

### Lehtoniemen työväentalon asemakaava

Asemakaavan selostus, 8. kaupunginosa, Lehtoniemi

Kortteli 857 (osa)

VARKAUDEN KAUPUNKI

Tekninen toimiala

Asemakaavan selostus, joka koskee 25.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Diaarinumero VRK 133/2017

### Kaava-alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan Lehtoniemen korttelia 857 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 8. kaupunginosan tontit 857-2 ja 857-3.

Asemakaavan alueella laaditaan erillinen sitova tonttijako.

### Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lehtoniemen kaupunginosassa, noin kaksi kilometriä Varkauden keskustasta etelään. Suunnittelualue rajoittuu pohjoispuolelta tonttiin 857-4 sekä yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET), länsipuolella Lehtoniemenraittiin, eteläpuolella Lehtonimentiehen ja itäpuolella tonttiin 857-1.

### Kaavan päätarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön 915-413-5-39 käyttötarkoitus pientaloasumiseen sopivaksi, sekä poistaa kiinteistöllä sijaitsevan Lehtoniemen työväentalon suojelumerkintä.

### Kerrosala-, väestö- ja laajuustiedot

Muutosalueen pinta-ala on 3448 m<sup>2</sup>. Asemakaavalla ei ole suurta vaikutusta alueen asukasmäärään. Muutoksella ei ole yritysvaikutuksia.

## KAAVAN HALLINNOLLINEN KÄSITTELY

Vireilletulo 21.3.2017

## HYVÄKSYMINEN

tekninen lautakunta	x.201x
kaupunginhallitus	x.201x
kaupunginvaltuusto	x.201x

### TYÖRYHMÄN YHTEYSTIEDOT

Varkauden kaupunki, Tekninen toimiala, Suunnittelu  
PL 208, Ahlströminkatu 6, 78201 Varkaus  
Sähköposti: etunimi.sukunimi@varkaus.fi

**KAUPUNGINARKKITEHTI SATU REISKO 040 760 7791**

**KAAVASUUNNITTELIJA MARKUS AITTOLA 044 743 6225**

**ASIAKASPALVELU 040 515 7336**

**SISÄLTÖ**

<b>1</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
1.2	Asemakaava .....	1
1.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	1
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>2</b>
2.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus .....	2
2.2	Luonnonympäristö.....	2
2.3	Rakennettu ympäristö.....	3
2.4	Sosiaalinen ympäristö.....	5
2.5	Ympäristön häiriötekijät.....	5
2.6	Maanomistus .....	6
2.7	Suunnittelutilanne.....	6
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET</b> .....	<b>10</b>
3.1	Osalliset.....	10
3.2	Asemakaavan tarve ja tavoitteet.....	10
3.3	Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	11
3.4	valmisteluvaihe.....	13
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>18</b>
4.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	19
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
4.3	Aluevaraukset.....	20
4.4	Kaavan vaikutukset.....	20
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>22</b>
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	22
5.3	Toteutuksen seuranta .....	22

**Liitteet 1 - 3**

## Lisälehdet x

Ehdotuksesta tulleet lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

## **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Liite 1A: Asemakaavakartta 25.1.2019

Liite 1B ja 1C: Asemakaavamääräykset 25.1.2019

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake 28.1.2019

Liite 3: Asiantuntijalausunto rakennuksen kunnosta (8 s.)

## **Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet YM 17.12.2017
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, YM 7.12.2011
- Varkauden keskusta-alueen strateginen yleiskaava, kv 27.3.2017
- Lehtoniemen asemakaava, Ympäristökeskus 3.3.2000
- Varkauden liikenne- ja teollisuusmeluselvitys 2013-2030, Varkauden kaupunki, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 11.9.2013
- Rakentamistapaohjeet, 22.2.1999
- Maankäyttöpoliittinen ohjelma, kv 1.9.2014 § 50
- Asiantuntijalausunto rakennuksen kunnosta, Varkauden työväentalo Lehtoniementie, Varkaus, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 12.5.2018

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

<b>Aloite</b>	Aloitteen tekijänä on kiinteistön 915-413-5-39 kiinteistönomistaja. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tehty 10.5.2016.
<b>Vireilletulo</b>  <b>OAS</b>	Tekninen lautakunta 21.3.2017  Kirjeet osallisille 27.3.2017  Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 30.3.2017  OAS nähtävillä 3.4.2017 alkaen  OAS päivitetty 5.11.2018
<b>Valmisteluaineisto</b>	Kirjeet osallisille 5.11.2018  Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 13.11.2018  Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille 13.11.2018  Nähtävillä 13.11. - 12.12.2018
<b>Ehdotus</b>	Kirjeet muussa kunnassa asuville maanomistajille x.x.201x  Ilmoitus internetissä ja ilmoitustaululla ja lehdessä x.x.201x  Lausuntopyyntö viranomaisille ja muille yhteistyötahoille x.x.201x  Nähtävillä x.x. - x.x.201x

### 1.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialueen osa. Tonttijaolla muodostetaan tontit 857-2 ja 857-3. Asemakaavalla poistetaan voimassa olevassa kaavassa tontilla 857-3 sijaitsevan työväentalon suojelumerkintä (sr-14).

### 1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman. Muodostunut tontit lohkotaan ja merkitään kiinteistörekisteriin.

## 2 LÄHTÖKOHDAT



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Lehtoniemen kaupunginosassa, noin kaksi kilometriä Varkauden keskustasta etelään. Suunnittelualue rajoittuu pohjoispuolelta tonttiin 857-4 sekä yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET), itäpuolella Lehtoniemenraittiin, eteläpuolella Lehtoniementiehen ja länsipuolella tonttiin 857-1.

Suunnittelualueella sijaitsee Lehtoniemen työväentalo, jolle on osoitettu sr-14-suojelumerkintä.

### 2.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

#### MAISEMARAKENNE JA LUONNONOLOT

Suunnittelualueen lähiympäristö on melko tasaista. Maasto laskee loivasti itä-länsisuuntaisesti. Maanpinnan korko on alueella +77 – +79 (N2000).

Suunnittelualueen luonto on niittymäistä, jossa kasvaa lehtipuita ja pensaikkoa. Alueen maaperä on hiekkamoreenia sekä savea. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee soistumaa sekä kahden pienen ojan risteämä. Suunnittelualueen reunojen myötäisesti on oja etelä-pohjoissuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Alueen maaperä on luokiteltu rakennettavuudeltaan huonoksi. Maaperä on voimakkaasti routivaa tai huonosti kantavaa.

Suunnittelualue kiinnittyy koillisnurkasta Lapinluhdan lähivirkistysalueeseen (VL), joka on pääosin niittyä, soistumaa ja lehtipuupensaikkaa. Noin 1,3 kilometriä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Natura 2000-verkoston kuuluva Ruokojärven ja Mulan alue.

## VESISTÖT JA VESITALOUS

Suunnittelualueella on avo-ojia. Muutoin suunnittelualueella ei ole, eikä siihen rajoitu vesistöjä.

## LUONNONSUOJELU

Suunnittelualueella ei ole eikä siihen rajoitu luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita tai luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltavia alueita.

## 2.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

### YHDYSKUNTARAKENNE JA VÄESTÖ

Suunnittelualue sijaitsee Lehtoniemen kaupunginosassa, joka on tiivistä omakotitaloasumisen aluetta. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunut 1980-luvulla. Lehtoniemen kaupunginosassa asui Tilastokeskuksen vuoden 2016 tietojen mukaan 522 henkilöä. Kaava-alueen välittömässä lähiympäristössä ei ole palveluita tai työpaikka-alueita.

### PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Alue sijaitsee n. 2,5 km etäisyydellä Varkauden keskustan kaupallisista- ja yhteiskunnallisista palveluista. Käpykankaan palvelualue sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä. Kaavamuuotos ei vaikuta lähiympäristön palvelutarjontaan. Kaava-alueella ei ole työpaikkoja.

Lehtoniemen peruskoulu sijaitsee noin 1,5 km suunnittelualueesta. Lähimmät päiväkodit ovat Taulumäen päiväkoti noin 3,2 km päässä ja Repokankaan päiväkoti noin 3,3 km päässä.

### VIRKISTYS

Suunnittelualueen lähiympäristössä on runsaasti virkistysaluetta. Lapinluhdan lähivirkistysalue on pääosin niittyä, soistumaa ja lehtipuupensaikkaa. Niittymäistä lähivirkistysaluetta on myös noin 100 metrin päässä suunnittelualueen lounaispuolella Ruokolahden rantamilla.

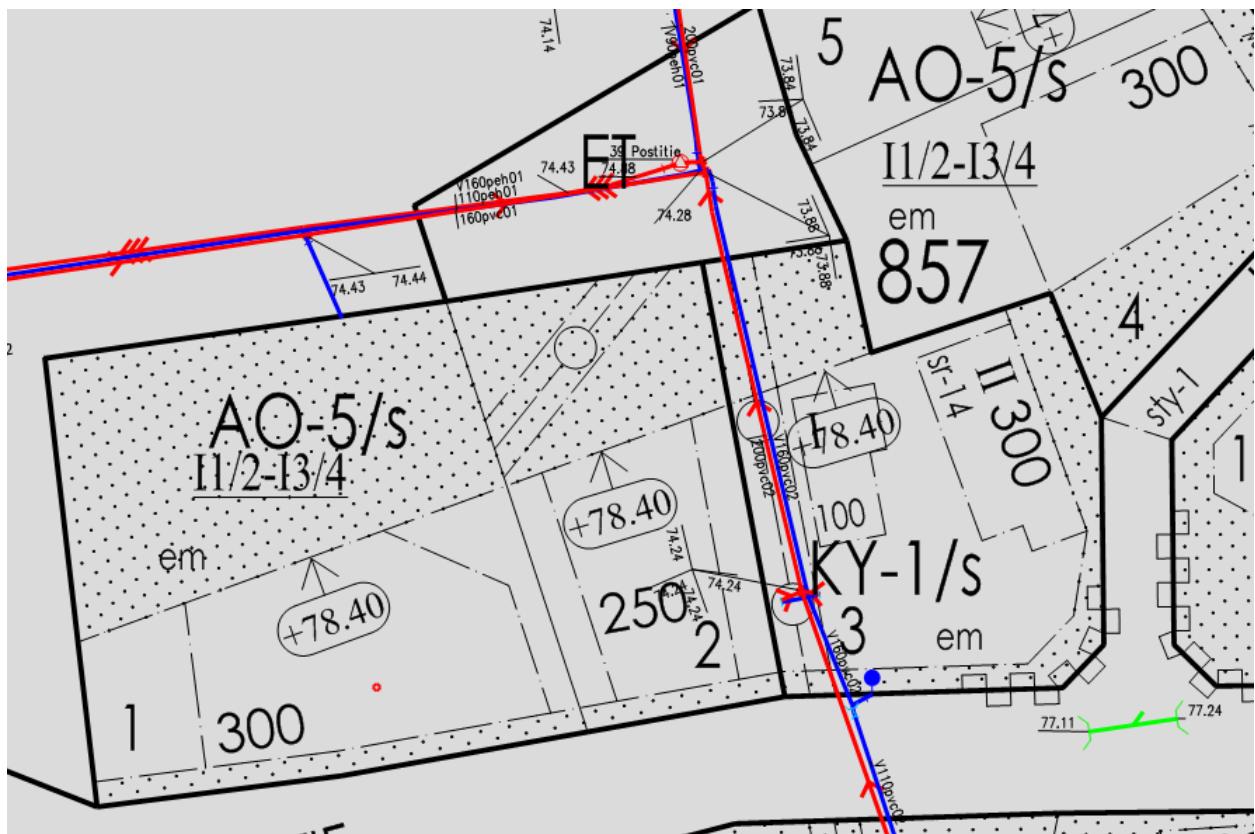
## LIIKENNE JA TEKNINEN HUOLTO

Suunnittelualue sijaitsee Lehtoniementien ja Lehtoniemenraitin risteyksessä. Liittymät valtateille 23 ja 5 sijaitsevat noin 1,2 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Paikallisliikenteen linja-autopysäkit sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä Käpykankaantiellä sekä Lai-valinnankadulla Varkauden keskustassa. Varkauden matkakeskukseen on matkaa noin 2,2 kilometriä.

Lähimmät jalankulun ja pyöräilyn väylät ovat noin 700 metrin päässä Myllärinkadulla ja Joutenlahdentiellä. Väylät ovat tyypiltään yhdistettyjä jalkakäytäviä ja pyöräteitä.

Suunnittelualue ei kuulu kaukolämpöverkostoon. Vesi- ja viemäriputket kulkevat suunnittelualueen lävitse ja muodostavat alueelle rasitteen (kuva 2). Alueella on katuvalaistus. Pintavedet johdetaan alueen avo-ojiin.



Kuva 2. Suunnittelualueen vesi- (sininen) ja viemäriputket (punainen).

## RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA MUINAISMUISTOT

Kaava-alue sijaitsee rakennuskulttuuriltaan arvokkaalla alueella. Se edustaa teollisuuden ympärille ilman asemakaavaa syntynyttä työväen asuinalueita. Alueella sijaitsee useita inventoituja rakennuksia. Alue ei kuitenkaan kuulu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöalueisiin. Alue kuului aikaisemmin Museoviraston tekemään valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin.



Kaava-alueella sijaitseva Lehtoniemen työväentalo on Varkauden kaupungin inventoima kohde. Rakennuksen on määriteltävä edustavan vanhinta säilynyttä yhdistysrakentamista. Rakennus ei kuulu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristökohteiden joukkoon. Rakennus on huonokuntoinen ja sille on aiemmin haettu purkulupaa. Purkulupapäätös on kuitenkin hylätty korkeimmassa hallinto-oikeudessa vuonna 2013. Varkauden keskustan strategisen yleiskaavan yhteydessä tehdyssä kulttuuriympäristökohteiden selvityksessä esitettiin, että päätös työväentalon suojeluluokituksesta ratkaistaan kaavoituksessa.

Alueella ei ole kiinteitä muinaismuistokohteita.

## 2.4 SOSIAALINEN YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse julkisia palveluja tai työpaikkoja. Alue on hyvin saavutettavissa etenkin autoliikenteellä sekä jalankululla ja pyöräilyllä. Virkistyskäytön kannalta alue ei ole erityinen, mutta sen lähiympäristössä sijaitsee laaja Lapinluhdan virkistysalue. Vesistön läheisyys lisää alueen viihtyisyyttä.

## 2.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

### MELU

Valtioneuvosto on antanut päätöksen (993/92) ympäristömelun ohjearvoista. Ohjearvojen mukaan asuinalueella ulkona keskiäänitaso saa olla päivällä korkeintaan 55 dB ja yöllä 50 dB. Taajamassa sijaitsevilla virkistysalueilla on asuinalueiden kanssa samanlaiset ohjearvot. Asuinalueilla sisätiloissa keskiäänitason on oltava päivällä korkeintaan 35 dB ja yöllä 30 dB ja liike- ja toimistohuoneistossa päivällä korkeintaan 45 dB.

Varkauden kaupungin alueelle on tehty liikenne- ja teollisuusmeluselvitys vuonna 2013 (FCG). Melulaskennat tehtiin SoundPLAN 7.1 -melulaskentaohjelmalla: päivä- ja yöaikaiselle melulle laskettiin keskiäänitasot, laskentapisteen korkeus oli pohjoismaisen mallin mukaisesti kaksi metriä maan pinnasta ja ohjelmalla laadittiin laskennan tulosten perusteella meluvyöhykkeet 5 dB välein välille 40 - 65 dB. Puuston vaimennusta ei ole huomioitu ja rakennukset on mallinnettu heijastavina. Meluselvitykseen kuuluu myös ennuste vuoden 2030 tilanteesta.

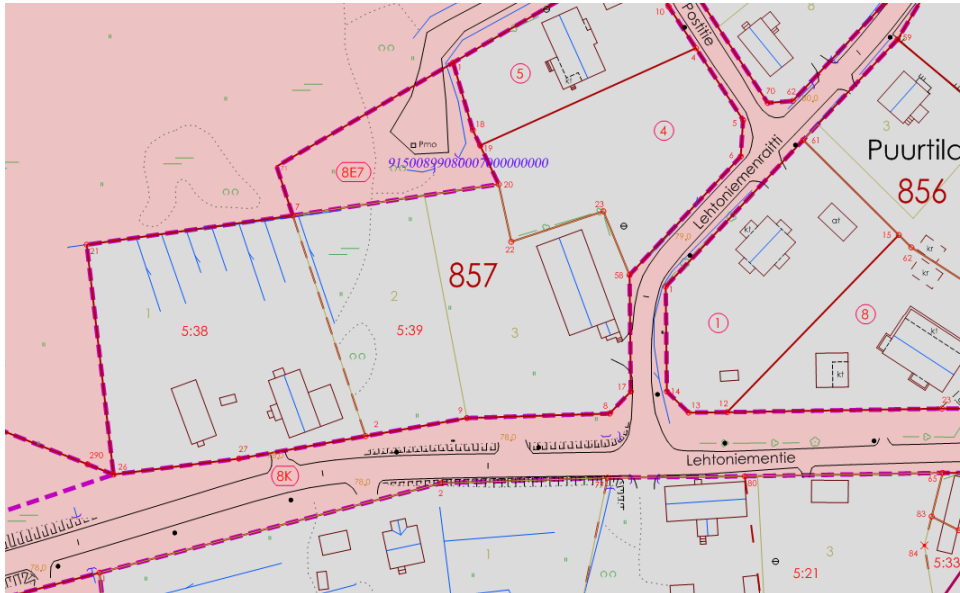
Selvityksen mukaan suunnittelualueelle kantautuva melu aiheutuu Vt 5:n ajoneuvoliikenteestä. Melun keskiäänitaso on ympäri vuorokauden 40–45 dB. Vuoden 2030 meluennusteessa ei ole merkittäviä eroja vuoden 2013 tilanteeseen verrattuna.

### PILAANTUNUT MAAPERÄ

Suunnittelualueen viereisellä kiinteistöllä 915-413-5-38 on yksi pilaantuneen maaperän kohde, joka on vanhan polttoainesäiliön peruja. Kohteella ei ole vaikutusta suunnittelualueen rakentamiseen.

## 2.6 MAANOMISTUS

Kaava-alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistustiedot on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Suunnittelualueen maanomistus. Harmaalla yksityisessä omistuksessa ja punaisella kaupungin omistuksessa olevat alueet.

## 2.7 SUUNNITTELUTILANNE

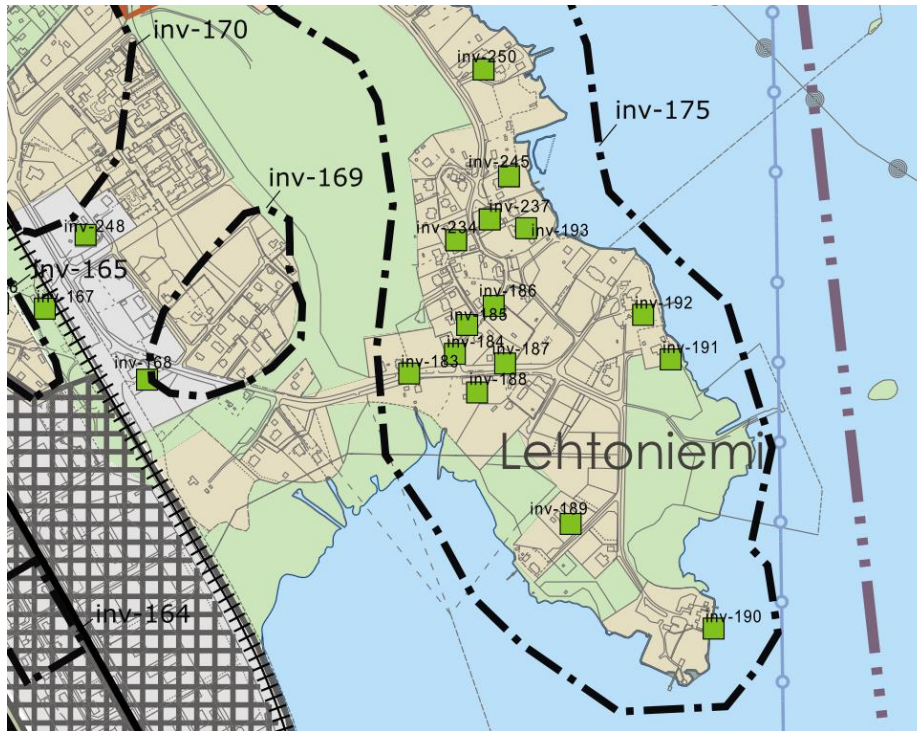
### POHJOIS-SAVON MAAKUNTAKAAVA 2030

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 7.12.2011 vahvistama Pohjois-Savon maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A1). Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 päivityksen 1. vaihe on hyväksytty 19.11.2018 maakuntavaltuustossa. Toinen vaihe käynnistyy vuonna 2019.

### YLEISKAAVA

Varkauden kaupungin keskusta-alueen strategisessa yleiskaavassa (kv. 27.3.2017) suunnittelualue on asuntoaluetta. Lisäksi se on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi.



Kuva 4. Ote Varkauden keskusta-alueen strategisesta yleiskaavasta.

## VOIMASSAOLEVA ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristökeskuksen 3.3.2000 hyväksymä Lehtoniemen asemakaava. Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö on osoitettu kaavassa kahdeksi tontiksi 857-2 ja 857-3. Tontti 857-2 on kaavassa erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO-5/s). Tontti 857-3, jolla työväentalo sijaitsee, on puolestaan liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (KY-1/s).

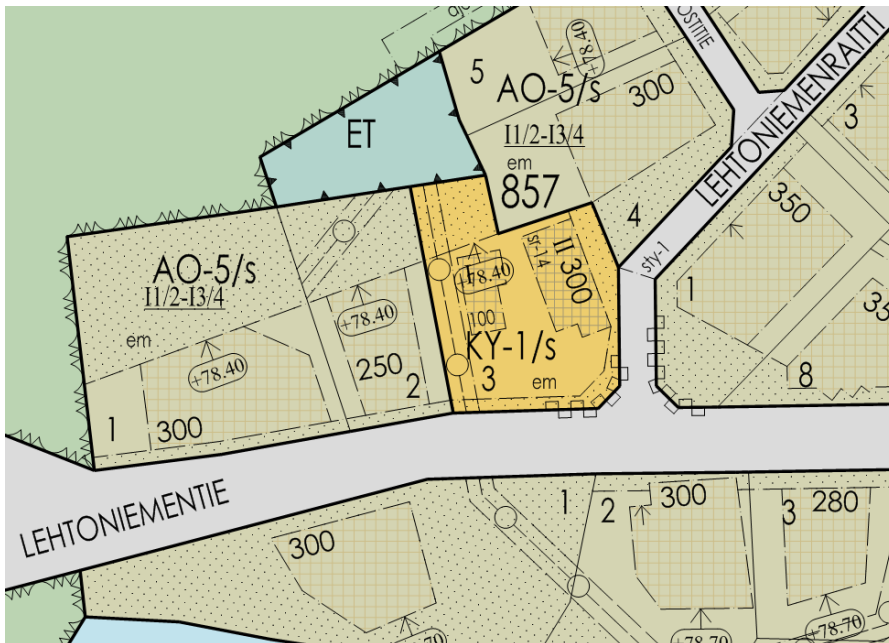
AO-5/s-korttelialueella on kaavamääräyksen mukaan otettava huomioon, että kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät vanhat rakennukset säilyvät. Uudisrakennettaessa kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa sisältävän asuinrakennuksen.

KY-1/s-korttelialueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa liike-, toimisto- ja yleisten tilojen lisäksi harrastustoimintaan liittyviä tiloja sekä vähäisiä käsityö- ja varastotiloja.

Asemakaava-alueelle on osoitettu yleisiä määräyksiä. Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevia kellarikerroksia ei saa rakentaa. Tontin rakentamattomasta osasta saa päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämättömän osan. Muu osa tontista tulee varustaa istutuksin, jotka on pidettävä hoidettuina. Alueella oleva puusto ja muu kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai uusittava vaihteittain. Mikäli tonteille rakennetaan autojen säilytystiloja, tulee ne sijoittaa erilliseen talousrakennukseen, johon voidaan sijoittaa myös talous- ja varastotiloja. Asuntoja sisältävän rakennuksen tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä piha-aluetta vähintään 20% asuntojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Autopaikkoja tulee varata AO-5/s korttelialueella 2ap/asunto. Asemakaavaan liittyvät erilliset rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa asemakaavaa toteutettaessa

Tontille 857-3 on osoitettu erityismääräyksiä. Suurimman sallitun pohjan pinta-alan ulkopuolelle saa rakentaa rakennukseen liittyviä, vähäisiä lisärakennelmia kuten katettuja avokuisteja, sisääntulokatoksia ym. Korjattavien, muutettavien sekä uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivujen mittasuhteiden, julkisivu- ja kattomateriaalien sekä yksityiskohtien puolesta rakennettuun ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee pääasiassa käyttää peittomaalattua puuta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harja- tai taitekatto tai harja- ja pulpettikaton yhdistelmä. Asuinrakennuksen päämassan kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5. Asuinrakennukseen liittyvien katosten, kuistien ym. kevyiden rakennelmien ja erillisten talousrakennusten kattokaltevuus voi olla päämassan kattokaltevuutta loivempi.

Kiinteistölle on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta yhteensä 650 kerrosalaneliometriä. Näistä 400 k-m<sup>2</sup> tontilla 857-3 ja 250 k-m<sup>2</sup> tontilla 857-2. Suurin sallittu kerrosluku on tontilla 857-3 I-II rakennuspaikasta riippuen. Tontille 857-2 on puolestaan osoitettu ehdottomasti käytettävä kerrosluku I 1/2.- I 3/4.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta Lehtoniemen asemakaavasta.

## RAKENTAMISTAPOHJEET JA RAKENNUSJÄRJESTYS

Suunnittelualueetta koskee 3.3.2000 hyväksytyt erilliset rakentamistapaohjeet ja niitä tulee noudattaa kaavaa toteutettaessa.

Varkauden kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.2000 ja se on tullut voimaan 1.10.2000.

## KIINTEISTÖREKISTERI JA TONTTIJAKO

Kiinteistö on merkitty kiinteistörekisterissä tilaksi 915-413-5-39 NIEMELÄ. Kiinteistöä ei ole lohkottu asemakaavan mukaisiksi tonteiksi 915-8-857-2 ja 915-8-857-3.

## POHJAKARTTA

Pohjakartta on tehty tasokoordinaattijärjestelmään ETRS-GK28 ja korkeusjärjestelmään N2000. Sen on laatinut Varkauden kaupungin tekninen toimiala.

## SUOJELUPÄÄTÖKSET

Suunnittelualueella oleva Lehtoniemen työväentalo on sr-14 merkinnällä suojeltu kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallinen arvo säilyy.

## ALUEELLE LAADINTAVAIHEESSA TEHDYT SELVITYKSET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että työväentalon kunnosta tulisi tehdä kuntotutkimus. Kiinteistön omistajan tilaamana Insinööri-toimisto Raksystems Oy suoritti kohdekäynnin 5.3.2018 ja antoi asiantuntijalausunnon rakennuksen kunnosta (liite 3).

Ote lausunnosta: *”Rakennuksen kunto on heikentynyt runsaasti kohteessa olleiden kosteus- ja lahovaurioiden laajentumisen johdosta. Lahovauriot yhdessä perustusten liikkumisen vuoksi aiheuttavat rakennuksen sortumisvaaran ja näin ollen rakennukseen ei saa mennä sisälle ilman erityistoimenpiteitä. Rakennusterveysasiantuntijan näkökulmasta ja Asumisterveysasetuksen johdosta rakennus on täysin sopimaton asumiseen / oleskeluun. Tiloissa mahdollisesti oleskeleville saattaa aiheutua terveydellistä haittaa kosteus- ja mikrobivaurioista sekä vakavan tapaturman riski mahdollisen rakennusosien romahduksen seurauksena. Rakennuksen korjaaminen vaatii käytännössä, että vanha rakennus puretaan perustuksiin myöten ja rakennetaan uusi. Vanhasta rakennuksesta ei käytännössä voida käyttää mitään hyödyllistä materiaalia uudessa rakennuksessa.”*

Lausunnossa suositellaan rakennuksen välitöntä purkamista vakavan tapaturmariskin ja asumisterveydellisten seikkojen perusteella.

## LÄHIYMPÄRISTÖN KAAVATILANNE JA SUUNNITELMAT

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavoitettu. Ympäröivät alueet ovat asuinalueita, tiealuetta, virkistysaluetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

---

#### 3.1 OSALLISET

Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset

Naapurimaanomistajat ja vuokralaiset

Viranomaiset: Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Ympäristö ja luonnonvarat vastuualue), Rakennusvalvonta, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Keski-Savon ympäristötoimi, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo.

Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot: Savon Voima Oyj, Varkauden Aluelämpö Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj Verkot, DNA Itä-Suomi, MPY Palvelut Oy, Suomen Turvallisuusverkko Oy.

Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Nuorisajaosto.

#### 3.2 ASEMAKAAVAN TARVE JA TAVOITTEET

Kiinteistön omistajan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus pientaloasumiseen sopivaksi (AO) ja poistaa kiinteistöllä olevan Lehtoniemen työväentalon suojelumerkintä sr-14. Asemakaavaa on perusteltu sillä, että työväentalon rakennuspaikka sijaitsee pientaloasutuksen keskellä ja alueella ei ole tarvetta asemakaavan mahdollistamalle toiminnalle vähäisen lähiasutuksen vuoksi. Rakennuspaikan käyttäminen koko kaupungin palveluihin ei ole järkevää alueen huonokuntoisen ja kapean katuverkon vuoksi.

Perusteluissa on tuotu esille, että Lehtoniemen asemakaava valmisteltiin aikana, jolloin alue sisältyi Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Uudessa valtakunnallisessa rakennettujen ympäristön luettelossa (RKY 2009) Lehtoniemi ei ole mukana. Lisäksi työväentalo on kunnoltaan sellainen, ettei sitä ole tarkoituksenmukaista korjata käyttökuuntoon.

#### LAINSÄDÄNNÖN ASETTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n tavoitteita ja 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia. Vuorovaikutteisella suunnittelulla ja riittävällä vaikutusten arvioinnilla edistetään mm. elinympäristön turvallisuutta, terveellisyttä ja viihtyisyyttä, luonto- ja kulttuuriarvojen vaalimista, yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta ja toimivuutta, liikenteen tarkoituksen mukaisista järjestämisistä 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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 24 §: Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 32 §: Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42 §: Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Viranomaisten on katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

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.

### 3.3 VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

#### TIEDOTTAMINEN JA NÄHTÄVILLÄOLO

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 27.3.2017 ja ilmoituksella Varkauden Lehdessä 2.4.2017. Muille yhteistyö- ja asiantuntijatahoille on ilmoitettu sähköpostilla 29.3.2017. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille on ilmoitettu sähköpostilla 30.3.2017. Lisäksi kaavahankkeen vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on tiedotettu Pohjois-Savon ELY-keskusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.4.2017 alkaen kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty valmisteluaineiston nähtävillä asettamisen yhteydessä.

#### HUOMAUTUKSET JA LAUSUNNOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä jätettiin kolme huomautusta ja yksi lausunto.

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

Lausunto / Huomautus	Vastine
<b>Yksityishenkilön huomautus 28.3</b> Talon voi purkaa pois	Asemakaavalla tutkitaan työväentalon suojelumerkinnän poistamista. Talon purkamispäätöstä ei ratkaista kaavalla.
<b>Naapurin huomautus 30.3</b> Antaa mennä vaan, purkakaakaan pois. Miksei ole purettu jo 30v sitten. Jos siihen tulee omakotitaloja niin mielellään sijoitetaan ne niin että heidän tontilta olisi näköyhteys järvelle.	Asemakaavalla tutkitaan työväentalon suojelumerkinnän poistamista. Talon purkamispäätöstä ei ratkaista kaavalla.  Mahdollisten tulevien rakennusten sijoittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

<p><b>Yksityishenkilön huomautus (tiivistetty) 28.4.2017:</b></p> <p>Yksityishenkilön huomautuksen mukaan Lehtoniemen työväentalon tiukkaa suojelumerkintää ei saa poistaa, koska suojelumerkinnän perusteet eivät ole poistuneet. Lisäksi kiinteistön omistaja tulee velvoittaa aloittamaan työväentalon kunnostaminen sekä tontin siistiminen.</p> <p>”Jo aikaisemmin kun Lehtoniemen työväentalon purkulupa-päätöstä on käsitelty hallinto-oikeudessa ja kho:ssa on käynyt ilmi, että Lehtoniemen työväentalo on Pohjois-Savon vanhin jäljellä oleva työväentalo. Lehtoniemen työväentalo on koko Varkauden talousalueella vanhin jäljellä oleva järjestöjen aikoinaan rakentama ja pitkään järjestöjen käytössä ollut rakennus. Nämä seikat lisäävät työväentalon kulttuurillista ja historiallista arvoa huomattavasti.”</p>	<p>Asemakaavalla tutkitaan työväentalon suojelumerkinnän poistamista. Tämän selvittämiseksi työväentalosta kunnosta on pyydetty tehtäväksi kuntoarvio. Suunnittelun edetessä pyydetään myös lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritetyiltä osallisilta, viranomaisilta ja asiantuntijatahoilta.</p> <p>Kaavoituksella ei voida velvoittaa kiinteistön omistajaa kunnostamaan rakennusta tai siistimään tonttia.</p> <p>Työväentalon kulttuurillisten ja historiallisten arvojen selvittämistä varten pyydetään lausuntoja mm. kulttuurihistorialliselta museolta.</p> <p>Ei muutoksia osallistamis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.</p>
<p><b>Kuopion kulttuurihistoriallinen museo 11.12.2018</b></p> <p>Kaavamuutoksen tavoite on muuttaa alue pientaloasumiseen soveltuvaksi ja poistaa työväentalon suojelumerkintä. Suojelumerkinnän poistaminen tarkoittaa rakennuskohteen purkamista.</p> <p>Työväentalo on määritetty säilytettäväksi voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-14:  <i>”Kulttuurihistorian kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallinen arvo säilyy.”</i></p> <p><i>Lehtoniemi kuului aikaisemmin Museoviraston tekemään valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin. (RKY) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi huomioida tarkemmin alueen, alueosan ja kohteen kulttuuriarvot. Purkusuunnitelmia puoltavat aineistot tulisi saattaa julki, sillä säilytettävän vaihtoehdon arvioiminen tapahtuu myös kuntoarvioiden ja korjaussuunnitelmien pohjalta. Näiltä osin OAS:ia voidaan pitää puutteellisena.</i></p>	<p>Vaikutuksia alueen, alueosan ja kohteen kulttuuriarvoihin arvioidaan kaavaselostuksessa.</p> <p>Työväentalon kunnosta on tilattu kunto-tutkimus. Kyseisen asiantuntijalausannon tiedot lisätään selostuksen liitteisiin ehdotusvaiheessa.</p>



## KAUPUNGIN SISÄINEN YHTEISTYÖ

Hankkeesta on keskusteltu muun muassa kaupungin sisäisissä palavereissa.

## VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisneuvottelussa esitettiin tarve uuden kuntotutkimuksen tilaamiselle. Tavoitteena on saada selvitys työväentalon kunnosta ja korjaamisen mahdollisuudesta. Toteutetun kuntotutkimuksen tuloksia on avattu kaavaselostuksen sivulla 9 kohdassa ”Alueelle laadintavaiheessa tehdyt selvitykset”.

## JULKINEN KESKUSTELU

Työväentalon tulevaisuudesta on ollut jonkin verran julkista keskustelua menneinä vuosina. Sen tulevaisuuteen on otettu kantaa muun muassa Warkauden lehdessä.

## HUOMAUTUSTEN JA LAUSUNTOJEN HUOMIOIMINEN

Asemakaavalla tutkitaan työväentalon suojelumerkinnän purkamista. Kaavalla ei tehdä päätöstä talon purkamisesta tai säilyttämisestä. Suunnittelun tueksi pyydetään lausuntoja eri asiantuntijahoilta.

## 3.4 VALMISTELUVAIHE

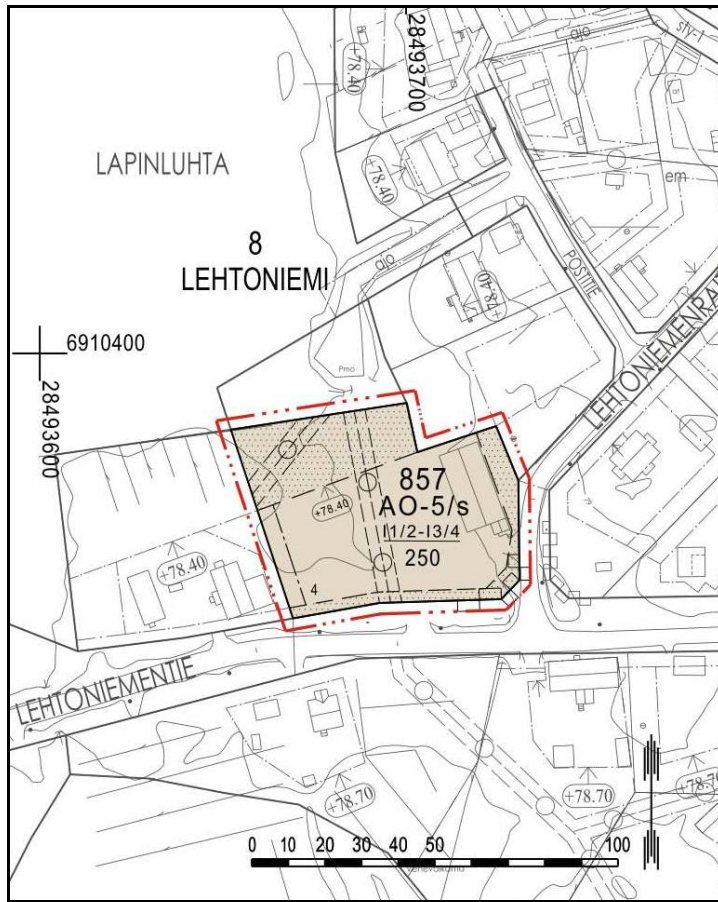
### LUONNOKSENA ESILLÄ OLLUT VAIHTOEHTO

Asemakaavaluonnoksessa kaavamuuotosalueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (A0-5/s). Kaavamerkinnän mukaisesti alueella on otettava huomioon, että kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät vanhat rakennukset säilyvät. Uudisrakennettaessa kullekin tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksi asuntoa sisältävän asuinrakennuksen.

Nykyisen kaavan mukaiset tontit 857-2 ja 857-3 poistuvat ja ne yhdistyvät tontiksi 857-6. Kaavamuuotosalueen korkeimmaksi sallituksi rakennusoikeudeksi on esitetty 250 k-m<sup>2</sup>. Korkein sallittu kerrosluku on I 1/2 - I 3/4. Suunnittelualueelle on osoitettu varauksia maanalaisille johdoille. Alueen pohjois-, etelä- ja itäosiin on osoitettu istutettavia alueen osia. Alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu liittymäkieltoalue.

Voimassa olevassa asemakaavassa olevat työväentalon suojelumerkintä (sr-14) ja tontille 857-3 osoitettu erityismääräysmerkintä (em) poistuvat.

Kaavamuuotosalueelle on esitetty tehtäväksi erillinen sitova tonttijako.



Kuva 6. Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta.

## ALUSTAVA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

**Väestö ja yhdyskuntarakenne:** Kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavamuutos mahdollistaa asumisen alueella. Sillä ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia väestöön ja yhdyskuntarakenteeseen.

**Asuminen ja kaupunkikuva:** Kaavamuutoksella poistetaan työväentalon rakennuksen suojelumerkintä. Tämä mahdollistaa rakennuksen purkamisen. Kaavalla on vaikutusta alueen katukuvaan.

**Palvelut sekä työpaikat ja elinkeinotoiminta:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia palveluihin eikä työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.

**Virkistys:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen.

**Rakennettu kulttuuriympäristö:** Kaavamuutoksella poistetaan työväentalon suojelumerkintä. Rakennuksen mahdollisella purkamisella on vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

**Liikenteen järjestäminen, muinaismuistot, tekninen huolto, erityistoiminnat:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia edellä mainittuihin.

**Sosiaalinen ympäristö:** Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

## VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

**Maisema:** Kaavamuutoksella poistetaan työväentalon suojelumerkintä. Rakennuksen mahdollinen purkaminen aiheuttaa vaikutuksia maisemaan/katukuvaan.

**Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, pienilmasto, vesistöt ja vesitalous, maa- ja metsätalous, luonnonsuojelu ja maaperä:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuihin.

## VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÖIHIN

**Pilaantuneet maa-alueet, melu:** Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita eikä kaavalla ole meluvaikutuksia.

## MUUT VAIKUTUKSET

**Talous:** Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

**Terveellisyys ja turvallisuus:** Kiinteistöllä olevan työväentalon rakennuksen on arvioitu olevan välittömässä romahdusvaarassa. Kaavamuutos poistaisi suojelumerkinnän ja mahdollistaisi rakennuksen purkamisen. Kaavamuutoksella on vaikutusta terveyteen ja turvallisuuteen.

**Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet ja kulttuuri:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin eikä kulttuuriin.

**Rakennuskielto:** Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja

**Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniiset toimenpiteet:** Kaavamuutoksen saatua lainvoiman kiinteistöt lohkotaan ja merkitään kiinteistörekisteriin.

**Alueen rakentamisen aikaiset häiriöt:** Mahdollisista tulevista rakentamis- ja purkamistoimista voi aiheutua väliaikaista häiriötä ympäristölle.

**Yritysvaikutukset:** Kaavamuutoksella ei ole yritysvaikutuksia.

## TIEDOTTAMINEN JA NÄHTÄVILLÄOLO

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.11.2018 – 12.12.2018 kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä 5.11.2018 ja muille ilmoituksella Varkauden Lehdessä 13.11.2018. Kaupungin hallintokunnille ja viranomaisille ilmoitettiin sähköpostilla 13.11.2018.

## MIELIPITEET JA LAUSUNNOT

Mielipide / lausunto	Vastine
<p><b>Pohjois-Savon pelastuslaitos 23.11.2018</b></p> <p>Pelastuslaitoksella ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei muutosta suunnitelmaan</p>
<p><b>Pohjois-Savon ELY-keskus 30.11.2018</b></p> <p>Kaavoitettava alue (kiinteistö 915-413-5-39) sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla Lehtoniemen alueella. Kaavoituksen tavoitteena on poistaa Lehtoniemen työväentalon asemakaavallinen suojelumerkintä ja muuttaa kaava pientalorakentamisen mahdollistavaksi. Rakennusoikeutta esitetään 250 kerrosalaneliömetrin verran.</p> <p>Kaavaluonnoksessa koko alue on osoitettu erillispienalojen korttelialueeksi AO-5/s, jonka kaavamääräyksen mukaisesti alueella on mm. otettava huomioon, että kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät vanhat rakennukset säilyvät. Valittu kaavamääräys on voimakkaassa ristiriidassa sen kanssa, että tosiallisena tavoitteena on Lehtoniemen työväentalorakennuksen purkamisen mahdollistaminen. Kaavamääräyksen on tärkeää olla yksiselitteinen ja kaavoituksen todellisten tavoitteiden mukainen.</p> <p>Uusi rakentaminen on sijainnin ja ulkoisen ilmeen osalta tarpeellista osoittaa sellaisena, että se sopeutuu ympäröivään Lehtoniemen kulttuurihistoriallisesti merkittävään pientaloympäristöön. Perusteltua on mm. seinien puupinnan ja harjakaton käyttö. Kaavaan on tältä pohjalta syytä lisätä rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.</p>	<p>Kaavamääräyksiä muutetaan ehdotusvaiheessa kaavan tavoitteita paremmin vastaavaksi.</p> <p>Lisäksi kaavaan tullaan sisällyttämään rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä, joiden avulla voidaan ohjata uudisrakentamisen sijoittumista ja ulkoasua.</p>
<p><b>Yksityishenkilön mielipide (tiivistetty) 4.12.2018</b></p> <p>Lehtoniemen työväentalon osalta ei kaavamuutoksella pitäisi poistaa suojelumerkintää, joka estää kulttuurisesti ja historiallisesti arvokkaan työväentalon purkamisen.</p> <p>Ehdotan, että työväentalon tontin kaavamuutosta kaupunginvaltuustossa käsiteltäessä kaupunginvaltuusto päättää velvoittaa Varkauden kaupungin rakennusvalvonnan ryhtymään sellaisiin riittävän tehokkaisiin toimiin, jotka saavat Lehtoniemen työväentalon nykyisen omistajan käynnistämään arvokkaan työväentalon kunnostamisen</p> <p>Arvokkaan suojellun rakennuksen ollessa kyseessä kunnostamisvelvoite on ensisijaisesti rakennuksen omistajalla.</p> <p>Lehtoniemen työväentalon kunnostamiseen on mahdollista saada huomattava summa valtiolta, EU:lta ja ehkä joiltakin muiltakin tahoilta. Kunnostamistyön kustannuksia on mahdollista alentaa huomattavasti, jos kunnostustyömaa saadaan hyväksytyksi jonkin sopivan oppilaitoksen peruskorjausalan opetustyö-</p>	<p>Suunnittelun tueksi on pyydetty asiantuntijalausunto työväentalon rakennuksen kunnosta. Lausunnossa suositellaan rakennuksen purkamista.</p> <p>Rakennusvalvonta noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa asemakaavaa ja antaa kehoituksia asema-kaavan määräysten täyttämiseksi lainsäädännön asettamissa puitteissa.</p> <p>Asemakaavassa ei ole mahdollista huomioida eri tahoilta saatavia kunnostamistukia. Rakennuksen kunnostamisen mahdollisuuksia tutkitaan saatujen asiantuntijalausuntojen pohjalta. Toteutetun kuntotutkimuksen (Raksystems Insinööritoimisto Oy. 12.5.2018) perusteella rakennusta ei ole mahdollista kunnostaa. Kuntotutkimus on selostuksen liitteenä (liite 3).</p>

<p>kohteeksi.</p> <p>Jo silloin kun työväentalon purkulupaprosessi käynnistyi vuonna 2003, Suomen sosiaalidemokraattisen liikkeen 100-vuotisjuhlavuonna, oli tiedossa, että Lehtoniemen työväentalo on kulttuurisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.</p> <p>Lehtoniemen työväentalo on koko Pohjois-Savon alueen vanhin jäljellä oleva työväentalo. Lehtoniemen työväentalo on koko Varkauden talousalueella vanhin jäljellä oleva järjestöjen aikoinaan rakennuttama ja pitkään järjestöjen käytössä ollut rakennus. Lehtoniemen työväentalon ja siellä harjoitetun toiminnan vaikutus on aikoinaan ulottunut Varkauden kaupungin nykyistä aluetta laajemmallekin. Nämä seikat lisäävät huomattavasti Lehtoniemen työväentalon kulttuurista ja historiallista arvoa ja merkitystä.</p> <p>Lehtoniemen työväentalon purkulupakiista käynnistyi Suomen sosiaalidemokraattisen liikkeen juhlavuonna. Toivottavasti vuonna 2019, Varkauden kaupungin 90-vuotisjuhlavuonna, kyetään vihdoin tekemään päätöksiä arvokkaan työväentalon säilyttämisestä ja sen kunnostamisen käynnistämisestä.</p> <p>...</p> <p>Katson olevani tässä kaavoitusprosessissa asianosainen, koska Lehtoniemen työväentalo on edelleen olemassa ja kunnostettavissa osittain aikaisemman toimintani ansiosta.</p> <p>En ole toiminut Lehtoniemen työväentalon purkulupakiistassa minkään järjestön edustajana tai valtuutamina vaan vanhojen arvokkaiden rakennusten säilyttämisestä ja kunnostamisesta kiinnostuneena yksityishenkilönä.</p> <p>Olen entisenä Rakennusliiton jäsenenä ja entisenä asfalttialan SE-miehenä vuodelta 1975 pyrkinyt pohtimaan Lehtoniemen työväentalon tilannetta myös sen aikoinaan vaikeissa olosuhteissa talkoilla rakentaneiden työläisten näkökulmasta.</p>	<p>Lehtoniemen työväentalon kulttuurinen ja historiallinen arvo huomioidaan suunnittelussa.</p> <p>Hallintolain 11 §:n mukaan ”Hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee.”. Tämän perusteella ei voida todeta, että mielipiteen antaja olisi asianosainen.</p> <p>MRL 62 §:n mukaisesti osallisilla on oikeus osallistua kaavan valmisteluun. MRA 30 §:n mukaisesti myös kunnan muilla jäsenillä on tässä yhteydessä mahdollisuus esittää mielipiteensä.</p> <p>Henkilöllä on täten oikeus esittää mielipiteensä kaavaa valmisteltaessa kuntalaisena.</p>
<p><b>Pohjois-Savon liitto 11.12.2018</b></p> <p>Pohjois-Savon liitolla ei ole maakuntakaavan näkökulmasta huomautettavaa Lehtoniemen työväentalon asemakaavan muutokseen. Lehtoniemen työväentaloa ei ole osoitettu voimassa olevissa maakuntakaavoissa merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena tai rakennussuojelukohteena. Alue on Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 taajama- toimintojen aluetta.</p>	<p>Ei muutoksia suunnitelmaan.</p>

## KAUPUNGIN SISÄINEN YHTEISTYÖ

Hanketta on käsitelty kaupungin sisäisissä palavereissa.

## JULKINEN Keskustelu

Työväentalosta on ollut kirjoituksia Savon Sanomissa sekä Varkauden Lehdessä.

## MIELIPITEIDEN JA LAUSUNTOJEN HUOMIOIMINEN

Asemakaavaluonnoksessa kaavamuutosalue oli osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5/s). Muun muassa saatujen viranomaislausuntojen perusteella AO-5/s-korttelialuemerkinästä päätettiin luopua, sillä sen sisällyttämä määräys kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävien rakennusten säilyttämisestä on ristiriidassa kaavan tavoitteen, eli työväentalon suojelumerkinän poistamisen kanssa.

Hankkeesta neuvoteltiin aloitteentekijän kanssa valmisteluvaiheen nähtävilläoloajan jälkeen. Neuvottelun tuloksena päädyttiin esittämään kiinteistölle kahta tonttia. Samalla tarkastettiin tonttien rakennusoikeuksia.

## VAIKUTUSTEN ARVIOIMISEKSI TEHDYT SELVITYKSET

Vaikutuksia arvioitaessa on huomioitu asiantuntijalausunto työväentalon kunnosta (Raksystems Insinööritoimisto Oy. 2018). Lausunnossa suositellaan rakennuksen välitöntä purkamista vakavan tapaturmariskin ja asumisterveydellisten seikkojen perusteella. Asiantuntijalausunto on kaavaselostuksen liitteenä (liite 3).

Kaavan vaikutuksia on arvioitu sivuilla 20 – 21 kohdassa ”Alustava vaikutusten arviointi”

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

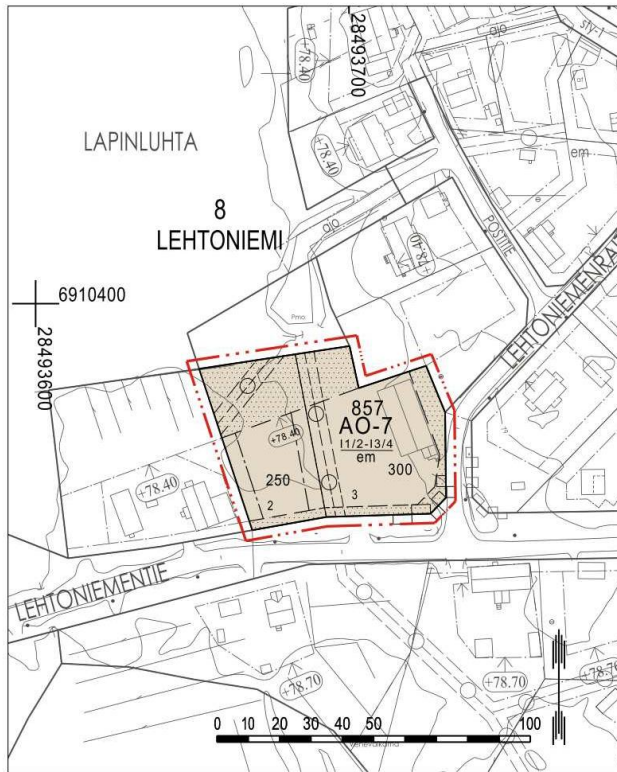
---

Kaavaehdotuksessa kaavamuutosalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-7). Kullekin tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksi asuntoa sisältävän asuinrakennuksen

Kaavamuutos alueelle esitetään muodostettavaksi kaksi nykyisen kaavan mukaista tonttia 857-2 ja 857-3. Tontille 857-2 on osoitettu rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup> ja tontille 857-3 300 k-m<sup>2</sup>. Tonteille on osoitettu ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi I 1/2 - I 3/4. Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu varauksia maanalaisille johdoille ja alueen pohjois-, etelä- ja itäosiin istutettavia alueen osia. Alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu liittymäkieltoalue.

Voimassa olevassa kaavassa osoitettu erityismääräysmerkintä (em) säilytetään. Erityismääräykset ohjaavat uudisrakentamisen tyyliä ja sijoittumista.

Voimassa olevassa asemakaavassa oleva työväentalon suojelumerkintä (sr-14) poistuu.



Kuva 7. Ote asemakaavaehdotuksesta.

#### 4.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kaava-alue muodostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO-7). Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta alueen kokonaisrakenteeseen sen kohdistuessa vain yhden tontin käyttötarkoituksen muutokseen. Asemakaavan mitoitus tiedot löytyvät liitteenä olevasta asemakaavan seurantalomakkeesta (Liite 2).

#### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa huomioidaan Lehtoniemen rakennetun ympäristön erityispiirteet osoittamalla kaavamuutosalueelle erityismääräyksiä, jotka ohjaavat uudisrakentamisen tyyliä ja sijoittumista. Alueen luonnonympäristö säilyy entisellään.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

#### ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO-7)

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialue, jolle muodostuu tonttijaolla tontit 857-2 ja 857-3. Tonttien rakennusoikeudet ovat tontilla 857-2 250 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 857-3 300 k-m<sup>2</sup>. Tonteille osoitettu ehdottomasti käytettävä kerrosluku on I 1/2 - I 3/4.

AO-7-korttelialueella kullekin tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksi asuntoa sisältävän asuinrakennuksen.

### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

**Asuminen, väestö ja yhdyskuntarakenne:** Kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-7). Kaavamuutos mahdollistaa asumisen alueella. Sillä ei kuitenkaan ole suurta vaikutusta väestöön ja yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaavamääräys mahdollistaa korkeintaan neljän asunnon rakentamisen.

**Kaupunkikuva:** Kaavamuutoksella poistetaan työväentalon rakennuksen suojelumerkintä. Tämä mahdollistaa rakennuksen purkamisen. Kaavan mahdollistamalla rakennuksen purkamisella ja asuntojen rakentamisella on vaikutusta alueen katukuvaan.

**Palvelut sekä työpaikat ja elinkeinotoiminta:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia palveluihin eikä työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.

**Virkistys:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen.

**Rakennettu kulttuuriympäristö:** Lehtoniemen alue on kuulunut aikaisemmin Museoviraston tekemään valtakunnalliseen arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristökohteiden inventointiin. Aluetta voidaan edelleen pitää rakennettuna kulttuuriympäristön osalta arvokkaana alueena, vaikkei se kuulukaan enää valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristökohteisiin. Kaavamuutoksella poistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Lehtoniemen työväentalon suojelumerkintä, mikä mahdollistaa rakennuksen purkamisen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkamisella poistuu osa vanhaa rakennuskantaa ja merkittävä osa vanhan teollisuusyhdyskunnan historiaa. Kaavamuutoksella on siten vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen sekä kulttuuriympäristöön.

**Liikenteen järjestäminen, muinaismuistot, tekninen huolto, erityistoiminnat:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia edellä mainittuihin.

**Sosiaalinen ympäristö:** Kaavamuutoksella voi olla vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön. Huonokuntoinen rakennus muodostaa kuntotutkimuksen perusteella mm. romahtamisvaaran. Ympäristön asukkailta on tullut jonkin verran palautetta, jossa purkamista kannatetaan.



## VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

**Maisema:** Kaavamuutoksella poistetaan työväentalon suojelumerkintä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen mahdollinen purkaminen aiheuttaa vaikutuksia maisemaan/katukuvaan.

**Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, pienilmasto, vesistöt ja vesitalous, maa- ja metsätalous, luonnonsuojelu ja maaperä:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta edellä mainittuihin.

## VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÖIHIN

**Pilaantuneet maa-alueet, melu:** Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita eikä kaavalla ole meluvaikutuksia.

## MUUT VAIKUTUKSET

**Talous:** Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

**Terveellisyys ja turvallisuus:** Kaavamuutos parantane alueen turvallisuutta, sillä se mahdollistaa kiinteistöllä olevan, asiantuntija-arvion mukaan välittömässä romahdusvaarassa olevan, työväentalon purkamisen. Varsinaista terveyshaittaa rakennuksesta ei ole, jos sen sisällä ei oleskella.

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen turvallisuuteen.

**Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet ja kulttuuri:** Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin eikä kulttuuriin.

**Rakennuskielto:** Alue on rakennuskiellossa, kunnes tontit on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

**Maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniset toimenpiteet:** Kaavamuutoksen saatua lainvoiman kiinteistöt lohkotaan ja merkitään kiinteistörekisteriin.

**Alueen rakentamisen aikaiset häiriöt:** Mahdollisista tulevista rakentamis- ja purkamistoimista voi aiheutua väliaikaista häiriötä ympäristölle.

**Yritysvaikutukset:** Kaavamuutoksella ei ole yritysvaikutuksia.

## 4.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 1A – 1C).

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

---

### 5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan toteutumista ohjaavat asemakaava ja asemakaavaselostus. Alueelle ei katsottu tarpeelliseksi tehdä erillistä havainnekuvaa.

### 5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

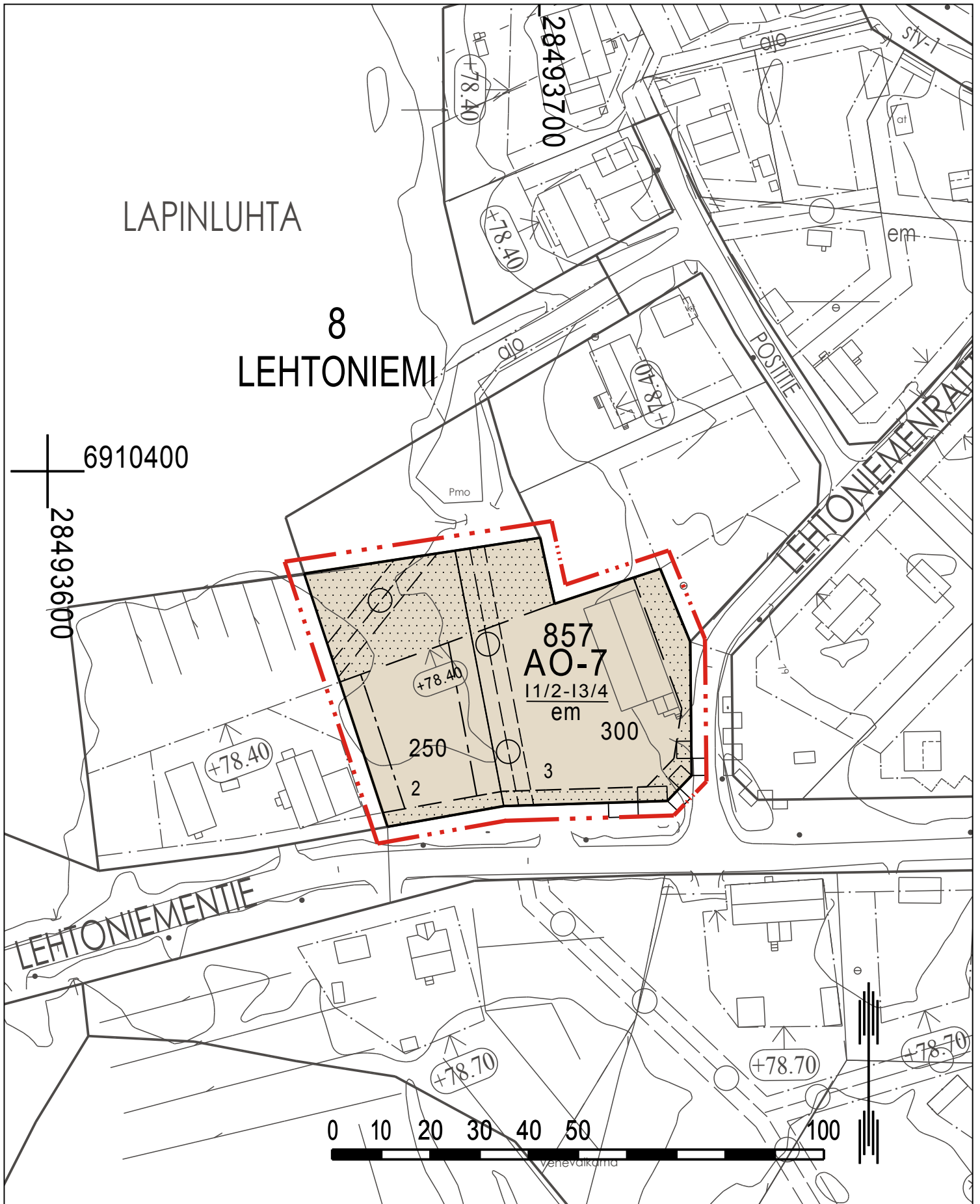
Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman muodostuneet tontit lohkotaan ja merkitään kiinteistörekisteriin.

### 5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Varkauden kaupunki valvoo normaalina viranomaistoimintana alueen jatkosuunnittelua, rakentamista ja kehittymistä

Varkaus 28.1.2019

Kaupunginarkkitehti Satu Reisko


**VARKAUDEN KAUPUNKI**

Tekninen toimiala, Suunnittelu  
 Ahlströminkatu 6, PL 208, 78201 VARKAUS  
 puh 040 515 7336

**Lehtoniemen työväentalon asemakaava**

Nähtävillä

Tela

Yhteyshenkilö  
 Markus Aittola

Päiväys 25.1.2019

Koordinaattijärjestelmät  
 ETRS-GK28 / N2000

Mittakaava 1:1000

# Lehtoniemen työväentalon asemakaava

Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan Lehtoniemi korttelia 857 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 8. kaupunginosan Lehtoniemi tontit 857-2 ja 857-3.

Tämän asemakaavan alueella tehdään erillinen sitova tonttijako.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AO-7**

Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksi asuntoa sisältävän asuinrakennuksen.



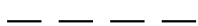
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

8

Kaupunginosan numero.

LEHTON

Kaupunginosan nimi.

857

Korttelin numero.

4

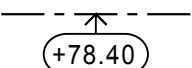
Ohjeellisen tontin numero.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

11/2-13/4

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun



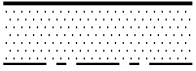
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema rajan kohdalla.

em

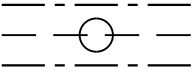
Merkintä osoittaa ne korttelit tai korttelin osat, joilla on noudatettava erityismääräyksiä.



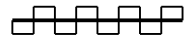
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**Yleiset määräykset:** Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevia kellarikerroksia ei saa rakentaa.

Tontin rakentamattomasta osasta saa päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämättömän osan. Muu osa tontista tulee varustaa istutuksin, jotka on pidettävä hoidettuina. Alueella oleva puusto ja muu kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai uusittava vaiheittain.

Mikäli tonteille rakennetaan autojen säilytystiloja, tulee ne sijoittaa erilliseen talousrakennukseen, johon voidaan sijoittaa myös talous- ja varastotiloja.

Asuntoja sisältävän rakennuksen tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä piha-aluetta vähintään 20% asuntojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

**Autopaikat:** AO-5/s korttelialueella 2ap/asunto.

**Erityismääräykset kortteleille 850, 852, 853, 854 (osa), 855-858 ja 861 (em):** AO-5/s- ja AO-7-korttelialueilla uudisrakennusten pohjan pinta-ala saa olla enintään: - 150 m<sup>2</sup>, mikäli tontin pinta-ala on alle 1200 m<sup>2</sup> - 180 m<sup>2</sup>, mikäli tontin pinta-ala on 1200 m<sup>2</sup> tai sitä suurempi. Suurimman sallitun pohjan pinta-alan ulkopuolelle saa rakentaa rakennukseen liittyviä, vähäisiä lisärakennelmia kuten katettuja avokuisteja, sisääntulokatoksia yms. Korjattavien ja muutettavien sekä uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivujen mittasuhteiden, julkisivu- ja katemateriaalien sekä yksityiskohtien puolesta rakennettuun ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee pääasiallisesti käyttää peittomaalattua puuta. Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja- tai taitekatto tai harja- ja pulpettikaton yhdistelmä. Asuinrakennuksen päämassan kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5. Asuinrakennukseen liittyvien katosten, kuistien ym. kevyiden rakennelmien ja erillisten talousrakennusten kattokaltevuus voi olla päämassan kattokaltevuutta loivempi.

Asemakaavaan liittyvät erilliset rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa asemakaavaa toteutettaessa.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	915 Varkaus	Täyttämispvm	28.01.2019
Kaavan nimi	Lehtoniemen työväentalon asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3448	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3448
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3448

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3448</b>	<b>100,0</b>	<b>550</b>	<b>0,16</b>	<b>0,0000</b>	<b>-100</b>
A yhteensä	0,3448	100,0	550	0,16	0,1984	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1984	-400
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3448</b>	<b>100,0</b>	<b>550</b>	<b>0,16</b>	<b>0,0000</b>	<b>-100</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3448	100,0	550	0,16	0,1984	300
AO-5/s	0,0000				-0,1464	-250
AO-7	0,3448	100,0	550	0,16	0,3448	550
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000		0		-0,1984	-400
KY-1/s	0,0000		0		-0,1984	-400
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## **ASIAANTUNTIJALOUSUNON PÄIVITYS RAKENNUKSEN KUNNOSTA**



### **VARKAUDEN TYÖVÄENTALO Lehtoniementie, Varkaus**

Tarkastuspäivä 5.3.2018



## **1. LÄHTÖTIEDOT**

**Kohde:** Lehtoniemen työväentalo  
Lehtoniementie  
Varkaus  
Niemelä 13:47

**Tilaaaja:** Kiinteistö Oy Karihaara  
Jukka Ropponen

**Tehtävä:** Tilaaaja halusi selvittää rakennuksen kunnon.

**Kartoitus:** Päivitystä varten kohdekäynnin suoritti Rakennusterveysasiantuntija  
Kari Hassinen Raksystems Insinööritoimisto Oy:stä 5.3.2018

**Läsnä:** Reijo Jeskanen ja Anu Arresto, FM kuntotutkija

***Kohdekäynnin 5.3.2018 havainnot on lisätty raporttiin lihavoituina ja kursivoituna. Raportin loppuun on lisätty yhteenveto, jossa kerrotaan rakennuksen tämän hetkisen kunnon tila.***

## KOHTEEN TIEDOT

Kohde	Lehtoniemen työväentalo
Lähiosoite	Lehtoniementie
Postinumero- ja toimipaikka	78200 Varkaus
Rakennustyyppi	Kokoontumisrakennus
Asuinhuoneistoja	1 kpl
Krs-ala	238 m <sup>2</sup>
Tilavuus	1070 m <sup>3</sup>
Rakennusvuosi	1903

## 2. YHTEENVETO

Rakennus on hirsirakenteinen ja siinä on alkujaan ollut mm. juhlasali 176 henkilölle, näyttämö, ravintola, keittiö, talonmiehen asunto ja varastotiloja. Nykyisellään rakennus on ollut useita vuosia käyttämättömänä ja vailla minkäänlaista huoltoa. Rakennuksessa ei ole toimivaa lämmitystä, eivätkä vesi- ja viemäri-laitteet toimi sekä rakennuksesta sähkö on katkaistu.

***Rakennuksen vesikate on uusittu asentamalla vanhan vesikatteen päälle profiilipeltikate. Vanhoja kosteus- ja lahovaurioita yläpohjarakenteissa ei ole uusittu.***

***Kaikki ikkunat on rikottu jonka, vuoksi ne on viime vuosien aikana levytetty vanerilevyin umpeen ilkeivallan ja asiattomien pääsyn estämiseksi.***

Rakenteissa on runsaasti kosteus- ja lahovaurioita sekä rakenteiden sisäosissa on myös huomattavasti mikrobivaurioita. ***Lahovauriot ovat tarkastuskäytien välillä lisääntyneet, jonka johdosta sisätiloihin kulkeminen saattaa olla vaarallista. Rakennuksen osia (1-2 krs välipohja, alapohja) voi sortua käytännössä pienestäkin ylimääräisestä rasituksesta.***

## RAKENNUSTEKNIikka

### PERUSTUKSET

Rakennuksen perustukset ovat luonnonkivilohkareista ja maakivistä ladotut pilarit / osittaiset sokkelit. Perustukset ovat vaurioituneet ja siirtyneet routimisen johdosta, sekä rakennuksen keskiosioltaan painuneet.

***Perustuksien muodonmuutokset ovat maaperän routimisen vuoksi lisääntyneet tarkastuskäyntien välillä.***



*Kuva 1. Perustukset ovat painuneet. Päädyssä oleva lautarakenteinen osa on painunut huomattavasti.*



*Kuva 2. Perustukset ovat rikkoutuneet ja liikkuneet.*

### ALAPOHJA

Alapohjarakenteena on kantava puurunko ja ryömintätila (ns. rossipohja) rakennne.

Ryömintätilan korkeus vaihtelee noin 20...40 cm, jonka vuoksi maakosteus pääsee kostuttamaan alapohjarakennetta.

Kantavissa hirsissä havaittiin rakenteellisia vaurioita mm. katkeamisia ja lahovaurioita. Alapohjan eristeenä on käytetty orgaanista eristettä, kuten yläpohjassakin. Huonetiloissa on havaittavissa runsaita lattiapintojen painaumia. 1 kerroksen lattiarakenteissa havaittiin kosteus- ja lahovaurioita.

***Alapohjarakenteiden laho- ja kosteusvauriot ovat lisääntyneet tarkastuskäyntien välillä. Ryömintätilaan on muodostunut luonnoneläimille pesäpaikkoja mm. supikoiria asustaa ryömintätilassa.***



*Kuva 3. Alapohja on osittain sortunut kannakkeiden katkettua. Eristeenä on sammalta yms. orgaanista ainetta.*



*Kuva 4. Alapohjan tuenta on pettänyt. Ryömintätilan korkeus on vähäinen*

## ULKOSEINÄT

Tarkastuksen kohteena olevat rakennuksen ulkoseinät ovat hirsirakenteiset ja ulkoverhouksena on maalattu lautaverhous.

Ulkoseinien hirsirungon ja verhouksen alaosissa on runsaasti kosteus ja lahovaurioita. Julkisivupinnoilla on havaittavissa perustusten painumista, jotka näkyvät julkisivujen vinoutumina ja sekä painautumina.

Ulkoseinien hirsirakenteiden kuntoa ei voi tarkastaa kokonaan ilman julkisivuverhousien purkamista, mutta tehtyjen havaintojen mukaan rungossa on kosteus ja lahovaurioita.

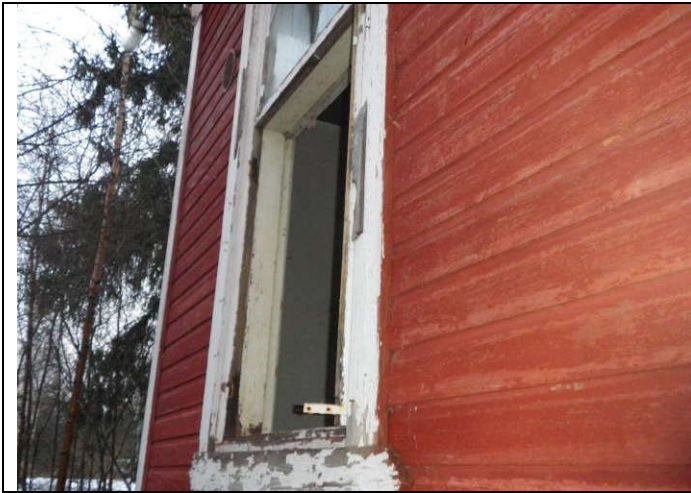
***Ulkoseinien laho- ja kosteusvauriot ovat lisääntyneet tarkastuskäyntien välillä. mm. jatkuvan ulkoilman kosteuden ja aikaisempien vesivuotojen johdosta. Rakennuksen takasivulla keskellä suurta salia on ulkoseinä erittäin pahoin lahovaurioitunut ja aiheuttaa sortumisvaaran.***



*Kuva 5. Julkisivuissa on suuria painaumia*

## IKKUNAT JA OVET

Ikkunat ovat puurakenteiset ja vandalismin toimesta rikottu pahoin. Ulko-ovet ovat puurakenteiset ja ne ovat huonokuntoiset ja rikkonaiset.



Kuva 6. Ikkunat on rikottu osittain



Kuva 7. Rikottu yläkerran ikkuna

## VESIKATTO JA YLÄPOHJA

Vesikatteena on huopa. huopakatteen alla on vanha pärekate. Huopakate on repeillyt ja ylittänyt teknisen käyttöikänsä vuosikymmeniä aikaisemmin. Vesikatossa on runsaasti vuotoja. pärekate on laho- ja kosteusvaurioitunut.

Vesikatteen aluslaudoitus on osittain kosteus- ja lahovaurioitunut ja sen kunto on huono.

***Tarkastuskäyntien välisellä ajalla rakennukseen on asennettu profiilipel-tikate vanhan korjaamattoman yläpohjarakenteen päälle. Tämä on suo-jellut viime vuosina alla olevia rakenteita suoralta vesisateelta. Yläpoh-jan puurakenteissa olevat laajat kosteus- ja lahovauriot ovat kuitenkin jatkaneet laajenemistaan. Lahovaurioiden johdosta on todettava, että rakennuksessa on todellinen romahdusvaara.***



*Kuva 8. Vesikate on rikkoutunut ja räystääs osittain lahonnut*



*Kuva 9. Vesikatossa on vuotoja ja alusrakenteet lahonneet.*

## **LVI-TEKNIikka**

Lämmityslaitteistona on vesikeskuslämmitys patterein ja lämmönlähteenä on puukattila. Nykyisellään lämmityslaitteisto on toimimaton.

Lämmityslaitteisto on käyttökelvoton teknisen kuntonsa ja vandalismin aiheuttamien vaurioiden vuoksi

Kohteessa on vanha vesi- ja viemärijärjestelmä, joka on pahoin vaurioitunut ja käyttökelvoton.

Kohteessa on painovoimainen ilmanvaihto.

## **SÄHKÖISTYS**

Sähköistys on rikottu pääosiltaan ja on täysin käyttökelvoton.

**YHTEENVETO RAKENNUKSEN KUNNOSTA 5.3.2018 SUORITETUN KOHDEKÄYNNIN PERUSTEELLA**

Rakennuksen kunto on heikentynyt runsaasti kohteessa olleiden kosteus- ja lahovaurioiden jatkuvan laajentumisen johdosta. Lahovauriot yhdessä perustusten liikkumisen vuoksi aiheuttavat rakennuksen sortumisvaaran ja näin ollen rakennukseen ei saa mennä sisälle ilman erityistoimenpiteitä.

Rakennusterveysasiantuntijan näkökulmasta ja Asumisterveysasetuksen johdosta rakennus on täysin sopimaton asumiseen / oleskeluun. Tiloissa mahdollisesti oleskeleville saattaa aiheutua terveydellistä haittaa kosteus- ja mikrobivaurioista sekä vakavan tapaturman riski mahdollisen rakennusosien romahduksen seurauksena.

Rakennuksen korjaaminen vaatii käytännössä, että vanha rakennus puretaan perustuksiin myöten ja rakennetaan uusi. Vanhasta rakennuksesta ei käytännössä voida käyttää mitään hyödyllistä materiaalia uudessa rakennuksessa.

Suosittelen rakennuksen välitöntä purkamista vakavan tapaturmariskin ja asumisterveydellisten seikkojen perusteella.

**RAKSYSTEMS INSINÖÖRITOIMISTO OY**

Joensuu 12.5.2018

Kari Hassinen  
Rakennusmestari  
Rakennusterveysasiantuntija RTA  
Asbesti- ja haitta-aineasiantuntija AHA  
Htt-tavarantarkastaja  
Kuntotarkastaja  
Koulukatu 19 B 38  
80110 Joensuu  
p.030 6705559  
[kari.hassinen@raksystems.fi](mailto:kari.hassinen@raksystems.fi)