tarkistaa RA-6 -alueilla yli 80 k-m<sup>2</sup> rakennusten sijoitusetäisyys 35 m, jolloin se vastaa ajantasaista rakennusjärjestystä.

### **5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Muutos ei heikennä alueen luonto- tai maisema-arvojen säilymistä. Rakentaminen ohjataan kaavamääräyksiin ja rakennusalojen sijoittelulla alueen ominaispiirteet huomioon ottaviin kohtiin. Rakennuksen sijoitusetäisyyden tarkistaminen AO-15 -alueella 40 metristä 30 metriin mahdollistaa rakennusmassan sijoittamisen riittävän etäälle kalliojyrkänteestä, jolloin maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan merkittävä kalliojyrkänte voidaan jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi luonnonympäristöä. Heikoiten rakentamiseen soveltuvat sekä luonnonarvoiltaan arvokkaat alueet on voitu jättää rakentamisen ulkopuolelle rakennuspaikkojen sijoittelulla. Rakentamiselle varatut tontit säilyvät aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) mukaisina, ja aiempaan kaavaan nähden uusi kaava huomioi ympäristö- ja maisema-arvoja paremmin kaavakarttaan merkittyjen arvokkaiden luonto- ja maisemakohteiden osalta.

### **5.4 Aluevaraukset**

#### **AO-15 Erillispientalojen korttelialue**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen talousrakennuksineen ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.

Alle 80 k-m<sup>2</sup> rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja yli 80 k-m<sup>2</sup> rakennukset 30 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillisen saunan saa sijoittaa 15 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alin sallittu rakennuskorkeus on 77,70 (N60, päivitetään N2000 korkeudeksi ehdotusvaiheessa).

Rakennuspaikat on ennen rakentamisluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon. Kaavassa osoitetun erillispientalojen korttelialueen pinta-ala on 9300 m<sup>2</sup>. Rakennus saa olla puolitoistakerroksinen ja rakennuspaikalle saa rakentaa 600 k-m<sup>2</sup>. Alin suositeltavin rakennuskorkeus on 77,70 (N60, päivitetään N2000 korkeudeksi ehdotusvaiheessa).

#### **RA-6 Loma-asuntojen korttelialue**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Alle 80 k-m<sup>2</sup> rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja yli 80 k-m<sup>2</sup> rakennukset 35 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillisen saunan saa sijoittaa 15 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alin sallittu rakennuskorkeus on 77,70 (N60, päivitetään N2000 korkeudeksi ehdotusvaiheessa).

Rakennuspaikat on ennen rakentamisluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon. Alueelle on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat 6200 m<sup>2</sup> ja 6630 m<sup>2</sup>. Rakennukset saavat olla puolitoistakerroksisia ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa 125 k-m<sup>2</sup>. Alin suositeltavin rakennuskorkeus on 77,70 (N60, päivitetään N2000 korkeudeksi ehdotusvaiheessa).

#### **M Maa- ja metsätalousalue**

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on kaavoitettu maa- ja metsätalousalueiksi. Alueelle on osoitettu ohjeellinen jätevesien pienpuhdistamon alue (et-1). Tälle alueelle saa kaavamääräysten mukaisesti sijoittaa myös erillisen huolto- ja varistorakennuksen. Erillisen varasto-/huoltorakennuksen enimmäiskoko on 200 m<sup>2</sup>. Huolto- ja varistorakennuksen koko on suunniteltu siten, että jokaisen rakennuspaikan käytössä on 50 m<sup>2</sup> varastotilaa sekä noin 50 m<sup>2</sup> yhteistä huoltotilaa.

#### **Tekninen huolto**

Rakennuspaikkojen jätevedet on tarkoitus hoitaa keskitetysti. Jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 luvun, valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017), kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen, sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Saaren tieyhteys on osoitettu aiemmassa ranta-asemakaavassa (vahv. 2009) ohjeellisella merkinnällä. Saareen on rakennettu silta sekä tie. Kaavassa tieyhteys on nimetty Hanhisaarentieksi, kuten aiemmassa ranta-asemakaavassa (vahv. 2009). Kaikki rakennuspaikat liitetään keskitetyn jätteiden keräilyyn piiriin. Rakennuspaikoille on järjestettävissä omat jättesäiliöt.

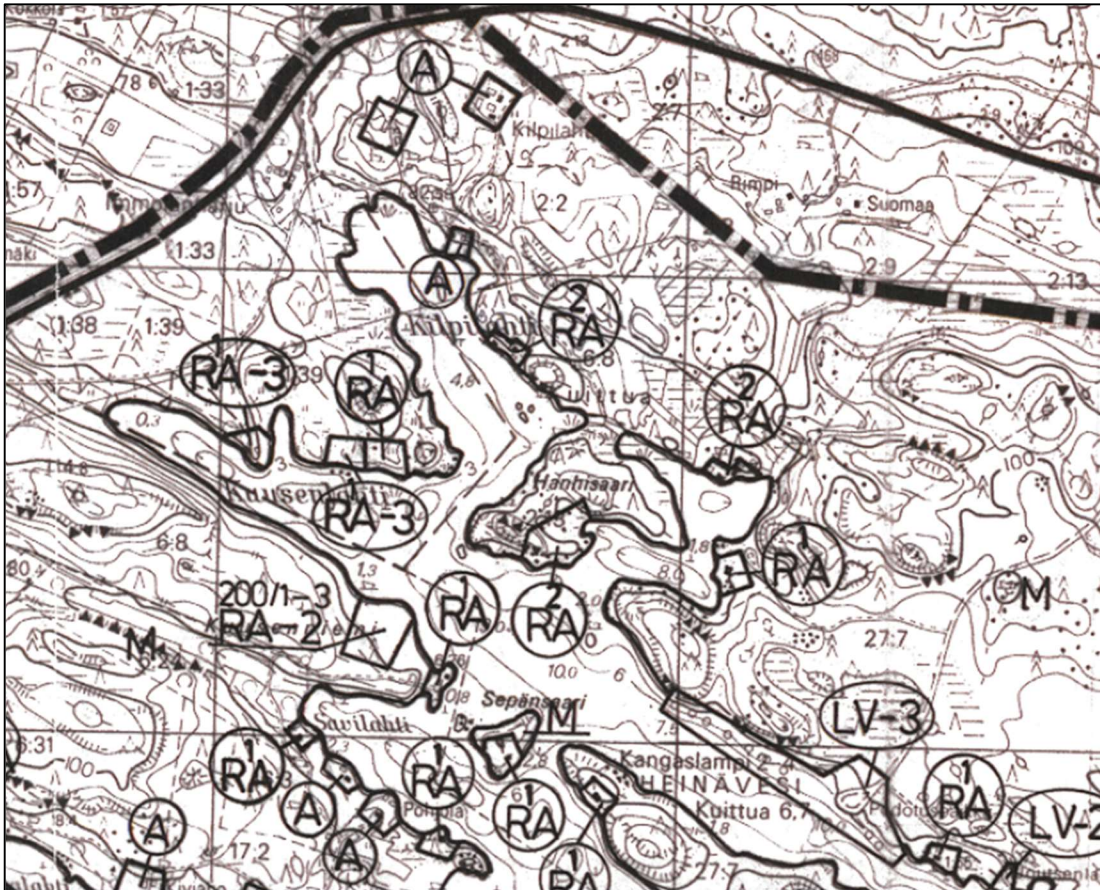
#### **Arvokkaat maisema- ja luontokohteet**

Alueen arvokkaat luonto- ja maisemakohteet on merkitty luo-1 ja luo-2 merkinnöin. Näille alueille ei saa sijoittaa rakennuksia.

### **5.5 Kaavan vaikutukset**

#### **5.5.1 Osayleiskaavan tavoitteiden toteutuminen**

Kaava toteuttaa pitkälti osayleiskaavan asettamat tavoitteet. Rakennuspaikkojen lukumäärä on osayleiskaavaan nähden yhtä suurempi ja rakennuspaikat on sijoitettu rakentamisen kannalta niille soveltuville alueille. Sijoittelu on tehty siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja siten, että rakentaminen ei vaadi massiivisia maansiirtotöitä. Muutos osayleiskaavan kokonaisuutoitukseen on maltillinen, eikä mitoitus nouse huomattavan korkeaksi myöskään tutkittaessa pelkästään saaren mitoituslukuja.



Kuva: Joutenvesi-Äimisvesi osayleiskaava, ote kaavakartasta

Rakennusoikeuden määrän lisäys osayleiskaavaan verrattuna on huomattava. Mökkien ja asuinrakennusten koko on kuitenkin kasvanut osayleiskaavan laadinnan jälkeen selvästi. Ranta-  
 asemakaavan määräykset noudattavat pitkälti tämänhetkisten maaseudulla sijaitsevien uusien loma-  
 asuntojen ja omakotitalojen sekä niihin kuuluvien piharakennusten kerrosalamáääriä. Ranta-  
 asemakaavalla osoitetut rakennusoikeudet mahdollistavat järkevän kokoisten ja nykyisen  
 vaatimustason mukaisten rakennusten rakentamisen alueelle ilman vaikeaa  
 poikkeamislupamenettelyä.

### 5.5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Rakennuspaikat sijaitsevat kaava-alueen parhaiten rakentamiseen soveltuvilla alueilla.  
 Rakennuspaikat on liitettävissä kohtuullisilla kustannuksilla olevaan tiestöön ja sähköverkkostoon.  
 Rakennuspaikat tulevat sijoittumaan suunnittelualueella siten, etteivät naapurit mantereen puolella  
 ole suoraan näköyhteyden päässä. Kaava ei rajoita olemassa olevien rakennuspaikkojen käyttöä, eikä  
 alenna naapurikiinteistöjen arvoa. Alueen kokonaismitoitus ei muutu, eikä ole merkittävästi voimassa  
 olevan osayleiskaavan mitoitusperusteita korkeampi. Kaava ei aseta maanomistajia eriarvoiseen  
 asemaan.

### 5.5.3 Vaikutukset liikennejärjestelmään

Saaren tieyhteys tulee toteutumaan hyvin pitkälle olemassa olevaa uraa pitkin. Liikenne alueella tulee  
 hieman lisääntymään osayleiskaavaan verrattuna. Alueella on olemassa olevaa kesäasutusta ja  
 ympärivuotista asutusta, joten liikenteen lisäys ei tule olemaan merkittävä. Pääosa vesiliikenteestä  
 tulee suuntautumaan Haukiveden selän suuntaan.

Kilpilahden puolelle suuntautuu vesiliikennettä siellä olevan rakennuskannan johdosta. Hanhisaaren ja  
 Kuusenlahden niemen välinen salmi on kapeimmillaankin yli 100 m leveä, joten kaava ei tule

rajoittamaan vesiliikennettä Kilpilahden puolelle. Kilpilahdella liikenne tulee hieman kasvamaan verrattuna osayleiskaavaan, mutta lisäys ei tule olemaan merkittävä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2.vaiheessa (vahv. 2025) alueen lähistöön on esitetty moottorikelkkareitin yhteystarve. Tilanne yhteystarpeeseen nähden ei muutu aiempaan ranta-asemakaavaan (vahv. 2009) verraten.

#### **5.5.4 Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön**

Rakennuspaikkojen sijoittelu on tehty siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja siten, että rakentaminen ei vaadi massiivisia maansiirtotöitä. Luonnontilainen ympäristö muuttuu, mutta luonnon monimuotoisuus ei heikkene. Arvokkaimpien luontokohteiden säilyminen on turvattu rakennuspaikkojen sijoittelulla sekä kaavamääräyksillä. Tien rakentaminen lomarakennuksen rakennuspaikan länsireunaa pitkin ei tule vaarantamaan kalliojyrkänteen tai sen alusmetsän olemassaoloa, koska tällä kohdalla tie on mahdollista rakentaa olemassa olevan uran mukaiselle paikalle. Hanhisaaren pohjoispuolen kapea salmi on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Maisemavaikutusten osalta rakentamisen myötä rakentamattomana ollut luonnonmaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Luonnonmaisemaltaan arvokkaimmat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Rakennuspaikat on osoitettu saareen siten, että rakennusten ja rannan väliin jää riittävä suojapuusto. Korttelin 1 alueella sijaitseva korkea kallioalue on kaavamääräyksillä jätetty rakentamisen ulkopuolelle, joten maamerkkejä alueelle ei pääse syntymään. Kaavaan on merkitty arvokkaat luonto- ja maisemakohteet luo-merkinnöin jotka rajaavat rakentamisen näiden alueiden ulkopuolelle. Maisemassa ja kaukomaisemassa tapahtuva muutos ei ole merkittävä.

Virkistyskäytön osalta rakentamisen myötä mahdollisuus saaren eteläosan virkistyskäyttöön on osayleiskaavaan nähden pienempi, mutta aiemman ranta-asemakaavan (vahv. 2009) mukainen. Ero osayleiskaavaan nähden ei ole merkittävä. Kaava-alueella ei ole yleisiä virkistysalueita. Kaavalla ei ole siten vaikutusta yleiseen virkistyskäyttöön.

#### **5.5.5 Muut vaikutukset**

Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmatoriskeihin, tulvariskeihin, meluun tai päästöihin, eikä alueelle sijoitu riskialttiita toimintoja.

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin ranta-asemakaava-alueen maanomistajille. Alueen arvo ei kasva kaavan johdosta. Kaupungille ei aiheudu kustannuksia kaavan toteuttamisesta. Tuloja kaupunki saa kiinteistöverosta sekä välillisiä tuloja uusien loma-asuntojen rakentamisesta ja asukkaiden ostokäyttäytymisen kautta.

#### **5.5.6 Vertailu aiempaan ranta-asemakaavaan**

Kaava muuttaa aiempaa ranta-asemakaavaa rakennusoikeuksien jakautumisen ja rakennusten sijoittelun osalta. Käyttötarkoitusalueiden indeksinumeroita on tarkistettu vastaamaan alueiden muuttuneita kaavamääräyksiä (AO-13 ⇒ AO-15, RA-1 ⇒ RA-6).

Saaren länsipään korttelialueen 1 rakennusoikeus on aiemmassa ranta-asemakaavassa ollut RA-1-alueiden molemmat rakennuspaikat mukaan lukien yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuuutos lisää korttelialueen rakennusoikeutta 225 k-m<sup>2</sup>, jolloin kokonaiskerrosala kasvaa 725 k-m<sup>2</sup>:iin. Tästä valtaosa, 600 k-m<sup>2</sup>, sijoittuu saaren länsipään AO-15-alueelle. Vaikka lisäys on määrällisesti huomattava, rakennusten sijoittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että maisemavaikutukset jäävät AO-15-alueella vähäisiksi. Samalla yli 80 k-m<sup>2</sup>:n rakennusten vähimmäisetäisyys rantaviivasta on tarkistettu kyseisellä AO-15-alueella aiemmasta 40 metristä 30 metriin. Muutoksen perusteena on, että rakennukset voidaan sijoittaa rakennuspaikan maisema-arvot

turvaten. Korttelin RA-6 alueella yli 80 k-m<sup>2</sup>:n rakennusten sijoitusetäisyyttä tarkistetaan 40 metristä 35 metriin, mikä vastaa ajantasaisen rakennusjärjestyksen mukaista vähimmäisarvoa.

Saaren etelärannan korttelialueen 2 RA-6 -alueella rakennusoikeus puolittuu 125 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisäksi tarkistetaan yli 80 k-m<sup>2</sup>:n rakennusten vähimmäisetäisyys rantaviivasta korttelin 1 RA-6 aluetta vastaavalla tavalla 40 metristä 35 metriin.

Vuoden 2008 luontoselvityksessä tunnistetut arvokkaat luonnonmaisemakohteet on osoitettu kaavassa luo-1- ja luo-2-merkinnöin. Koska vastaavia kaavamääräyksiä ei sisältynyt aiempaan, vuonna 2009 vahvistettuun ranta-asemakaavaan, uusi ranta-asemakaava turvaa kaava-alueen tunnistettuja maisema-arvoja aiempaa paremmin.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Korttelialueiden rakennusoikeudet ovat kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisia. Rakentamisetäisyys rannasta on AO-15 alueella pienempi kuin kaupungin rakennusjärjestyksessä. Tällä taataan rakennusten sijoitusmahdollisuus riittävän etäälle sekä s-1, että luo-2 -alueesta. Rakennukset jäävät näin myös rakennuskorkeudeltaan maisemallisesti riittävän matalalle maastonmuodoiltaan nousevalla tontilla.

Kaavamääräykset ovat liitteenä.

### 5.6.1 Nimistö

Kaavassa tieyhteyden nimeksi on osoitettu Hanhisaarentie. Samaa tiennimeä ei ole käytössä muualla Varkauden kaupungin alueella.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Varkauden kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopia materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olemassa olevaan maisemaan. Rakennusten sijoittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rantapuuston säilymiseen. Rakentaminen ei saa häiritä rannan maisemakuvaa.

Arkkitehdit LSV Oy

Tampereella 28.5.2026



Tobias Tommila

Arkkitehti SAFA

## Lainatut lähteet

Maanmittauslaitos. (23. 4 2026). *Paikkatietoikkuna*. Noudettu osoitteesta Taustakartta: Selkokartta.: [kartat.paikkatietoikkuna.fi](https://kartat.paikkatietoikkuna.fi)

Metsähallitus. (23. 4 2026). *Saimaannorpan tärkeimmät pesätihentymät*. Noudettu osoitteesta <https://www.metsa.fi/suojelu-ja-hoito/lajien-suojelu/saimaannorppa/pesatihentymat/>

Metsähallitus. (23. 4 2026). *Saimaannorppakannan seuranta*. Noudettu osoitteesta <https://www.metsa.fi/suojelu-ja-hoito/lajien-suojelu/saimaannorppa/norppakannan-seuranta/>

Suomen ympäristökeskus & Maanmittauslaitos. (23. 4 2026). *Paikkatietoikkuna*. Noudettu osoitteesta Karttatasot: Yksityisten mailla olevat luonnonsuojelualueet. Taustakartta: Maanmittauslaitos.: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

Suomen ympäristökeskus & Maanmittauslaitos. (23. 4 2026). *Paikkatietoikkuna*. Noudettu osoitteesta Yksityisten mailla olevat luonnonsuojelualueet. Taustakartta: Maanmittauslaitos.: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

Suomen ympäristökeskus. (23. 4 2026). *Järvi-meriwiki*. Noudettu osoitteesta Haukivesi (Saimaa) (04.211.1.001): [https://www.jarviwiki.fi/wiki/Haukivesi\\_\(Saimaa\)\\_04.211.1.001](https://www.jarviwiki.fi/wiki/Haukivesi_(Saimaa)_04.211.1.001)

Varkauden kaupunki, Kaupunginvaltuusto. (8. 12 2025). Varkauden kaupungin rakennusjärjestys.

## Liitteet

- Kaavakartta ja -määräykset