



VALKEAKOSKEN KAUPUNKI

Valkeakosken rantojen osayleiskaavan päivittäminen

Kaavaluonnos

8.1.2024

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA



UUSI RANTARAKENNUSPAIKKA



ERILLINEN SAUNA

Asuin- tai loma-asuinrakennukseen tai maatilan talouskeskukseen liittyvä erillinen saunan rakennuspaikka. Saunan rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 k-m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruisen rantasaunan.

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on varattu ympärivuotiseen asutukseen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 300 k-m².

Alueelle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen, saunan ja tarpeelliset talousrakennukset. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Numero AP-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

AP-1

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alueen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkemman suunnitelman laatimista, jossa määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakennusoikeus.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maatilataloutta sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja tukevaa rakentamista asuin-, tuotanto-, sauna- ja talousrakennuksineen. Alueella on mahdollista myös määrällisesti vähäinen maatilamajoitukseen liittyvä rakentaminen.

Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään II-kerroksista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Numero AM-merkinnän alapuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AM-rm

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maatilataloutta sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, erityisesti matkailua, tukevaa rakentamista asuin-, tuotanto-, sauna- ja talousrakennuksineen.

Taloukeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään II-kerroksista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Numero AM-rm-merkinnän alapuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AT

KYLÄALUE

Alue varataan kyläasutukselle. Alueelle voi sijoittua asutusta, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 200 k-m².

Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m², sekä talousrakennuksia. Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Myönnettyjen rakennuslupien mukainen pysyvä asutus RA-alueilla sallitaan.

Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu ei-omarantaista loma-asutusta varten. Uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 200 k-m².

Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m², sekä talousrakennuksia. Saunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Myönnettyjen rakennuslupien mukainen pysyvä asutus RA-1-alueilla sallitaan.

Numero RA-1-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA-2

LOMA-ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Alueet sijoittuvat saariin.

Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 m². Alueelle saa kullekin rakennuspaikalle sijoittaa yhden loma-asunnon sekä rantasaunan ja tarpeelliset talousrakennukset.

Numero RA-2-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

R

LOMA- JA MATKAILUALUE

Alue on varattu lomailua ja matkailua palveleville toiminnoille. Sulussa oleva luku ilmoittaa alueen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreissä (k-m²). Alueella ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

RA-s

LOMA-ASUNTOALUE, JOKA VARATAAN SAUNAA VARTEN

Alueelle saa rakentaa enintään 30 m² suuruisen saunarakennuksen. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Numero RA-s-merkinnän alapuolella osoittaa alueelle rakennettavien saunojen enimmäismäärän.

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue varataan matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille.

Alueen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkemman suunnitelman laatimista, jossa määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakennusoikeus. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

LV

VENEVALKAMA / VENESATAMA.

Alueelle saa sijoittaa satama- ja venevalkamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

SL

LUONNONSUOJELUALUE

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet.

Mikäli aluetta ei ole viiden vuoden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta perustettu luonnonsuojelualueeksi, noudatetaan SL-merkityillä maa-alueilla MY-merkinnän määräystä.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Aluetta voidaan käyttää ranta-alueen ulkopuolella haja-asutusluonteeseen asutukseen.

MY

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen metsänkäsittely on suoritettava kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön pohjautuen ja alueen erityisluonteeseen edellyttämällä tavalla. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin.

Avohakkuuta ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa (toimenpiderajoitus).

V

VIRKISTYSALUE

W

UIMARANTA-ALUE

W

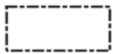
VESIALUE

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvokas maisemakuva ja välttää sen muuttamista. Rakennusten sijoittelussa tulee käyttää hyväksi olevaa kasvillisuutta ja maastomuotoja. Huomiota on kiinnitettävä myös kulttuurihistoriallisten ja luonnonarvojen sekä puuston ja muun kasvillisuuden säilymiseen.

ARA



OHJEELLINEN VAKITUISEN ASUMISEN EDULLISUUSVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan vakituiseen ympärivuotiseen asumiseen soveltuvat alueet. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset.

Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus päätetään rakennusluvalla muuttaa, noudatetaan rakennuspaikalla käyttötarkoituksen mukaista enimmäisrakennusoikeutta, joka asuinrakennuspaikalla on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 300 k-m², ja lomarakennuspaikalla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 200 k-m².

pv



TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

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

luo



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luontoarvot sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonteen turvaaminen. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat haittaa alueen luontoarvoille.

RKY



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (RKY 2009)

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

mky

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kyläkuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

mav



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

mam



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

ge



ARVOKAS HARJUALUE TAI GEOLOGINEN MUODOSTUMA

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet sekä tuuli- ja rantakerrostumat. Merkinnällä osoitetut muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.



MOOTTORI- TAI MOOTTORILIIKENNETIE



SEUTUTIE



YHDYSTIE



YHDYSRATA



VENEVÄYLÄ



OHJEELLINEN ULKOILUREITIN YHTEYSTARVE

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.



VOIMALINJA



MAAKAASUPUTKI



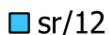
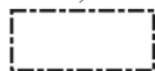
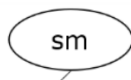
NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE



sm

MUINAISMUISTOKOHDE TAI -ALUE

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittaman kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



sr/12

SUOJELTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Merkinnällä esitetään osoitettavan ne kohteet, joissa rakennuksella tai rakennusryhmällä on erityisiä rakennushistoriallisia, historiallisia ja/tai maisemallisia/kyläkuvallisia arvoja. MRL 41 §:n nojalla määrätään, että arvokkaat rakennukset tai rakennusryhmä lähiympäristöineen on säilytettävä. Kohteeseen suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulisi pyrkiä alkuperäisten rakennusten ja rakennusosien säilyttämiseen ja/tai palauttamiseen. Kohteeseen kohdistuvien muutostöiden yhteydessä on suotavaa kuulla museoviranomaista. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Numerointi kaavakartalla viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin:

- 3. Tykölän kartano
- 12. Jutikkalan kartano
- 13. Lahisten kartano
- 9. Visavuori
- 11. Päivölä

■ s/5

SUOJELTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Merkinnällä on osoitettu ne kohteet, joissa rakennusryhmä muodostaa rakennushistoriallisia, historiallisia ja/tai maisemallisia/kyläkuvallisia arvoja omaavan kokonaisuuden. Kohteeseen suoritettavien muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana tulee olla ympäristön ja sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen.

Numerointi kaavakartalla viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin:

1. Alitalo, Ylitalo ja Keskitalo
16. Alitalo
5. Helkavuoren rannan kohteet
14. Verkkosaari
8. Sääksmäen silta



MRL 72 §:n MUKAINEN RANTA-ALUE

Alueella voidaan MRL 72.2 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennusalueiden ulkopuolella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Kaavassa osoitetun MRL 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolella yleiskaavaa tai sen osaa ei voida käyttää rakennusluvnan myöntämisen perusteena. MRL 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolella rakennuslupa ratkaistaan tarvittaessa esimerkiksi suunnittelutarveratkaisun perusteella.



RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE

Alueella on voimassa lainvoimainen ranta-asemakaava.

Alueen rakentamisessa tulee noudattaa ranta-asemakaavan määräyksiä.



OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



ALUEEN RAJA

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- 1 § Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut MRL 72 §:n nojalla yleiskaavassa osoitetun rantavyöhykkeen mukaisille rakennuspaikoille AP-, AM-, AM/rm-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-s- ja R-alueille. Rakennuslupa voidaan rantaosayleiskaavan perusteella myöntää myös maatilojen talouskeskuksiin liittyvien erillisten saunojen rakentamiseksi.
- 2 § Kaikilta rantavyöhykkeelle sijoituvilta M-, MY-, LV-, SL-, V- ja VV-alueilta rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty rakennusalueille. 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella, jolla rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä, on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maa- ja metsätalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen sallitaan.
- 3 § Yleiskaavan voimaantulon jälkeen muodostettavan uuden RA- ja AP-rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon / vesikäymälän jätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön / vesikäymälää ei rakenneta, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä mainittua pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m². Rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.
- 4 § Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja luonnonmukaiseen värytykseen niin, etteivät rakennukset aiheuta haittaa rantamaisemalle. Rakennukset tulee pyrkiä sijoittelemaan rakennuspaikalle niin, että ne muodostavat pihapiirin.

- 5 § Rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota rannan puustoisena säilymiseen. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Puuston harventaminen on sallittua.
- 6 § Ranta-alueiden metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja metsänhoitosuosituksia.
- 7 § Alueiden rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.
- 8 § Vanajavedellä alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000+80,75 m. Mallasvedellä, Tykölänjärvellä, Painonjärvellä ja Halkohaavanjärvellä alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000+85,80 m. Mikäli vesistöille ei ole määritetty alinta rakentamiskorkeutta, suositeltava rakennuksen alimman lattiatasen korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla.
- 9 § Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kaupungin määräysten mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.
- 10 § Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa yleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Vähäinen poikkeaminen rakennusten sijoittumisen osalta ei saa johtaa kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.
- 11 § Maantien läheisyydessä rakennusmassat on sijoitettava niin, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.
- 12 § Uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee suunnitella siten, että kulku yleiselle tielle järjestetään ensisijaisesti olevien liittymien kautta. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulisi tapahtua samasta liittymästä. Maanteiden varsilla on haettava uuden liittymän lupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa ennen rakennuslupan myöntämistä.
- 13 § Pienissä saarissa (alle 1 ha) sallitaan rakennusten korjausrakentaminen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaava rakentaminen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa. Saarissa (ei tieyhteyttä) ei sallita vesikäymälän rakentamista. Suositeltavin käymäläratkaisu on kuivakäymälä.
- 14 § Ranta-asemakaava-alueet on osoitettu osayleiskaavakartalle. Alueiden kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät lainvoimaisesta ranta-asemakaavasta.
- 15 § Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta:
- asuinrakennus (alle 80 k-m²): 20 metriä
 - asuinrakennus (80–200 k-m²): 30 metriä
 - asuinrakennus (yli 200 k-m²): 40 metriä
 - saunarakennus (pohjapinta-ala alle 20 m²): 10 metriä
 - saunarakennus (pohjapinta-ala 20–35 m²): 15 metriä
 - muut rakennukset vähintään 20 metriä (lukuun ottamatta venevajaa tai enintään 10 m² suuruista grillikatosta)