

# Kaupungintalo, asemakaavamuutos, kaavanumero 547

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Valkeakosken kaupunki  
Maankäyttöpalvelut  
Sääksmäentie 2  
37600 Valkeakoski

9.6.2023



## 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus

Tässä asiakirjassa kerrotaan suunnittelualueen sijainti sekä suunnittelulle asetetut tavoitteet ja lähtötiedot yleispiirteisesti. Lisäksi kerrotaan, miksi kaava laaditaan, mihin kaavoituksella arvioidaan olevan vaikutuksia ja kuinka vaikutuksia arvioidaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa ja miten voi osallistua. Lisäksi tässä asiakirjassa kerrotaan, mistä saa tietoa kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

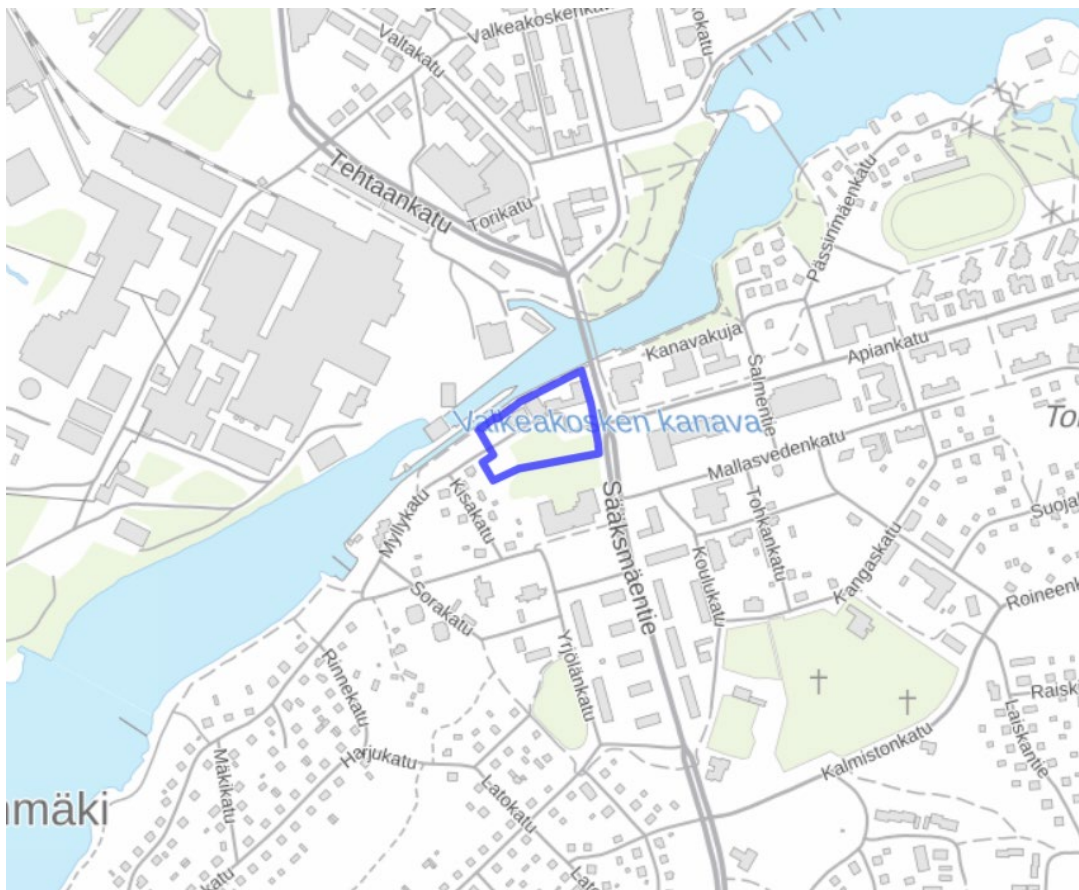
## 2. Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa keskustaa halkovan kanavan etelälaidalla. Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 14 tontin 14 sekä korttelin 9 tontin 6. Kaavamuutosalueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo. Kaupungintalon toiminnot ovat sisäilmaongelmista johtuen viime vuosien aikana siirtyneet vaiheittain toisiin tiloihin. Loputkin päärakennuksen tilat tyhjenee vuoden 2023 aikana kun kaikki väistötilat otetaan käyttöön. Vanha siipiosa eli kanavakonttori jää edelleen toimistokäyttöön.

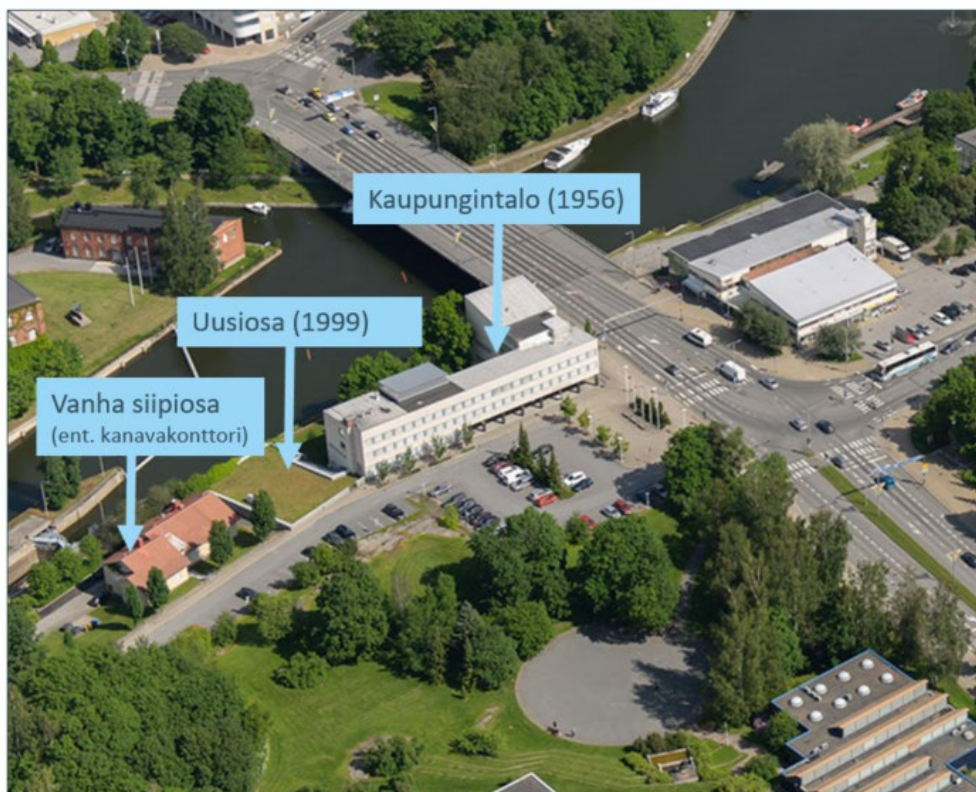
Kaupungintalo sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Valkeakosken tehtaات ja yhdyskunnat. Tontin rakentumaton osa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisään.

Kaavoitettava alue on pääosin Valkeakosken kaupungin omistuksessa. Kaupungintalon tonttiin liitettäväksi esitetty tontti 908-3-9-6 on osa asemakaavan mukaista rakentumatonta rivitalorakennusten tonttia ja se on yksityisessä omistuksessa.





Kuva 1: Kuvaan merkittynä suunnittelualue sinisellä rajauksella.



Kuva 2: Kuva suunnittelualueesta, johon yksilöity tontilla olevat rakennukset.

### 3. Mitä ja miksi suunnitellaan – kaavan tavoitteet

Aloitteen asemakaavoituksesta on tehnyt Valkeakosken kaupunki. Kaavatyö kuuluu kaupunginhallituksen (KH 13.3.2023 § 61) vahvistamaan kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027.

Kaavamuutoksen tavoitteena on

- Varmistaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.
- Edistää keskusta-alueen täydennysrakentamista palvelujen turvaamiseksi.
- Säilyttää nykyisen kaupungintalon ja Yhteistalon muodostama porttiaihe kaupunkikuvassa.
- Tutkia nykyisten huonokuntoisten rakennusten purkamista (purkaminen ei koske vanhaa siipiosaa eli kanavakonttorin rakennusta) ja ympäristön arvot huomioivan uudisrakennuksen rakentamista.

Kaupungin tahtotila on vielä tarkentumatta ja kaavoituksen alkuvaiheessa tutkitaan seuraavia vaihtoehtoja:

Vaihtoehto 0: Nykytilanteen säilyttävä vaihtoehto.

Vaihtoehto 1: Muutetaan tontin käyttötarkoitus niin, että sallitaan julkisten palvelujen lisäksi myös asuntojen rakentaminen. Mahdollistetaan huonokuntoisten rakennusten purkaminen.

Vaihtoehto 2: Muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Mahdollistetaan huonokuntoisten rakennusten purkaminen

Purkamisen mahdollistamia vaihtoehtoja peilataan kulujen, ilmastovaikutusten ja rakennusten arvojen osalta nykytilanteen säilyttävään vaihtoehtoon.

Kaupungintalosta on laadittu mm. Laajennusosan kosteuskartoitus (A-insinöörit 2010), Asbesti - ja haitta-ainekartoitus (FCG 2018), Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus (FCG 2018), Kantavien rakenteiden kuntotutkimus ja kantavuusselvitys (Kiwa 2021), Julkisivurakenteiden kuntotutkimus (Renovatek 2018), Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus (Sirate 2017) sekä Kellarikerroksen kosteustekninen kuntotutkimus (Vahanen 2013). Tehtyjen tutkimusten mukaan rakennuksesta on hyödynnettävissä vain



betoniset pilarit ja palkit ja rakennuksen peruskorjaus vastaa käytännössä uuden rakennuksen rakentamista. Ulkopuoliselta konsultilta on tilattu kooste teetetyistä tutkimuksista sekä arvio rakennuksen tarvitsemasta korjausasteesta. Kooste liitetään kaavamateriaaliin sen valmistuttua.

Eteläisestä keskustasta ja kaupungintalosta on laadittu rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2016), jossa alueen ja rakennuksen arvot on määritetty.

Tehdyt selvitykset ovat kaavaselostuksen taustamateriaalia.

Kaavatyön yhteydessä tullaan teettämään ulkopuolisella konsultilla kooste jo teetetyistä kuntotutkimuksista sekä arvio rakennuksen korjausasteen suuruudesta. Lisäksi teetetään mm. rakennuksen arvoja ja säilyneisyyttä koskeva selvitys, jonka yhteydessä käsitellään myös yhteistalon rakennusta osana sen ja kaupungintalon muodostamaan porttiaihetta.

## **4. Lähtökohdat suunnittelulle, suunnittelutilanne**

### **4.1. Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) muodostavat maankäytön suunnittelun ylimmän tason. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

- Edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.



## 4.2. Maakuntakaavoitus

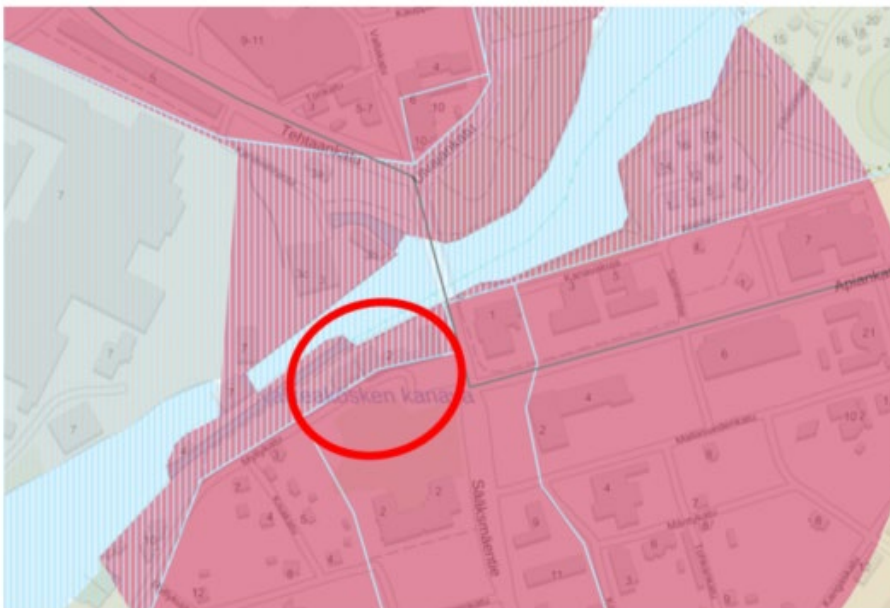
Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C).

Kaupungintalo sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY; Valkeakosken tehtaot ja yhdyskunta), johon liittyy seuraava kohteen kuvaus: ”

Valkeakosken puunjalostusteollisuuden tehdaspaikat ovat Myllysaarella ja Tervasaarella. Myllysaari liittyy historialliseen kanavamiljööseen, missä punatiiliset tuotantorakennukset ja entinen kanavakasöörin talo vanhan kanavauoman tuntumassa muodostavat merkittävän kokonaisuuden yhdessä 1950-luvulla valmistuneiden uuden sulkukanavan, voimalaitoksen ja kaupungintalon kanssa. Tervasaaren tehdasalueen arkkitehtonisesti huomattavimmat osat ovat 1930-luvulla rakennetut punatiilinen paperitehdas ja konttori.”

RKY-alueeseen kohdistuu seuraava suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

Kaupungintalon tontin rakentumaton osa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisällä.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.



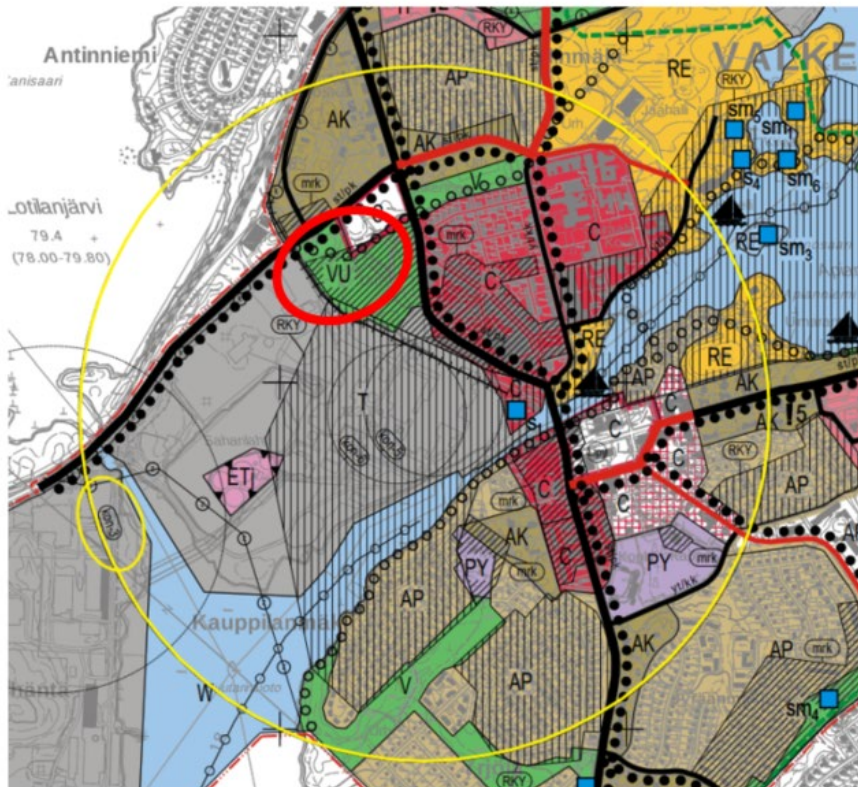
### 4.3. Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassaolevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alueelle on hyväksytty (KV 12.12.2022) Keskustan osayleiskaava, joka tulee saamaan lainvoiman asemakaavaprosessin edetessä. Osayleiskaavasta on valitettu, mutta valitukset eivät kohdistu suunnittelualueelle. Tästä johtuen kaavamuutoksessa tukeudutaan tuohon osayleiskaavaan, sen selvityksiin ja kaavaratkaisuihin. Kaavoittaja ei tästä johtuen näe tarpeelliseksi erillisen yleiskaavallisen tarkastelun laatimista.

Osayleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kanavanrantaa pitkin kulkee ulkoilureitin merkintä. Lisäksi kaavakartalla on toistettu maakuntakaavan merkinnät valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä.

Karttakuvassa keltaisella korostettuna yleiskaavaan merkitty 1 kilometrin konsultointivyyhyke (kon-3), Bang&Bonsomer Group Oy. Alue voi muuttua tai poistua, mikä tulee huomioida tarkemmassa maankäytön suunnittelussa. Alueella on huomioitava suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien teollisuuslaitosten vaarallisten kemikaalien käytöstä ja varastoinnista aiheutuvat riskit. Konsultointivyyhykkeellä tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto turvallisuus- ja pelastusviranomaisilta.

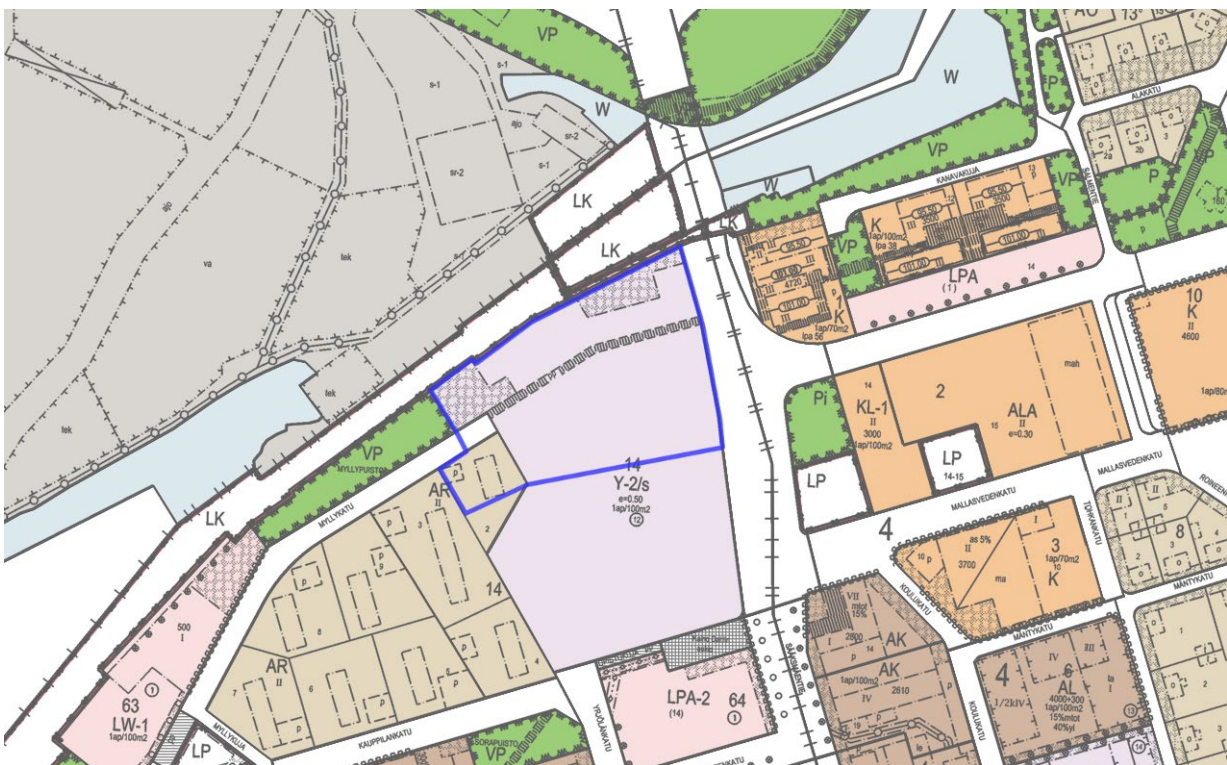


Kuva 3: Ote Keskustan osayleiskaavan kaavakartasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkittynä punaisella ympyrällä.

#### 4.4. Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.1998 hyväksytty asemakaava.

Muutosalue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2/s), jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Kuva 4: Ote ajantasa-asetmakaavasta, johon suunnittelualueen raja on merkitty sinisellä viivalla.

#### 4.5 Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia

Valkeakosken kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 27.6.2022 hyväksynyt Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategian. Strategian keskeinen visio on: "Parasta Pirkanmaalla: pienen kaupungin edut, suuren kaupungin mahdollisuudet."

Kaavamuuos toteuttaa seuraavia strategian tavoitteita sekä niille muodostettuja tahtotiloja:



### Valkeakoski vetää puoleensa

Valkeakoskelle on helppo tulla, kulkuyhteydet ovat hyvät ja palvelut ovat helposti saatavilla. Etäisyydet ovat lyhyitä niin kaupungin sisällä kuin valtakunnan tasolla.

Meiltä löytyy tarjontaa niin kerrostaloista, rivitaloista kuin omakotitaloistakin. Etuna on asumisen edullisuus verrattuna isompiin kuntiin.

### Meillä luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara

Suosimme hiilineutraaleja ratkaisuja niin jokapäiväisessä toiminnassamme kuin investoinneissammekin.

Toimiva joukkoliikenne on tärkeä osa kaupunkiamme.

Panostamme tiiviin kaupunkirakenteen muodostamiseen. Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta.

## **4.6 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva**

Strateginen kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma ja ympäristöohjelma, jonka tarkoituksena on ohjata Valkeakosken maankäytön suuria linjoja ja tukea kaupungin strategisia linjauksia.

Kehityskuvan yksi päätavoitteista on, että kaupunki kasvaa ja yritysten määrä lisääntyy. Toimenpiteeksi tavoitteen saavuttamiseksi on kirjattu kaupungin keskustan kehittäminen ja tiivistäminen. Kaavamuutoksella edistetään tätä tavoitetta.

## **5. Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutusten arviointi tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisujen sisältöön.

Tämän kaavatyön osalta arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- maisema- ja taajamakuvaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön



- liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- yhdyskuntatalouteen
- luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen
- ilmastonmuutoksen kannalta
- asukkaisiin

Vaikutukset arvioidaan vertaamalla olemassa olevaa tilannetta sekä olemassa olevan kaavan sallimaa tilannetta kaavamuutoksella mahdollistettavaan tilanteeseen.

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tarvittavat tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

## 6. Osallisten määrittely

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, samoin viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina tässä kaavoitusprosessissa ovat:

- kaava-alueen maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- Valkeakosken Energia Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Valkeakosken kaupungin asianomaiset hallintokunnat: kunnallistekninen toimi / tekninen lautakunta, maankäyttöpalvelut / rakennus- ja ympäristölautakunta

Keskeisiä osallisia tiedotetaan erikseen. Suunnitelmista voidaan keskeisiksi määriteltyjen osallisten lisäksi erikseen tiedottaa myös muita tahoja. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia, ilmaista kaavasta mielipiteensä sekä hakea muutosta valittamalla.



## 7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaprosessin aikana nähtäville kuulutettava aineisto asetetaan nähtäville kaupungintalolle sekä kaupungin Internet-sivuille osoitteeseen [www.valkeakoski.fi](http://www.valkeakoski.fi) (asuminen ja ympäristö/kaavoitus). Nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.



Kuva 6. Prosessikuvaus kaavan vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista

Kaavaprosessiin liittyvien nähtävilläolojen aikana saatu palaute käsitellään aina ennen kaavan etenemistä seuraavaan vaiheeseen. Ehdotusvaiheessa saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet kaavaselostuksen yhteyteen.

Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

- 1 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kesä 2023): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä kaavaluonnoksen nähtävilläolon (väh. 15 tai 30 vrk) aikana. Mielipiteet toimitetaan Valkeakosken kaupungin kaupunkisuunnitteluun. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.
- 2 Kaavaluonnos (valmisteluvaiheen kuuleminen) (Syksy 2023): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä kaavaluonnoksen nähtävilläolon (väh. 15 tai 30 vrk) aikana. Mielipiteet toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluihin. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa.

- 3 Kaavaehdotus (Talvi 2023-2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.  
Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon (30 vrk) aikana. Muistutukset toimitetaan Valkeakosken kaupungin kaupunkisuunnitteluun.
- 4 Asemakaavan hyväksyminen ja lainvoimaisuus (Kevät 2024): Tieto kaupunginhallituksen kokouksesta Internet-sivuilla. Päätös ja muutoksenhakuosoitus lähetetään tiedoksi siitä säädetyn mukaisesti.

Kaupunginhallituksen tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen valitusosoituksen mukaisesti.

Kun hyväksymispäätös saa lainvoiman, lainvoimaisuudesta kuulutetaan. Ilmoitus julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

## 8. Yhteystiedot

**Lisätietoja** kaavoitustoimesta: puhelin 040 335 6043

kaavoitus@valkeakoski.fi, tai etunimi.sukunimi@valkeakoski.fi

www.valkeakoski.fi

osoitteesta: Teollisuustie 12, PL 20, 37601 Valkeakoski

**Aineistot** nähtävillä kotisivuilla [www.valkeakoski.fi](http://www.valkeakoski.fi)

sekä ajanvarauksella osoitteessa Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

**Kuulutukset** julkaistaan Valkeakosken Sanomissa, kotisivuilla [www.valkeakoski.fi](http://www.valkeakoski.fi) sekä virallisella ilmoitustaululla: Sääksmäentie 2, 37601 Valkeakoski

**Palaute** sähköpostitse [kaavoitus@valkeakoski.fi](mailto:kaavoitus@valkeakoski.fi) ja kirjeitse: Valkeakosken kaupunki/kaavoitus, Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee jättää nähtävilläoloaikoina.

