

The logo for FCG, consisting of the letters 'FCG' in a bold, dark teal font, followed by a small orange circle.

Rakennettu  
ympäristö

# Varpaisjärven kirkonkylän osayleiskaavan muutos

KAAVASELOSTUS

Lapinlahden kunta

6.5.2026

P54701

## Sisällys

1	Tiivistelmä.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavamuuotos.....	5
1.4	Kaavan toteuttaminen.....	5
2	Perustiedot.....	6
2.1	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
2.1.2	Maakuntakaava.....	6
2.1.3	Yleiskaava.....	8
2.1.4	Asemakaava.....	8
2.1.5	Rakennusjärjestys.....	8
2.2	Alueen yleiskuvaus.....	9
2.3	Rakennettu ympäristö.....	9
2.4	Palvelut.....	9
2.5	Infrastruktuuri.....	10
2.6	Maanomistus.....	10
2.7	Luonnonympäristö.....	10
2.7.1	Natura-alueet.....	12
2.7.2	Pohjavesi.....	12
2.8	Kulttuuriympäristö.....	12
3	Suunnittelun vaiheet.....	13
3.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	13
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.2.1	Osalliset.....	13
3.2.2	Vireilletulo.....	14
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
3.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	14
4	Yleiskaavan muutos ja sen perusteet.....	15

6.5.2026

4.1	Kaavamuutos.....	15
4.2	Mitoitus.....	16
4.3	Aluevarausten pääperustelut.....	16
4.4	Yleismääräykset.....	17
5	Vaikutusten arviointi.....	19
5.1	Yleistä.....	19
5.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3	Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen.....	20
5.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.....	20
5.5	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	20
5.6	Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset.....	21
6	Toteuttaminen.....	22

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet

Kooste kaavaehdotuksen palautteesta

6.5.2026

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

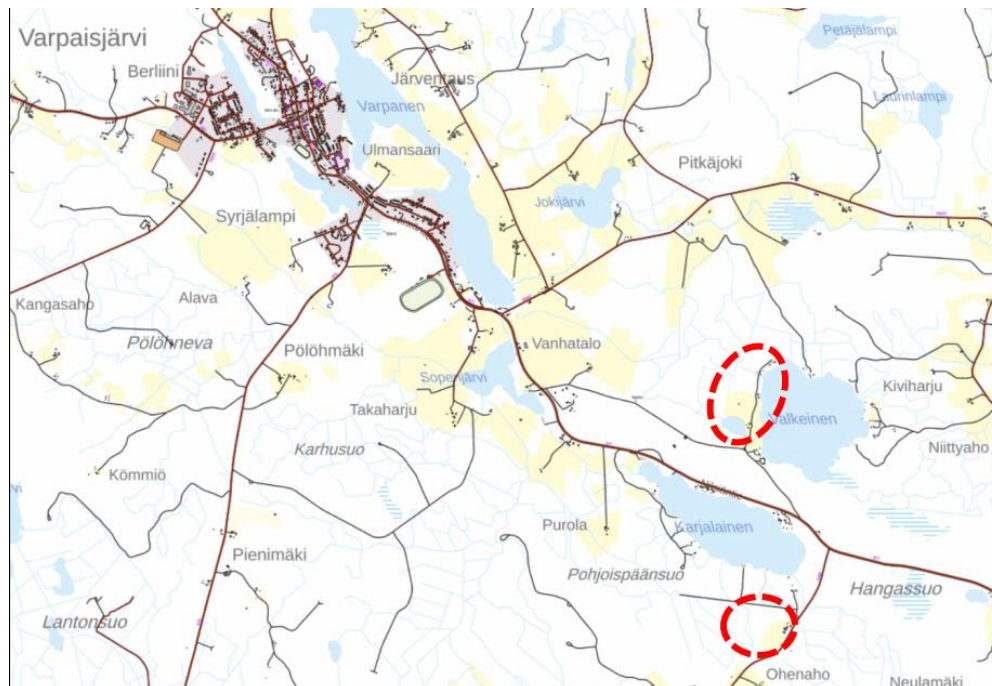
Kaavamuuotos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 19.2.-22.3.2026.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.4.-5.5.2026.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaavan muutos laaditaan Varpaisjärven kirkonkylän kaakkoispuolella sijaitseville Valkeinen-järven läntiselle ranta-alueelle ja Väliahon alueelle. Osayleiskaavamuuotos koskee seuraavia tiloja: 402-430-125-0, 402-430-125-1, 402-430-27-48, 402-430-21-24 ja 402-430-21-9. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajaus ilmenevät seuraavista kuvista.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (punainen ympyrä).

6.5.2026

### 1.3 Kaavamuutos

Kaavamuutoksella on muutettu Varpaisjärven kirkonkylän osayleiskaavassa Valkeinen-järven rannalle osoitettu matkailupalvelujen alue toteutuneen tilanteen mukaisesti kuudeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi, joista kolme on osoitettu lomarakennuspaikkoina ja kolme vakituisen asumisen mahdollistavalla RA/AP-merkinnällä. Lisäksi on poistettu ns. kiuvalle maalle Välihaan osoitettu RM-1-alueen merkintä ja muutettu alueet maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, jolla on sallittu haja-asutusmainen rakentaminen ranta-alueen ulkopuolella.

### 1.4 Kaavan toteuttaminen

Kaavamuutosta voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavamuutos laaditaan oikeusvaikutteisena.

6.5.2026

## 2 Perustiedot

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

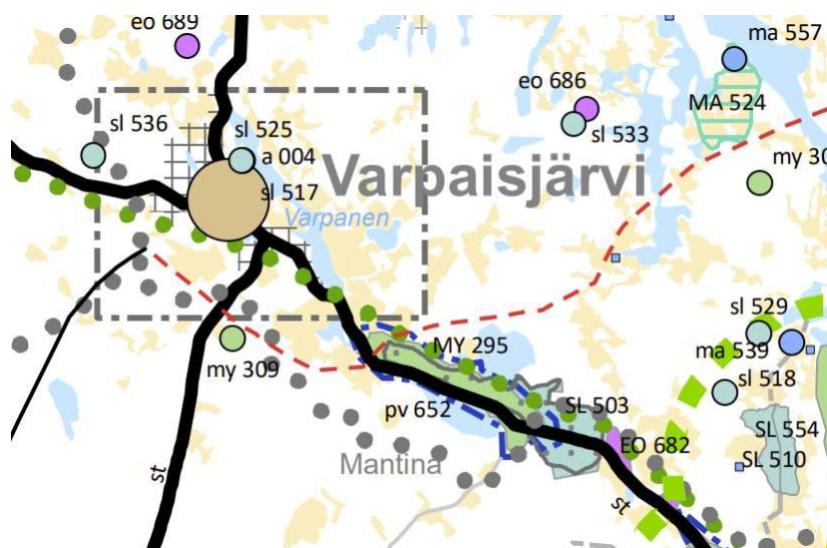
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

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

#### 2.1.2 Maakuntakaava

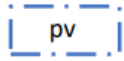
Alueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 1. vaihe (2019) sekä Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2. vaihe (hyväksytty 2025). Maakuntahallitus määräsi 24.2.2025 §17 maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.

Voimassa olevassa maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu pohjavesialue. Suunnittelualue sijoittuu laajalle maaseudun kehittämisvyöhykkeelle, ruuantuotannon ydinalueelle. Suunnittelualueeseen ei kohdistu muita maakuntakaavan merkintöjä.



Kuva 2. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

6.5.2026



pv

**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.

**MAASEUDUN KEHITTÄMISVYÖHYKE: RUUANTUOTANNON YDINALUE (2)**

Merkinnällä osoitetaan elinvoimaisen maatalouden ja alkutuotannon ydinalueita. Alueisiin kohdistuu maaseudun, maaseutuelinkeinojen ja kiertotalouden kehittämiseen sekä luonnon monimuotoisuuden parantamiseen ja päästöjen vähentämiseen liittyviä tarpeita. Merkinnällä on tunnistettu nykyisiä maidon-, lihan- ja marjantuotannon alueita.

***Kehittämisperiaate:***

Vyöhykkeen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

Tavoitteena on päästöjen vähentäminen. Biomassojen käyttöä biokaasuksi edistetään.

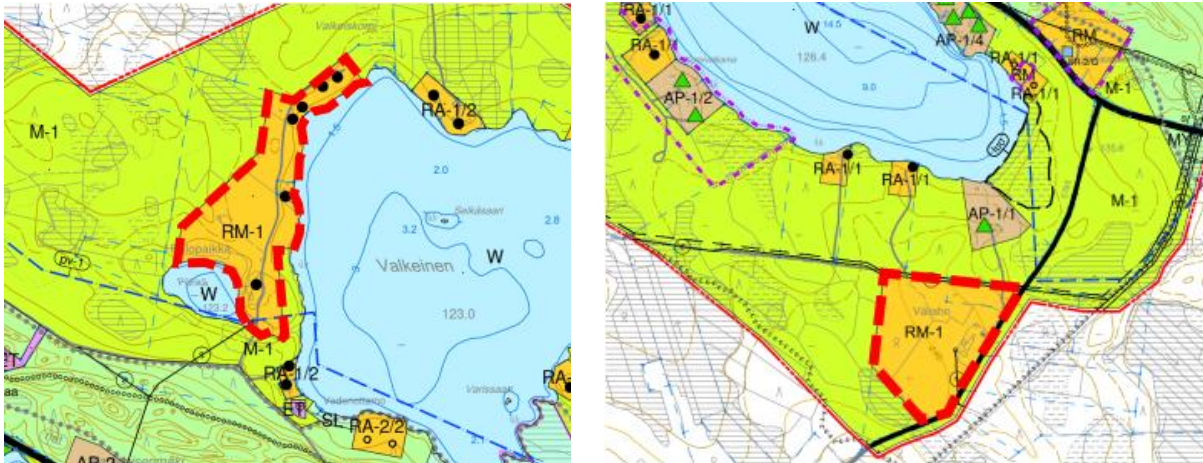
Liikennejärjestelmän kehittämisessä tulee huomioida tiloille suuntautuva raskas liikenne.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 3. vaihe on käynnissä. Pohjois-Savon maakuntahallitus on kokouksessaan 26.1.2026 (5 §) hyväksynyt maakuntakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 3. vaiheen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.1.-27.2.2026. Maakuntakaavan 3. vaiheen kaavassa ei ole osoitettu merkintöjä yleiskaavamuutosaluetta koskien.

6.5.2026

### 2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Varpaisjärven kirkonkylän osayleiskaava (hyväksytty vuonna 2015). Voimassa olevassa osayleiskaavassa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alueita (RM-1) sekä pohjavesialue (pv-1) ja sähkölinja (z).



Kuva 3. Ote Varpaisjärven kirkonkylän osayleiskaavasta.

<div style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 20px;">RM-1</div>	<p><b>MATKAILUPALVELUJEN ALUE.</b>          Alue on tarkoitettu maatilamatkailualueeksi. Alueelle on laadittava ranta-asemakaava. Rakentaminen on sijoitettava ryhmiin siten, että rakentamisesta vapaata rantaviivaa jää riittävästi. Alueen jätevedet tulee johtaa keskitettyyn jätevesiverkostoon.</p>
	<p><b>TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.</b>          Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.</p>
	<p><b>JOHTO TAI LINJA. YMPYRÄÄN MERKITÄÄN JOHDON TAI LINJAN TYYPIÄ KUVAAVA KIRJAIN- TAI MUU TUNNUS.</b></p>

### 2.1.4 Asemakaava

Muutosalueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa.

### 2.1.5 Rakennusjärjestys

Iisalmen, Kiuruveden, Lapinlahden, Sonkajärven ja Vieremän yhteinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.10.2019 § 35.

6.5.2026

## 2.2 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee Valkeinen-järven läntisellä ranta-alueella sekä Väliahon alueella noin viisi kilometriä Varpaisjärven keskustasta kaakkoon.



Kuva 4. Suunnittelualan likimääräinen raja (keltainen katkoviiva), kiinteistörajat (punaisella) ja ortokuva alueesta.

## 2.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella Valkeinen-järven läntisellä ranta-alueella sijaitsee yksityisessä omistuksessa olevia vapaa-ajan asuinrakennuksia sekä vuokramökkejä. Väliahon alueella on yksi vakituinen asuinrakennuspaikka. Molemmilta suunnittelualueilta on liittymät pohjoisesta Palo-paikantieltä sekä etelästä Mantinantieltä Nilsiäntiehen (seututie 577), joka on alueen pääväylä ja samalla yhteys Varpaisjärven keskustaan.

Kaavamuuotosalueen ulkopuolella Valkeinen-järven pohjois- ja itärannalla on useita lomarakennuspaikkoja.

## 2.4 Palvelut

Varpaisjärven keskustan palveluille on suunnittelualueelta matkaa noin 7 kilometriä.

6.5.2026

## 2.5 Infrastrukturi

Suunnittelualueille on olemassa olevat tieyhteydet. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu Nilsiäntieltä (seututie 577) Palopaikantien ja Mantinantien kautta.

Rakennuspaikoille tulee sähkö ja niiden vesihuolto on toteutettu kiinteistökohtaisilla järjestelmillä.

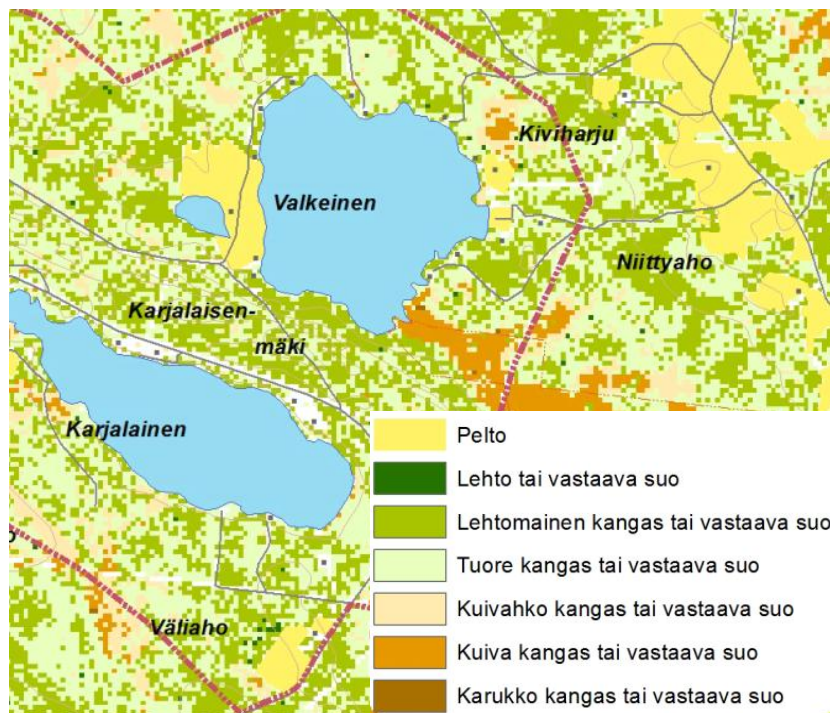
## 2.6 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

## 2.7 Luonnonympäristö

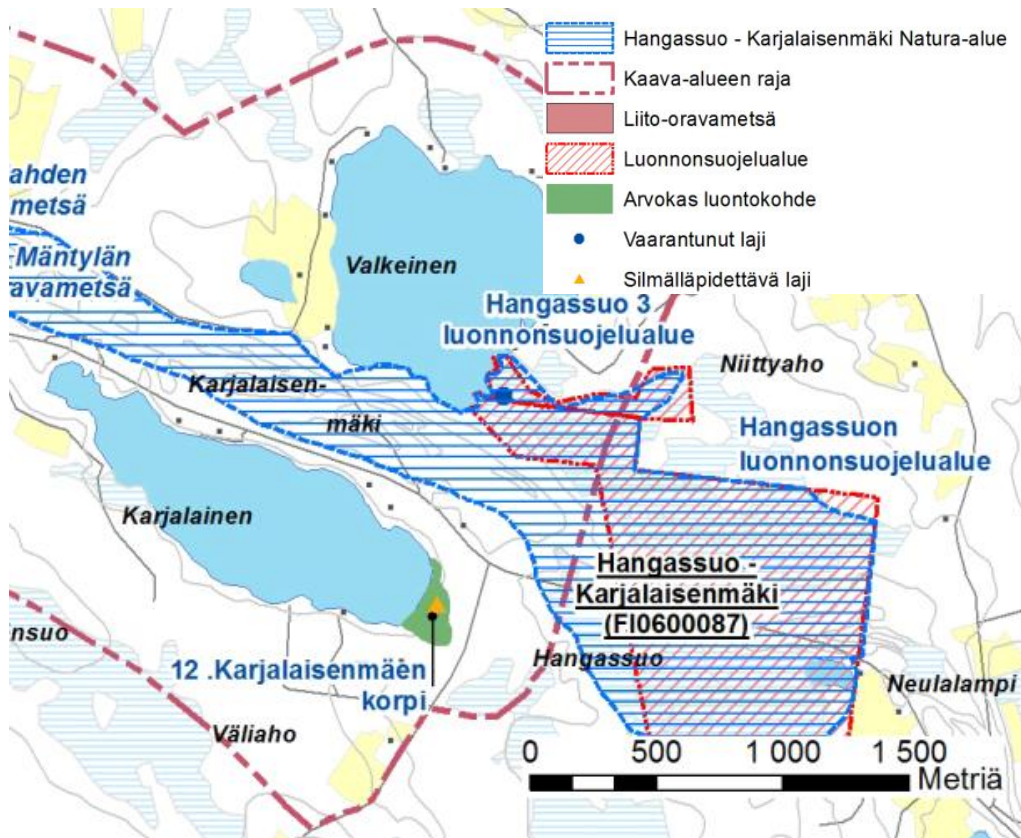
Suunnittelualue on pääosin peltoa ja talousmetsää. Alueen metsät ovat kasvupaikkatyyppiltään pääosin tuoretta tai lehtomaista kangasta. Väliahon alueella on lisäksi hieman lehdoksi luokiteltavaa metsää.

Alueelle on laadittu luontoselvitys voimassa olevan Varpaisjärven kirkonkylän osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 5. Karttaote kasvupaikoista suunnittelualueella.

6.5.2026



Kuva 6. Karttaote luontoselvityksen arvokkaiden luontokohteiden karttakuvasta.



Kuva 7. Näkymää Koivukujan alkupäästä Valkeinen-järven suuntaan.

6.5.2026

### 2.7.1 Natura-alueet

Valkeinen-järven eteläpuolelle sijoittuu Hangassuo-Karjalaisenmäki Natura-alue (FI0600087). Hangassuo-Karjalaisenmäki koostuu varsin pienet korkeusvaihtelut omaavasta harjualueesta ja laajasta, tien halkaisemasta suosta. Hangassuo on pääosin karu keidasuoalue, jolla on kaksi lampea, yksi lähde ja yksihaarainen puro. Suo rajoittuu osin järvenrantaan. Pohjoisosa on rehevämpi ja kuivempi kuin eteläosa, jossa rimmet ovat suurempia. Pääosin puuttomalla suolla esiintyy erilaisia nevoja ja rämeitä, mm. lettorämettä pohjoisosassa.

Karjalaisenmäki on kahden järven välinen harjualue, joka on harjumetsäksi hyvin kostea. Mäkien päällykset ovat mäntyvaltaisia, supat ja rinteet puuttomia tai kuusikoista tuoretta kangasta. Alueella on varsin paljon nuorta lehtipuuta. Puusto on suurimmaksi osaksi melko nuorta (arviolta noin 50-vuotiasta), mutta suon läheiset kankaat ovat selvästi vanhempaa metsää. Harjulla on kaksi vedenottamoaa.

Alueen linnuston merkittävimmät lajit ovat kuikka, kalatiira, joutsen, metso ja pohjantikka.

Suojelu kohdistuu seuraaviin luontodirektiivin luontotyyppeihin:

<b>Luontotyyppi</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Pinta-ala</b>	<b>Osuus</b>
Humuspitoiset lammet ja järvet	3160	2 ha	1 %
Keidassuot	7110	84 ha	38 %
Fennoskandian lähteet ja lähdesuot	7160	0,01 ha	Alle 1 %
Letot	7230	2 ha	1 %
Boreaaliset luonnonmetsät	9010	11 ha	5 %
Harjumuodostumien metsäiset luontotyypit	9060	11 ha	5 %

### 2.7.2 Pohjavesi

Pieni osa Valkeinen-järven kaavamuutosalueesta sijoittuu Karjalaisenmäen pohjavesialueelle (0891604), joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E).

## 2.8 Kulttuuriympäristö

Muutosalueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueelle on laadittu arkeologinen inventointi ja arkeologisen potentiaalin arviointi voimassa olevan kirkonkylän osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Viimeisin koko kuntaa kattava arkeologinen inventointi on tehty vuonna 1993.

6.5.2026

Kuopion museo on todennut kaavamuutoksen valmisteluvaiheen lausunnossaan, että kaavamuutosalueilla ei ole kulttuuriympäristön osalta suojeluarvoja eikä potentiaalia arkeologisen kulttuuriperinnön ennestään tuntemattomien kohteiden näkökulmasta.

## 3 Suunnittelun vaiheet

### 3.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Omistaja haluaa luopua mökkien vuokrauksesta ja myydä ainakin osan eteenpäin.

Nykyinen kaava ei vastaa enää olemassa olevaa tilannetta, jonka perusteella kaavamuutos on tarpeellinen. Tavoitteena on muuttaa Valkeisen-järven läntisen ranta-alueen matkailupalvelujen alue toteutuneen tilanteen mukaisesti kuudeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

#### **Maanomistajat, asukkaat:**

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset
- maanomistajat

#### **Viranomaiset:**

- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Savon liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

#### **Kunnan hallintokunnat:**

- kaavatoimikunta
- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta

6.5.2026

**Muut yhteisöt:**

- muut yritykset ja yhdistykset

**3.2.2 Vireilletulo**

Kaavan vireilletulo on yhdistetty samaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa.

**3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 19.2.-22.3.2026. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Mielipide ja siihen laadittu vastine on kaavaseloituksen liitteenä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.4.-5.5.2026. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, jossa ei esitetty muutoksia kaavaratkaisuun.

**3.2.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, ympäristölautakunta ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Pohjois-Savon liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavasta. Saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaseloituksen liitteenä. Lausuntojen perusteella kaavaseloitusta on tarkistettu kulttuuriympäristöä koskien ja täydennetty vaikutusten arviointia ilmastovaikutusten osalta.

Kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, ympäristölautakunta ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Pohjois-Savon liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavasta. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kooste kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta on kaavaseloituksen liitteenä.

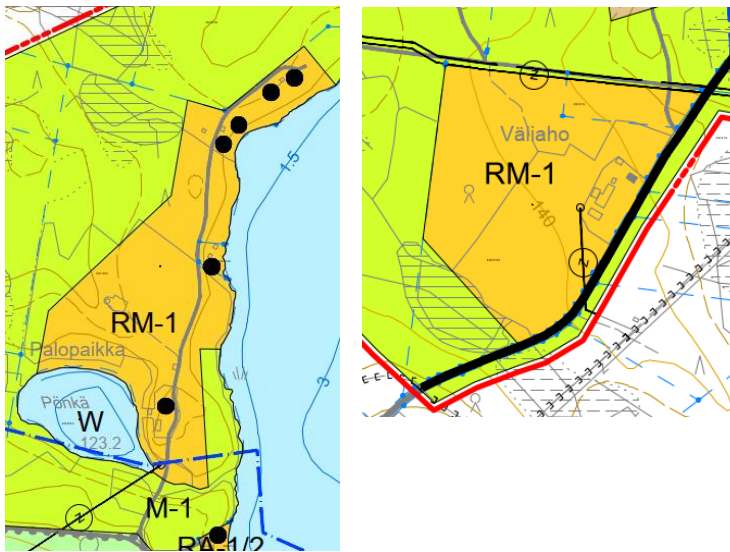
Kaavaratkaisua ei ole muutettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

6.5.2026

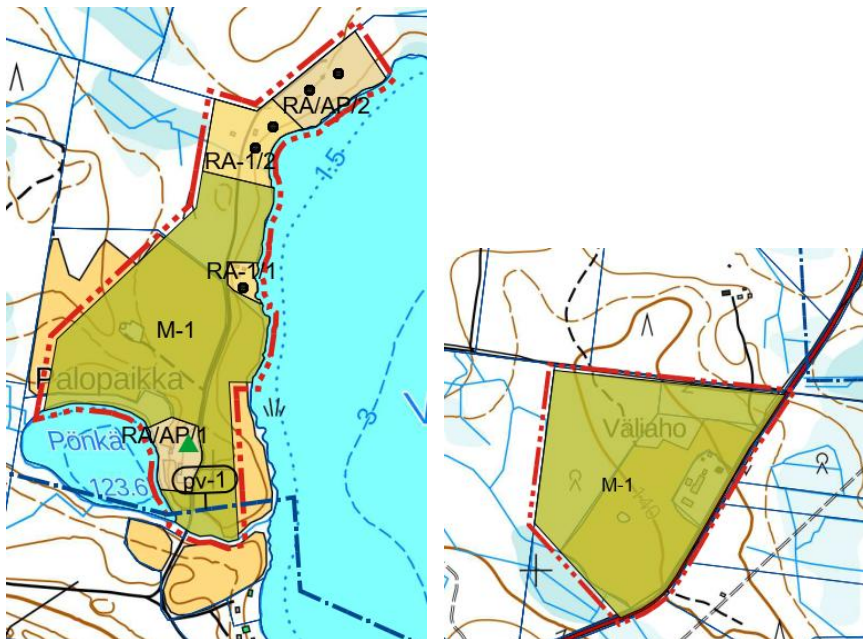
## 4 Yleiskaavan muutos ja sen perusteet

### 4.1 Kaavamuuotos

Kaavamuuotuksen jälkeen Valkeinen-järven läntinen ranta-alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1) sekä rantarakentamisen mahdollistavaa loma-asuntoaluetta (RA-1) ja loma-/ vakituisen asumisen aluetta (RA/AP). Väliaho alue on kokonaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).



Kuva 8. Kaava ennen muutosta.



Kuva 9. Kaava muutoksen jälkeen.

6.5.2026

## 4.2 Mitoitus

Kaavamutoksella ei osoiteta uusia rantarakennuspaikkoja. Alueella olemassa olevat mökit ovat olleet olemassa jo voimassa olevan osayleiskaavan laadinnan aikaan.

## 4.3 Aluevarausten pääperustelut

**RA/AP/1****LOMA-ASUNTOALUE/PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen tai ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti. Asuinrakennuspaikalla se on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m<sup>2</sup> ja lomarakennuspaikalla 80k-m<sup>2</sup> + 3% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA/AP-merkinnällä on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa Valkeinen-järven läntisellä ranta-alueella sekä yksi Pönkä-lammen rannalla. Alueella on kaksi vuokratyössä ollutta mökkiä sekä yksi yksityiskäytössä oleva vapaa-ajanasunto pihapiireineen.

**RA-1/1****LOMA-ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 80k-m<sup>2</sup> + 3% rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA-1 merkinnällä on osoitettu kolme olemassa olevaa omarantaista rakennuspaikkaa Valkeinen-järven länsirannalle. Alueella on kaksi vuokratyössä ollutta mökkiä sekä yksi yksityiskäytössä oleva vapaa-ajanasunto pihapiireineen.

**M-1****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusmainen rakentaminen. Alueella on voimassa alueidenkäyttölain 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Ranta-alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-1, AM-, RA/AP- ja AP-1-alueille.

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi M-1-merkinnällä osoitettua pelto- ja metsäaluetta. Väliahon alueella on yksi vanha asuinrakennuspaikka. Merkinnän määräys mahdollistaa haja-asutusmaisien rakentamisen ranta-alueen ulkopuolella.

**pv-1****TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.**

Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.

6.5.2026

Merkinnällä on osoitettu Karjalaisenmäen pohjavesialue (1E luokka, tunnus 0891604), Valkeinen-järven suunnittelualueen eteläosassa.

#### 4.4 Yleismääräykset

Yleismääräykset ovat voimassa olevan osayleiskaavan mukaiset. Ainoastaan termistöä on ajantasaistettu.

##### Rakentaminen

*Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut Varpasen, Sopenjärven, Karjalaisen ja Valkeisen ranta-alueiden RA-1, AM-, AP-1, RA/AP- ja ME-alueille, ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty. Asemakaava-alueen ja rantavyöhykkeen ulkopuoliset alueet M-1, MT-1, ME ja MY ovat suunnittelutarvealuetta.*

*Varpasen, Sopenjärven, Karjalaisen ja Valkeisen noin 200 m leveällä rantavyöhykkeellä RA-1, AM-, AP-1, RA/AP-, RM-1, VL-, VV-, LV-, M-1, MT-1-, ME- ja MY-alueilla voidaan rakentaa ainoastaan alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia AKL:n 43.2 §:n perusteella.*

*Rakennus, jonka kerrosala on yli 80 m<sup>2</sup>, tulee rakentaa vähintään 40 m päähän rantaviivasta. Rakennus, jonka kerrosala on enintään 80 m<sup>2</sup>, tulee rakentaa vähintään 25 m päähän rantaviivasta. Muutoinkin rakennusten sopeutumisessa ympäristöön, sijoittumisessa ja niiden enimmäismäärässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.*

*Rantasauna, jonka kokonaispinta-ala on enintään 30 m<sup>2</sup> (sisältää katetut kuistit) ja jonka harjakorkeus on enintään 4,0 m tulee rakentaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Rantasauna, jonka kokonaispinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup> (sisältää katetut kuistit) ja jonka harjakorkeus on enintään 3.5 m saa rakentaa vähintään 10 m päähän rantaviivasta.*

*Rantapaikalle saa, mikäli se maisemaan sopeutuu, rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevajan rakennusala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup> ja harjakorkeus enintään 2.5 m. Venevaja tulee sijoittaa pääty rantaviivaan päin.*

*Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Pinta-alavaatimus ei koske tilaa, joka on aikaisemmin rakentamalla muodostettu rakennuspaikaksi. Jos jätevedet johdetaan keskitetysti jätevedenpuhdistamoon, on rakennuspaikan vähimmäiskoko 3000 m<sup>2</sup>.*

*Rakennuksen kosteudelle alttiit rakenteet (lattia) tulee olla Varpaisen rannalla vähintään korkeudella +116,60 m (N2000) ja muilla rannoilla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla (säännösteltyjen vesistöjen yläraja + 1 m ja säännöstelemättömien vesistöjen yläraja HW1/50 + 1 m). Tulvaherkkien tai säännösteltyjen vesistöjen ylävesirajan selvittää rakennushankkeeseen ryhtyvä ja se on esitettävä hankkeen suunnitelmissa.*

6.5.2026

### Jätevesien käsittely ja jätehuolto

Jätevedet tulee käsitellä kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristösuojelumääräysten sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Ensisijaisesti jätevedet tulee liittää keskitettyyn jätejärjestelmään.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittumisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsitteilyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta ja naapurikiinteistöistä.

Kiinteiden jätteen keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

### Hulevedet

Uudet alueet tulee toteuttaa siten, että muodostuu mahdollisimman vähän pintoja, jotka estävät sadevesien imeytymiseen maaperään. Alueilla suositellaan säilytettäväksi tai istutettavaksi mahdollisimman paljon kasvillisuutta ja puuston peittämiä alueita.

### Tiestö

Uusien rakennuspaikkojen pääsytietyt tulisi johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta maantielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulisi tapahtua samasta liittymästä. Ennen rakennuslupien myöntämistä uutta liittymää tai liittymän käyttötarkoituksen muutosta varten on haettava lupa tienpitöviranomaisilta.

6.5.2026

## 5 Vaikutusten arviointi

### 5.1 Yleistä

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa AKL:n sisältövaatimuksiin sekä kaavalle asetettuihin tavoitteisiin.

### 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Huomioiminen kaavassa
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	Kaava tukee alueen olemassa olevaa maa- ja metsätalousvaltaista elinkeinorakennetta ja haja-asutusluonteista yhdyskuntarakennetta.
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	Alue on haja-asutusaluetta, jolla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumis- muoto. Alueen rakentaminen sijoittuu olemassa olevien teiden varsille ja tieyhteyksien päähän.
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	Tulvariski on huomioitu kaavan määräyksissä. Yleismääräyksissä on annettu määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista ja rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta. Kaavassa ei ole osoitettu uutta toimintaa, joka aiheuttaisi ympäristöhäiriöitä.
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	Kaavamuutosalueen luonnonympäristö ja muinaisjäänne on inventoitu voimassa olevan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Kaava-alueelle ei sijoitu erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja.
<i>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</i>	Tavoite ei koske ko. kaavaa.

6.5.2026

### 5.3 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen

Yleiskaava ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan maaseudun kehittämisalueen tai pohjavesialueen merkinnän tai niiden tavoitteiden kanssa: Yleiskaavaratkaisussa on huomioitu maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten sekä luonnon monimuotoisuuden säilyminen ja osoitettu pohjavesialue omalla merkinnällään ja määräyksellä kaavakartalle.

### 5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella on seitsemän toteutunutta pihapiiriä päärakennuksineen, saunoineen ja talousrakennuksineen. Kaavaratkaisu on laadittu alueelle toteutuneet rakennukset ja tieyhteydet sekä muu infrastruktuuri huomioiden. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kaavalla ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

Kaavamutoksella ei osoiteta uutta rakentamista, ainoastaan huomioidaan jo toteutuneet rakennuspaikat. Osalla rakennuspaikoista mahdollistetaan vakituinen asuminen, joten siltä osin aiemmin osin mökinvuokraustoimintaan käytetyn alueen luonne muuttuu. Vakituista asutusta sijoittuu suunnittelualueen läheisyyteen Karjalainen-järven ympäristöön, joten kaava täydentää tältä osin alueen olemassa olevaa haja-asutusluonteista yhdyskuntarakennetta.

Kaavalla ei ole vaikutusta liikennemääriin tai liikenneturvallisuuteen alueella.

### 5.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavalla ei ole osoitettu uusia alueita rakentamiseen, ainoastaan huomioitu alueelle jo toteutuneet rakennuspaikat. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei vaaranna tai heikennä luonnon monimuotoisuutta.

Kaava-alue sijoittuu pieneltä osin pohjavesialueelle, joka on merkitty omalla merkinällä ja määräyksellä kaavakartalle. Kaavassa ei osoiteta sellaista toimintaa, joka vaarantaisi pohjaveden laatua tai määrää. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä jätevesien käsittelyä koskien. Kaavan rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttuessa tulee kiinnittää huomiota kiinteistökohtaiseen jätevesien hoitoon erityisesti pohjavesialueelle läheisyydessä.

Kaava-alue sijoittuu lähimmillään noin 120 metrin päähän Hangassuo – Karjalaisenmäki Natura-alueesta (FI0600087). Natura-alueen suojeluperusteena on luontodirektiivin luontotyytit: humuspitoiset lammen ja järvet, keidassuot, Fennoskandian lähteet ja lähdesuot, letot, borealiset luonnonmetsät ja harjumuodostumien metsäiset luontotyytit. Kaavassa ei ole osoitettu Natura-alueen läheisyyteen sellaista uutta toimintaa, jolla olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueiden luontotyyppien luonnontilaan, levinneisyyteen tai

6.5.2026

lajistoon. Osayleiskaavan toteuttaminen ei näin ollen aiheuta luonnonsuojelulain 34 §:ssä tarkoitettua merkittävää heikentymistä niille luonnonarvoille, joiden perusteella alue on sisällytetty Natura 2000 -suojelualueverkostoon.

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Rakennuspaikkojen alueet ovat jo toteutuneet ja niille on annettu yhteneväinen rakennusoikeus muiden voimassa olevassa kaavassa osoitettujen rantarakennuspaikkojen kanssa. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty rakentamiselle vähimmäisetäisyydet rantaviivasta voimassa olevan osayleiskaavan tavoin.

### Ilmastovaikutukset

Kaavamutoksella rakentamiseen osoitettu alue vähenee noin 21 ha verran, kun laajemmat RM-1-alueet korvataan omarantaisilla rakennuspaikoilla. Tämä vähentää kaavan toteuttamisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä ja hiilinielujen vähenemistä. Olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen vuokraustoiminnan jälkeen vakituiseen asumiseen ja yksityiseen mökkeilyyn edistää ilmastotavoitteita ja kestävän kehityksen tavoitteita, kun olevien rakennusten käyttöaste kasvaa ja uusia rakennuksia ei tarvitse rakentaa vastaavia tarpeita täyttämään.

Alueen luonteen muutos matkailupalvelutoiminnasta yksityismökkeilyyn ja vakituiseen asumiseen voi lisätä liikkumisesta aiheutuvia päästöjä alueen pääliikkumismuodon ollessa yksityisautoilu. Varpaisjärven keskusta noin 7 kilometrin etäisyydellä on kuitenkin saavutettavissa alueelta myös pyöräillen ja kävellen. Nilsiantiellä kulkee linja-autovuoroja, mutta joukkoliikenteen järjestämisedellytyksiin kaavalla ei ole vaikutusta.

Rakentaminen alueella säilyy haja-asutusluonteisena, joten sään ääri-ilmiöihin sopeutumismahdollisuudet ovat hyvät. Rakennuspaikat sijoittuvat osin metsäisille ranta-alueille, joilla puusto tuo suojaa helteeltä ja vesistön läheisyys viilentää pienilmastoa lämpimimpinä kausina. Lisäksi väljillä rakennuspaikoilla lumi ja hulevedet pystytään käsittelemään hyvin eikä niitä tarvitse viedä tai ohjata kauemmaksi. Rakennuspaikat ovat toteutettavissa tulvavaara huomioiden.

## 5.6 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Rakennuspaikat on osoitettu ennestään rakentuneelle alueelle. Alueeseen ei kohdistu erityistä virkistyskäyttöä. Kaavalla mahdollistetaan aiemman käyttötarkoituksen mukaisen loma-asumisen lisäksi myös vakituinen asuminen, mikä toteutuessaan voi muuttaa alueen sosiaalista luonnetta. Mahdolliset uudet vakituiset asukkaat elävöittävät aluetta. Kaavalla ei ole vaikutusta elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen vuokraustoiminnan jälkeen vakituiseen asumiseen ja yksityiseen

6.5.2026

mökkeilyyn on taloudellisesti järkevää ja edistää ilmastotavoitteita ja kestäväen kehityksen tavoitteita, kun olevien rakennusten käyttöaste kasvaa ja uusia rakennuksia ei tarvitse rakentaa vastaavia tarpeita täyttämään.

Kaava toteuttaminen on maanomistajien vastuulla ja mahdollisista myyntituloista hyötyy maanomistajat. Mahdolliset uudet vakituiset asukkaat tuovat verotuloja kuntaan ja voivat lisätä alueen palveluiden kysyntää. Julkisten palveluiden osalta kunnalle voi syntyä kustannuksia. Nykyinen koulukuljetusreitti kulkee Nilsiantietä pitkin, joten tältä osin ei todennäköisesti synny kustannuksia, jos alueelle muuttaa lapsiperheitä.

## 6 Toteuttaminen

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 6.5.2026

**FCG Rakennettu Ympäristö Oy**

Heli Jokela  
projektipäällikkö, YTM, YKS-790