

Valkeakosken rantojen osayleiskaavamuutos

Yleisötilaisuus

19.2.2024

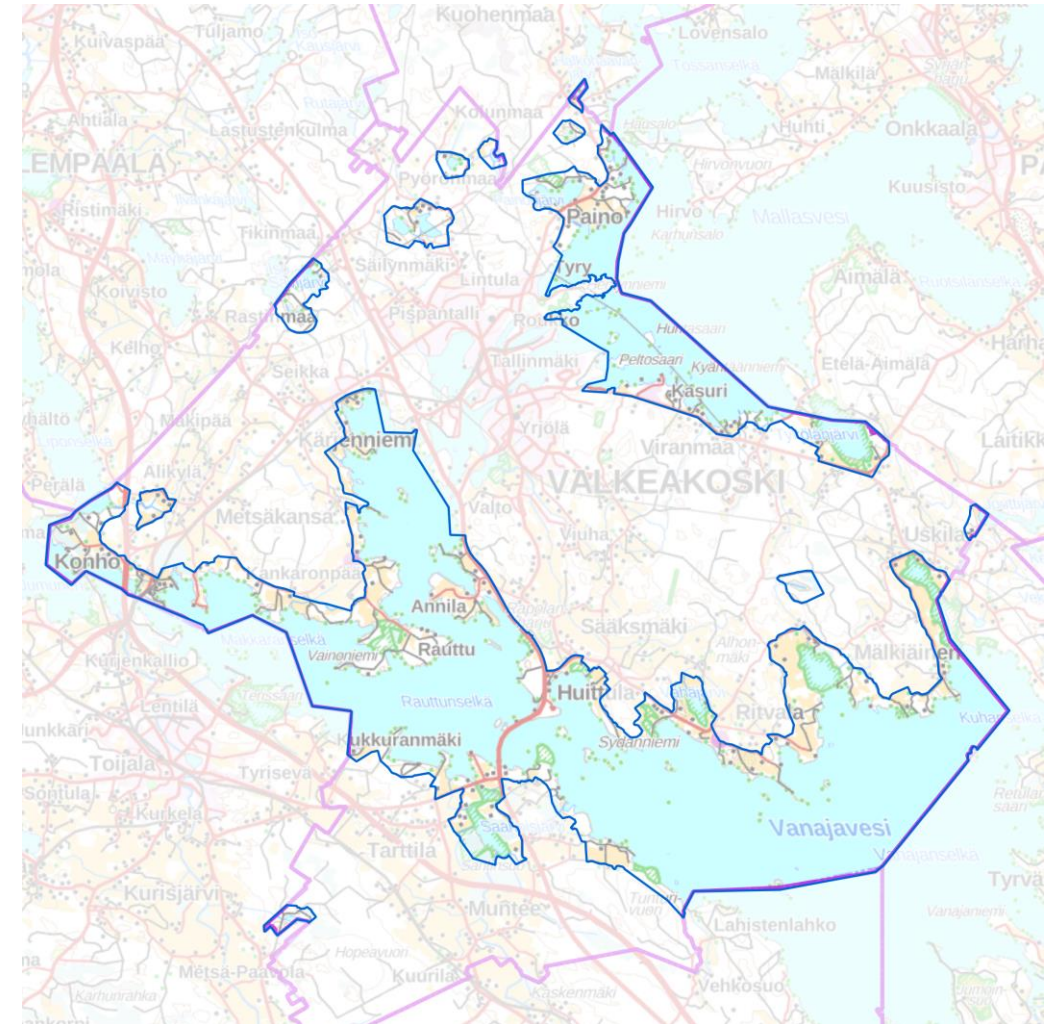
RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.



Rantojen yleiskaavan päivittäminen

- Tehtävänä on tarkistaa osittain vanhentunut ja käytettävyydeltään puutteellinen Rantojen osayleiskaava ja laatia kaavatyössä tarvittavat selvitykset.
- Rantaviivaa on 21 järvellä ja lammella yhteensä 280km, ja muunnettua rantaviivaa n. 180km. Rakennuspaikkoja kaavalla on osoitettu 1 284 kappaletta. Pääosa rakennuspaikoista on toteutuneita.
- Rakennuspaikkojen **rakennusoikeutta tarkistetaan vastaamaan nykyisiä loma-asumisen vaatimuksia**. Samalla tutkitaan mahdollisia **käyttötarkoitusten muutoksia**. Rakennuspaikkojen suhdetta rantaan tarkastellaan kaavoituksen yhteydessä ja rakennuspaikkojen rajoja siirretään tarvittaessa sisämaahan päin.
- Kaava laaditaan sähköisesti **paikkatietomuotoon**, joten sen tekninen laatu ja hyödynnettävyys paranevat huomattavasti.
- Kaavatyössä **laaditaan emätilatarkastelu ja tarkastellaan alueelle soveltuvia mitoitusvyöhykkeitä** huomioiden alueen ominaispiirteitä. Tarkastelujen perusteella on mahdollistatkatkaista epäselvyydet rakennuspaikkojen kohdentumisessa eri kiinteistöille.
- Selvitykset ja vaikutusten arviointi laaditaan MRL 9 § mukaisesti keskittyen kaavan merkittävien vaikutusten arviointiin.



Suunnittelualueen alkuperäinen raja.

Vanha kaava

- Tullut voimaan 30.11.1992.
Mitoitusperusteet laadittu 1989.
- Toiminut rakennuslupien myöntämisen perusteena
- Vanhentuneisuutta etenkin rakennusoikeuksien määrässä
- Epäselvyyksiä rakennusoikeuksien kohdistumisessa
- Mitoitusperusteista lyhyt kuvaus selostuksessa ja tilakohtainen laskelmataulukko → Epäselvyyttä, miten rakennusoikeutta on laskettu. Etenkin mahdolliset rakennusoikeuksien siirrot prosessin aikana.

Valkeakoski rantojen osayleiskaava 07/02/91																
OSA-ALUE		KARTTA-	KYLA	RN:o	TILA(T)/	KANTATILA	OMISTAJA	RANTAVIIVA		RAKENNUSKANTA		MITOITUS	RAKENNUSOIKEUS			
Nro	Nimi	LEHTI			PALSTA(P)v.1970	v.1960Nimi		todell.	muunn.	loma-as.	muut	yht.	as/ka	mu / to	kokonais	jäljellä
207	HONKALAHTI	211412C	LIUTTULA	4:68	P	4046	4046 LIUTTULA HEIKKI	725	607		0	5.0	mu		3.0	3.0
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47	P	1040	1027 EEROLA AUNE	171	143		0	8.0	mu		1.1	1.1
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:42	T	1040	1027 VALKEAKOSKEN KAUPUNKI	87	79		0	8.0	mu		0.6	0.6
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:07	T		KYTTALA ERKKI JA MAIJA	40	26		0	8.0	mu		0.2	0.2
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	5:11	T		5010	30	26	1	1	8.0	mu		0.2	-0.8
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	4:64	T		4057	44	37	1	1	8.0	mu		0.3	-0.7
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:39	T		1027	81	68	1	1	8.0	mu		0.5	-0.5
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:38	T		1027	55	50	1	1	8.0	mu		0.4	-0.6
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:37	T		1027	54	39	1	1	8.0	mu		0.3	-0.7
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:25	T			47	37	1	1	8.0	mu		0.3	-0.7
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47	P	1040	1027 EEROLA AUNE	16	13		0	8.0	mu		0.1	0.1
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:46	P	1040	1027	13	9		0	8.0	mu		0.1	0.1
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:26	T			71	59	1	1	8.0	mu		0.5	-0.5
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:46	P	1040	1027	64	50	1	1	8.0	mu		0.4	-0.6
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:46	T 2	1040	1027	77	59	1	0	1			0.5	-0.5
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:36	T		1027	149	80	1	1	8.0	mu		0.6	-0.4
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47	P	1040	1027 EEROLA AUNE	1318	783		0	8.0	mu		6.3	6.3
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:35	T		1027	96	79	1	1	8.0	mu		0.6	-0.4
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:45	T	1040	1027	91	77	1	1	8.0	mu		0.6	-0.4
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:04	T		KLENOLA EEVA	229	153	1	1	8.0	mu		1.2	0.2
208	KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47	P	1040	1027 EEROLA AUNE	433	414		1	1	8.0	mu	3.3	2.3
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	1:29	T		1027 JOKELAINEN KALEVI	21	21		0	5.0	mu		0.1	0.1
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	1:09	T			33	36		1	1	5.0	mu	0.2	-0.8
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:07	T			50	38	1	1	5.0	mu		0.2	-0.8
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	YHT.				51	56		0	5.0	mu		0.3	0.3
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:35	T			89	74	1	1	5.0	mu		0.4	-0.6
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:61	T		4055	91	80	1	1	5.0	mu		0.4	-0.6
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:59	T		4055	46	41	1	1	5.0	mu		0.2	-0.8
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:18	T			95	86	2	2	5.0	mu		0.4	-1.6
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:17	T			76	78	1	1	5.0	mu		0.4	-0.6
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:09	T			42	41	1	1	5.0	mu		0.2	-0.8
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	YHT.				57	55		0	5.0	mu		0.3	0.3
209	NETTILÄHTI	211412C	KARJENNIEMI	7:121	T		HARJU MATTIAS JA SANNA	110	86		0	5.0	mu		0.4	0.4
210	HUVINAA	211412C	KARJENNIEMI	6:02	T		GALO MATTI JA ELLI	1073	850	2	2	8.0	mu		6.8	4.8

Vanhan kaavan aineistot sisälsivät 175 sivua kantatila- ja mitoitusarkkitehtuuria

Tavoitteet

Rantojen osayleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on **selkeyttää** rantojen käytön, etenkin **lomarakentamisen ehtoja**, muodostaa kiinteistörakenteen kannalta yksiselitteinen ja tasapuolinen ohje rakennuspaikkojen muodostamiselle sekä **mahdollistaa tämän päivän vaatimuksia vastaava vapaa-ajan asuminen** luontoarvoja kunnioittaen.

Osayleiskaavan tarkoitus:

- Turvata ranta-alueiden monipuolinen käyttö loma-asutuksen, yleisen virkistyskäytön sekä maa- ja metsätalouden tarpeisiin.
- Huomioida rantojen ja vesistöjen sietokyky sekä turvata luonnon monimuotoisuus.
- Varmistaa kantatilatarkasteluun nojaten rakennusoikeuden tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken.
- Luoda selkeä, yhdenmukainen pohja rakennuslupien käsittelylle.

Kaava- asiakirjat

Kaavakartta

Merkinnät

Selostus

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Maisemaselvitys

LIITE 3 Rakennusinventointi

LIITE 4 Mitoitusperiaatteet

LIITE 5 Muunnettu rantaviiva

LIITE 6 Mitoitusvyöhykkeet, emäkiinteistöt ja kiinteistöjaotus

LIITE 7 Mitoituslaskelma eli rakennusoikeuslaskelma

LIITE 8 Pienten järvien ja saarten rakennusoikeus (pinta-alaperusteinen)

LIITE 9 Opas mitoituslaskelman tulkitsemiseen

LIITE 10 Vapaat rannat

LIITE 11 Vakituksen asumisen vyöhykkeet

LIITE 12 Voimassa olevat yleiskaavat

LIITE 13 Petolintu- ja liito-oravahavainnot (Suomen lajitietokeskus, vain viranomaiskäyttöön!)

Tehdyt selvitykset

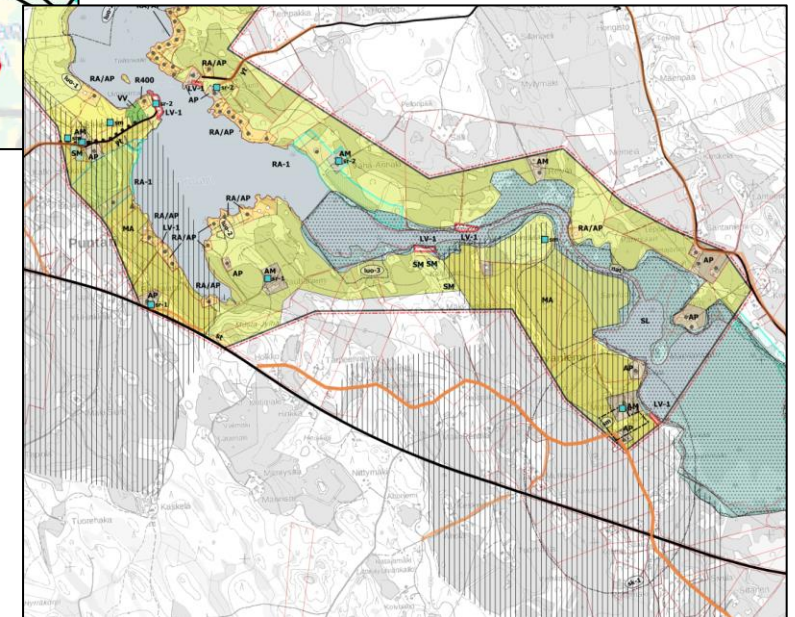
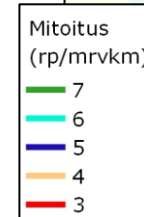
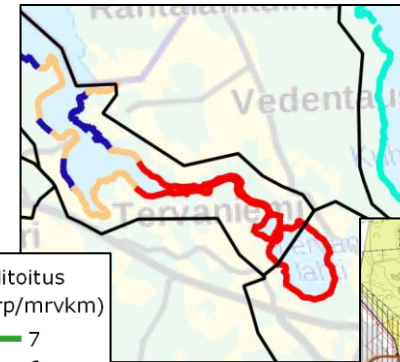
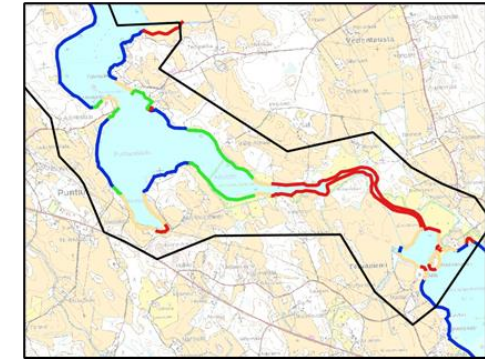
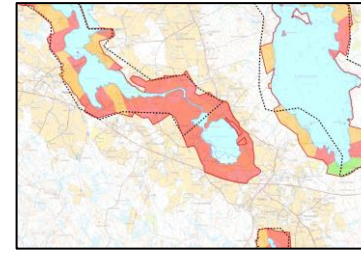
- Maisemaekologinen tarkastelu
- Luontoselvitys (liito-orava, kasvillisuus- ja luontotyypit)
- Rakennusinventointi
- Mitoitustarkastelu
- Vakituksen asutuksen vyöhykkeet, paikkatietoanalyysi

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnos 12.12.2023

Rantarakentamisen periaatteita

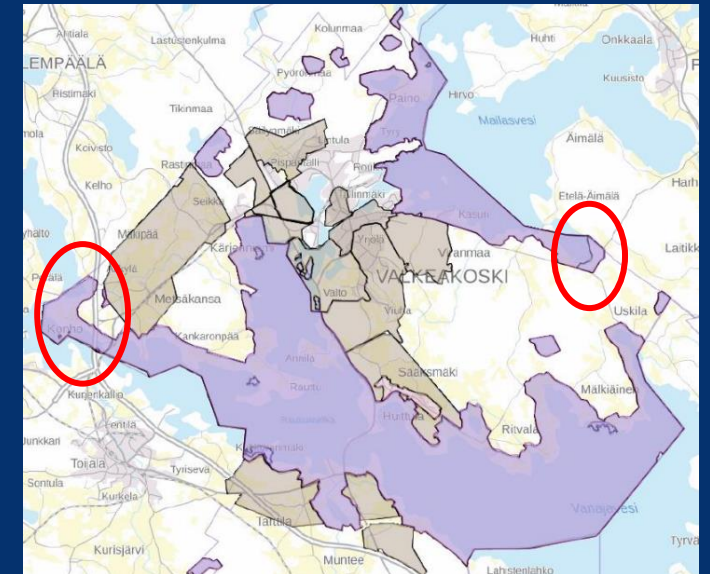
- Mistä rantakaavoitus lähtee: Maiseman ja luonnon sietokyky määrittellään **maisemaekologisen selvityksen** pohjalta.
 - Pohjana **mitoitusvyöhykkeiden** ja –periaatteiden määrittämiselle.
- Lisäksi määritetään **muunnettu rantaviiva**, eli ”todellisuudessa hyödynnettävän” rantaviivan määrä
- Yhdessä muodostavat tilakohtaisen **rakennusoikeuden**, jota mahdollisesti leikkaa emätilakokonaisuudesta jo aiempina vuosikymmeninä lohkotut tontit



Suunnitteluperiaatteita

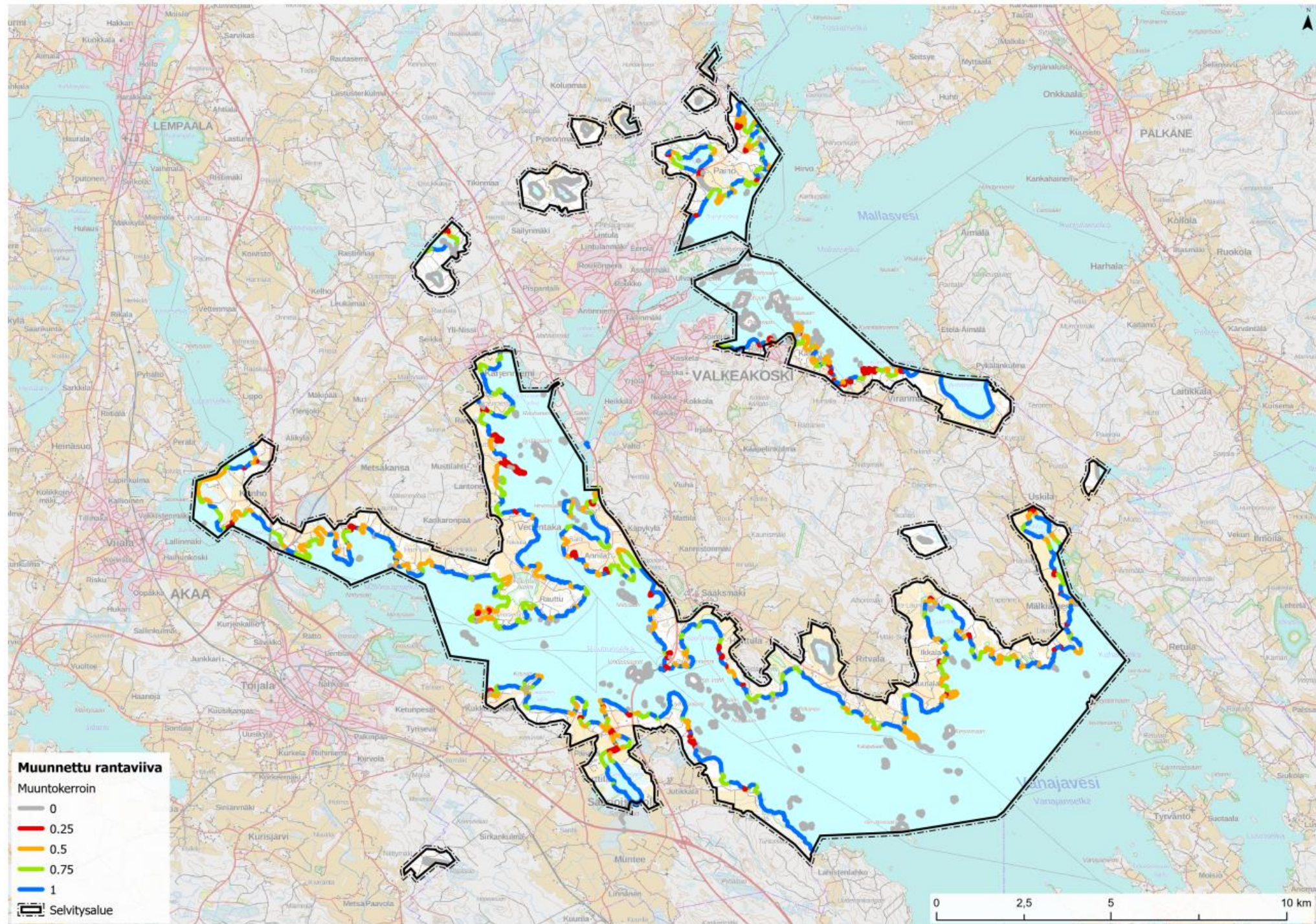
Problematiikka
mitoituksen
"avaamisessa"

- Ohjaavien viranomaisten (ELY) lähtökohta kaavan laatimiselle on ollut se, että pitää tutkia **nykyisten reunaehtojen pohjalta**, miten paljon uutta rakentamista alue kestää (esim. uudet suojelualueet, muuttunut lainsäädäntö)
- Nykyiset mitoituseriaatteet ja -käytännöt tiukempia kuin aikaisemmin
 - Esim. tämä kaava laadittu käyttäen maksimi mitoituksena 8 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri)
 - Nykyisin maksimi mitoituksena uusille kaavoille pidetään n. 6 rp/mrv-km
- Mikäli noudatettaisiin sitä, että mitoituseriaatteet pitäisi laatia nykykäytännön mukaisesti, päädytään tilanteeseen, että laskelmat eivät anna lähellekään niin paljon rakennuspaikkoja kuin nykyisessä kaavassa → Lainvoimaisen kaavan rakennuspaikkojen poistaminen?
- Päädyttiin suunnittelussa siihen, että vanhan kaavan rakentumattomat paikat **osoitettu rakennusoikeutta kuluttavana** (paitsi alueilla, jotka eivät saaneet lainvoimaa aikaisemmassa kaavaprosessissa) eli **status on sama, kuin rakennetulla rakennuksella**



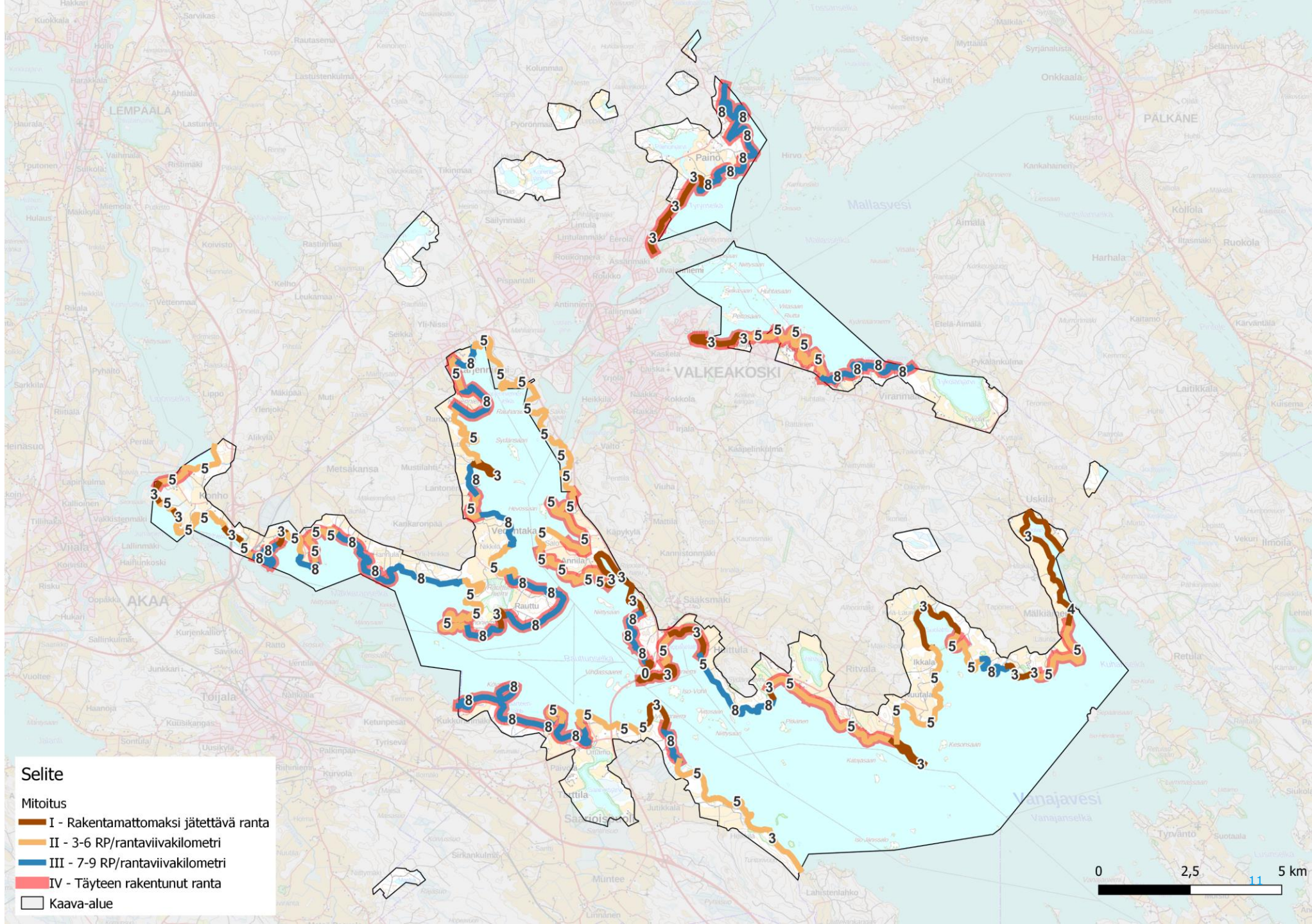
Ei lainvoimaa: Konho,
Tyköljänjärven itäranta

Muunnettu rantaviiva



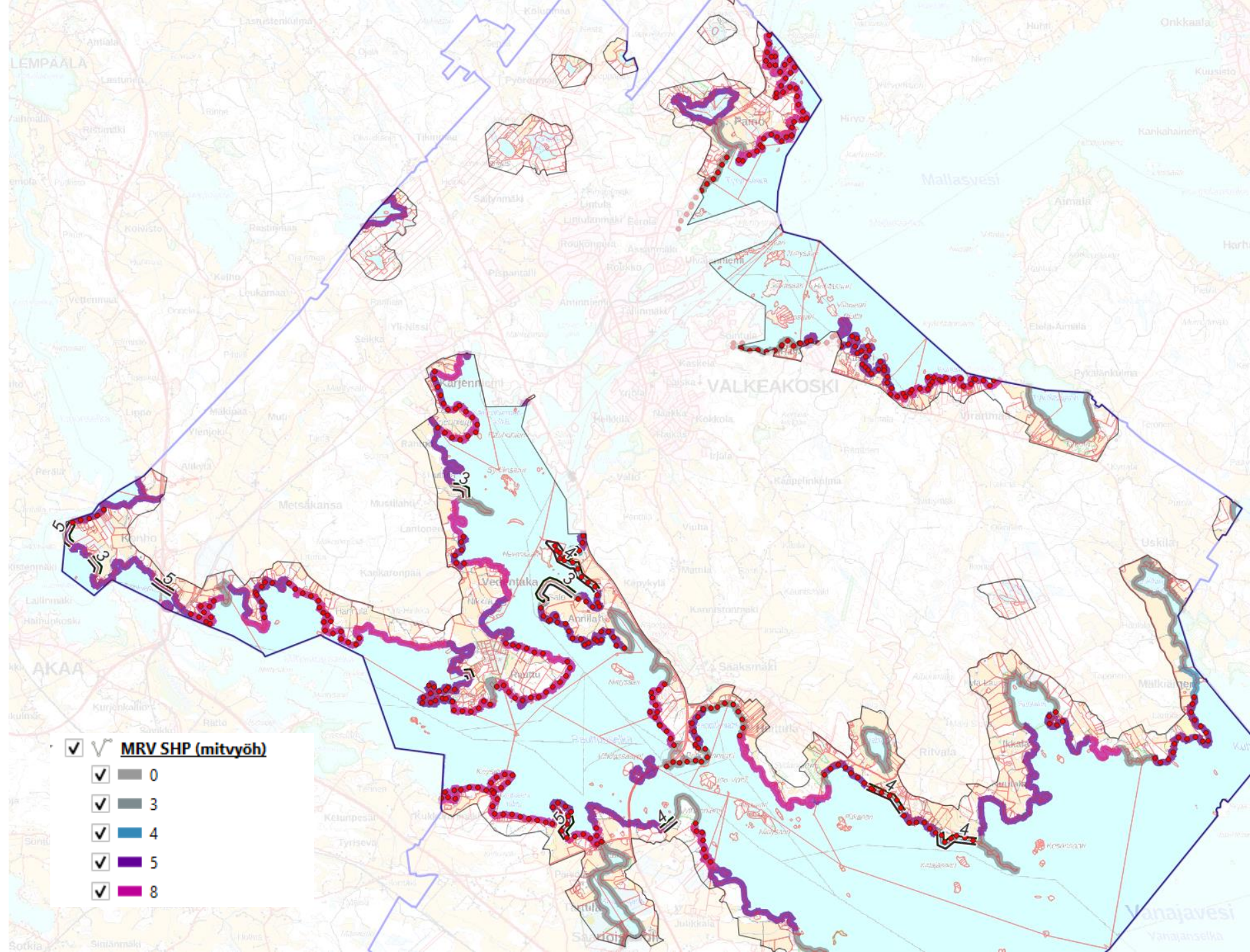
Rakentamis- tehokkuus- luokat (1989 luokituksen perusteella)

- Työssä käytetään pohjana vanhoja mitoitusvyöhykkeitä, peilaten niitä selvitysten tuloksiin.



Mitoitus- vyöhykkeet

- Muutoksia mitoitus-
vyöhykkeisiin
esiselvitysten
pohjalta on tehty
vain muutamissa
kohteissa
(merkitty
numerolla)
- Muissa paikoissa
mitoitusta
laskettiin, pl. vt 3
ja 9
risteykskohdassa
Konhossa
nostettiin 4 → 5



Rakennuspaikat

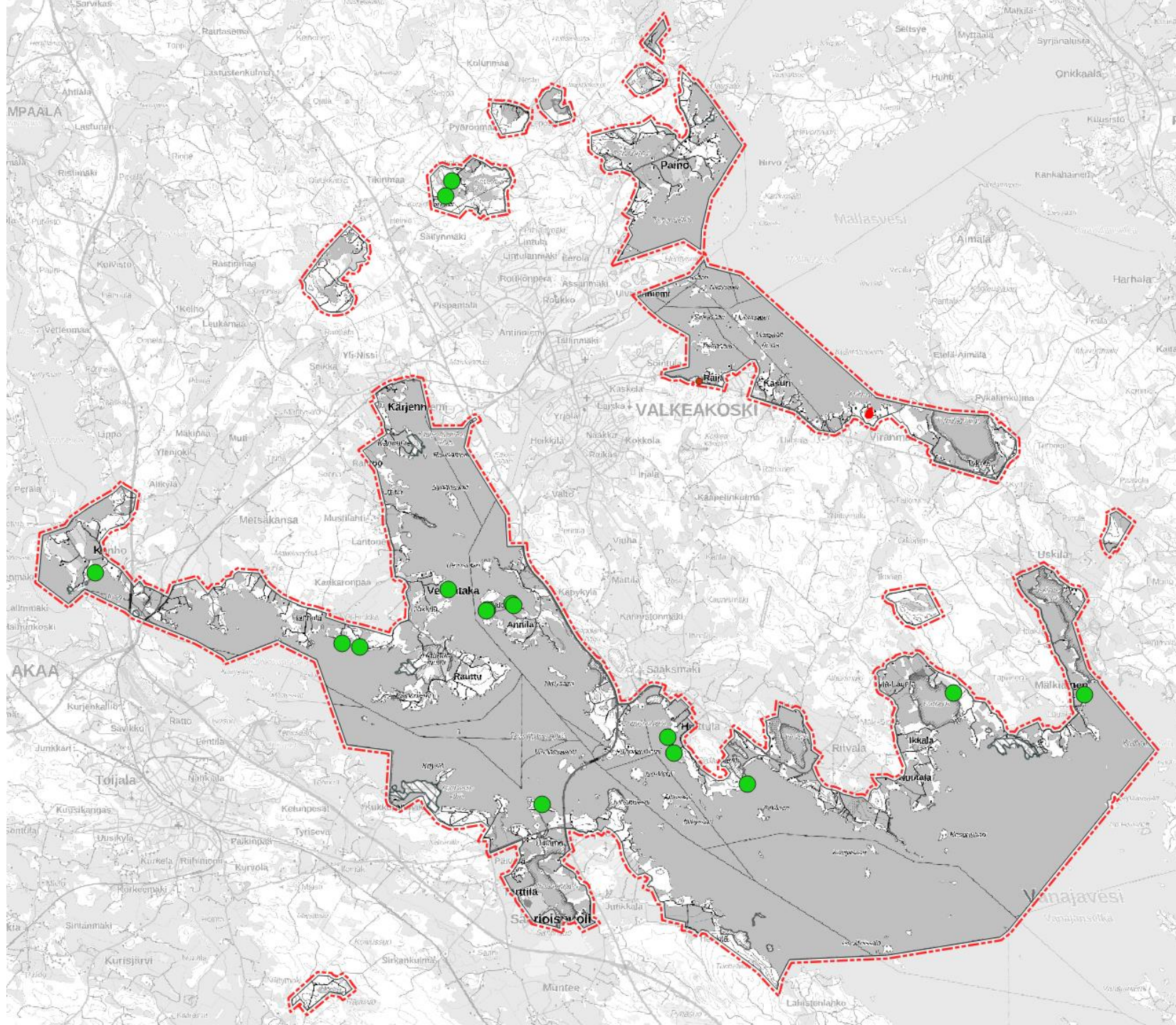
Paikat menee ns. +-0. Suurinpiirtein yhtä monta paikkaa olisi poistunut, mikäli laskelmat olisi tehty siten, että toteutumattomat paikat eivät ole saavutettuja etuja. → Emätilatulkinnan eroavaisuudet 1989 VS. 2023?

- Perustuu mitoitussketchaan (joka tehty käytännössä vanhan kaavan mitoitussvyöhykkeisiin- ja periaatteisiin pohjautuen)
- 14 uutta rakennuspaikkaa (yksi rakennuspaikka osoitettiin kahtena saunan paikkana palautteen perusteella).
- Tehty suunnitteluratkaisu, että mikäli rannan osuus oli merkitty "täydeksi", niin uutta rakennuspaikkaa ei osoitettu, vaikka mitoituksen mukaan sellainen olisi tullut. Nämä on merkitty mitoitussketchaan informatiivisena.
- Osa rantaviivaa varaavista paikoista merkinnällä RA-s
 - RA-s merkinnöille on ollut syynsä jo aikanaan, ettei ole voitu osoittaa täysimääräisenä RA-paikkana



✓		RakOikSymb_kaavaluonno
✓	●	0 [1]
✓	■	A [278]
✓	▲	AM [82]
✓	●	P [3]
✓	●	R [1127]
✓	▲	s [18]
✓	○	uusiR [16]

Kaavaan osoitettavat rakennuspaikat. Pääosa etenkin AM ja A-rakennuspaikoista sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella, jossa tämän kaavan perusteella ei ole mahdollisuutta suoraan myöntää rakennuslupia → Noudatetaan normaaleja haja-asutusalueen käytäntöjä



Rakentamistehokkuusluokat (2024)

- Mitoitusvyöhykejako kertoo, kuinka tiivistä rakentamista kullekin alueelle on suunniteltu. Mitoitusvyöhykkeistä ilmenee kaavan valmisteluvaiheessa, **minne kaavalla halutaan rakentamista ohjata ja mitkä alueet halutaan säilyttää väljemmin rakennettuina** tai rakentamattomina.
- Mitoitusvyöhykkeiden määrittely on tapauskohtaista ja kokonaisvaltaista harkintaa. Esimerkiksi yksittäiset arvokkaat luontokohteet eivät vaikuta vyöhykejakoon, vaan ne huomioidaan rakentamisen sijoittelussa, ei mitoituksessa. Voimassa olevan kaavan mitoitusvyöhykkeitä peilataan nyt laadittuun maisemaselvitykseen ja luontotietojen päivityksiin. Lisäksi huomioidaan mahdolliset laaja-alaiset kulttuurihistorialliset arvot sekä vesistöjen suuruus.
- **Voimassa olevaan kaavaan nähden mitoitusvyöhykkeitä on muutettu vain vähäisissä määrin.**
- Emätilakohtainen rakennusoikeuslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Rakennustiheys (rp/mrvkm)	Kuvaus	Perustelu
7-8	<ul style="list-style-type: none">• Rantaosuudet, joilla ei ole erityisiä luonto-, maisema- tai kulttuurihistoriallisia -arvoja ja jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen.	Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan ne ranta-alueet, joilla ei maisemallisilla ja luonnonsuojelullisilla perusteilla ole tarpeen rajoittaa lomarakentamista. Mitoitusluokkaan kuuluvat rantajaksot kestävät yleensä tavanomaista loma-asutusta tehokkaampaakin rakentamista kuten lomakyliä ja keskuksia.
5-6	<ul style="list-style-type: none">• Maisemallisesti arat rannat• Taajamien ja kyläalueiden lähirannat (virkistyspaineet)	Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan sellaiset ranta-alueet, joiden rannat ovat maisemallisesti arkoja tai muutoin soveltuvat loma-asutukseen huonosti. Tällä merkinnällä osoitettavat rantajaksot voivat käsittää avoimia peltoalueita tai muutoin maisemallisesti arkoja rannanosia kuten kallioisia niemiä, kapeita lahtia ja kapeikkoja. Liikenneolosuhteet (esim. liittymien järjestämisen vaikeus sekä tiemaisema) vaikuttavat rakentamistehokkuuteen valtateiden läheisyydessä. Myös taajamien ja kyläalueiden lähirannoilla rakentamistehokkuutta tulee rajoittaa, jotta voidaan turvata asutuksen lähivirkistystarpeet.
3-4	<ul style="list-style-type: none">• Maisemallisesti tai luonnonsuojelullisesti arat rannat• Pienet järvet, joissa käytetään muunnettua rantaviivaa (Tykölänjärvi).	Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan sellaiset ranta-alueet, jotka maisemallisella tai luonnonsuojelullisella perusteella tai yleisen virkistyskäyttötarpeen takia on jätettävä rakentamattomiksi. Alueisiin lukeutuvat kulttuurimaisemaltaan, luonnonolosuhteiltaan, yleisesti virkistykseen kannalta tms. syistä erittäin merkittäviksi katsotut alueet. Muodostuva laskennallinen rakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistusyksiköittäin muille rantaosuuksille.
0	<ul style="list-style-type: none">• Alle 1 ha saaret ja vesistöt• Rakennuskelvottomiksi tulkitut alueet (suo, soistuma)	Rakentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Rakennusoikeutta ei muodostu.

Pienten järvien ja vesistön osien sekä saarten mitoitus

Pienet järvet

- Alle 100 ha:n järvillä ja yhtenäisillä vesistön osilla (sulkeutuneet järviaaltaat) rakentamistehokkuus lasketaan käyttäen lähtökohtana pinta-alanormia 1 rakennuspaikka/2 vesi-ha.
- Maisemallisten tekijöiden ja muiden luontosuhteiden vaikutus rakentamistehokkuuteen arvioidaan järvikohtaisesti ja ne saattavat pienentää edellä mainittua laskennallista rakentamistehokkuutta.

Pienet saaret

Saarten rakennusoikeus lasketaan seuraavilla periaatteilla:

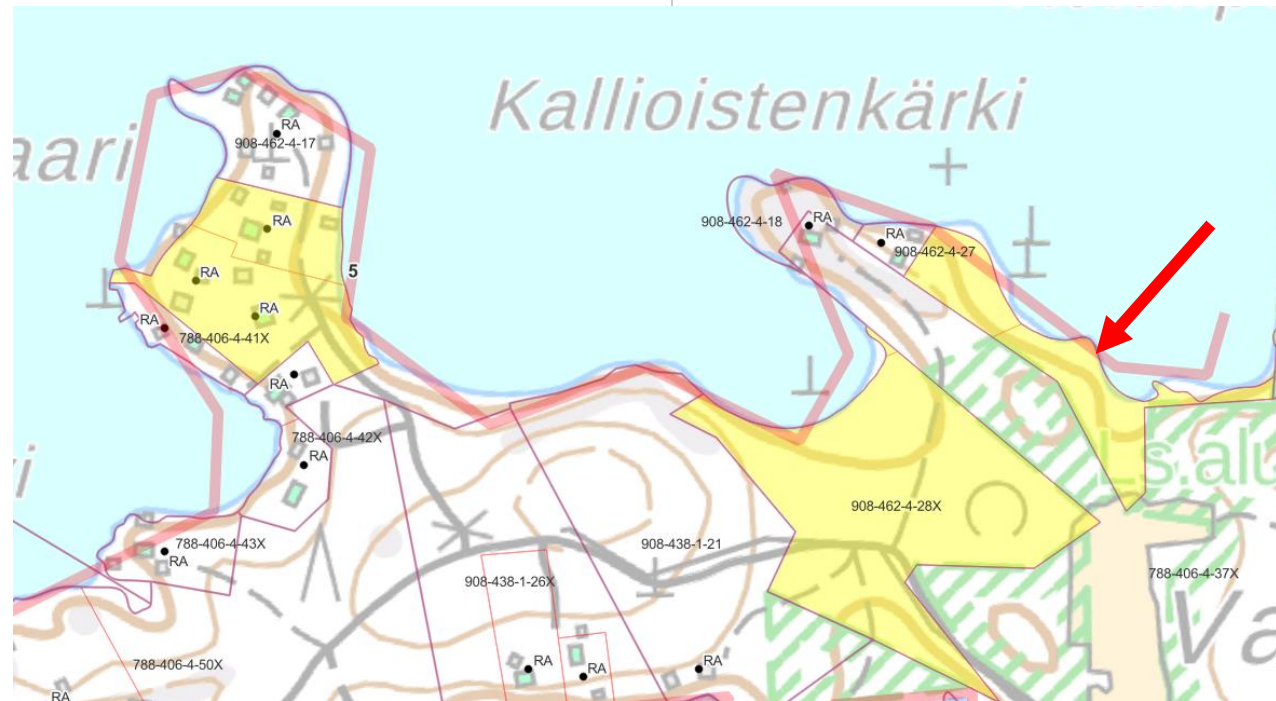
- alle 1 ha:n saarilla ei ole rakennusoikeutta edes laskennallisesti
- yli 1 ha:n saarten laskennallinen rakennusoikeus määritetään periaatteella 1 rakennuspaikka / 2 ha
- alle 2 ha:n sekä rakentamattomat tulee jättää rakentamattomiksi. Rakennusoikeus pyritään siirtämään mantereelle
- maisemallisten tekijöiden ja muiden luontosuhteiden vaikutus rakentamismahdollisuuksiin arvioidaan kunkin saaren osalta erikseen ja tämä saattaa pienentää laskennallista rakentamistehokkuutta. Kaavan laatimisessa lähtökohtana on pidetty sitä, että saariin ei osoitettaisi uusia rakennuspaikkoja.

Esimerkki mitoitusslaskelmasta

Muunnettu rantaviiva *
Mitoitusvyöhyke =
rakennusoikeuden määrä

	Rantaviiva (km)	Muunnettu rantaviiva (km)	Rakennusoikeus muunnetun rantaviivan perusteella	Rakennusoikeus pinta-alan perusteella	Rakennusoikeus yhteensä	Mitoitusvyöhyke	Käytetty rakennusoikeus	Rakennusoikeutta jäljellä	Rakennusoikeus (pyöristetty)
908-462-4-28X	0,550	0,242	1,208	0,000	1,208	5,0	3	-1,792	0
908-462-4-64	0,069	0,035	0,173	0,000	0,173	5,0	1	-0,827	0
908-462-4-78	0,265	0,104	0,520	0,000	0,520	5,0	0	0,520	1
908-462-4-80	0,118	0,054	0,270	0,000	0,270	5,0	0	0,270	0
908-462-4-86	0,098	0,049	0,245	0,000	0,245	5,0	2	-1,755	0

Rakennusoikeus määritellään emätila-kokonaisuuksille



Rakennusoikeus

Vanha kaava



Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle **loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m²**, sekä **talousrakennuksia**, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään **60 m²**. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuunottamatta yhtä kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruista talousrakennusta (saunaa), jonka saa sijoittaa vähintään 20 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Myönnettyjen rakennuslupien mukainen pysyvä asutus RA-alueilla sallitaan.
Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue on varattu ympärivuotiseen asutukseen.
Numero AP-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennusoikeus RA

- Enint. 7% → pienillä rakennuspaikoilla hillitsee maisemayms. vaikutuksia
- Väh. 140 k-m² → Pienillä rakennuspaikoilla ei leikkaa liikaa (esim. alle vanhan kaavan sallitun määrän.)

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.

Rakennusoikeus AP

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.

Numero AP-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Etäisyydet rantaviivasta

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta:

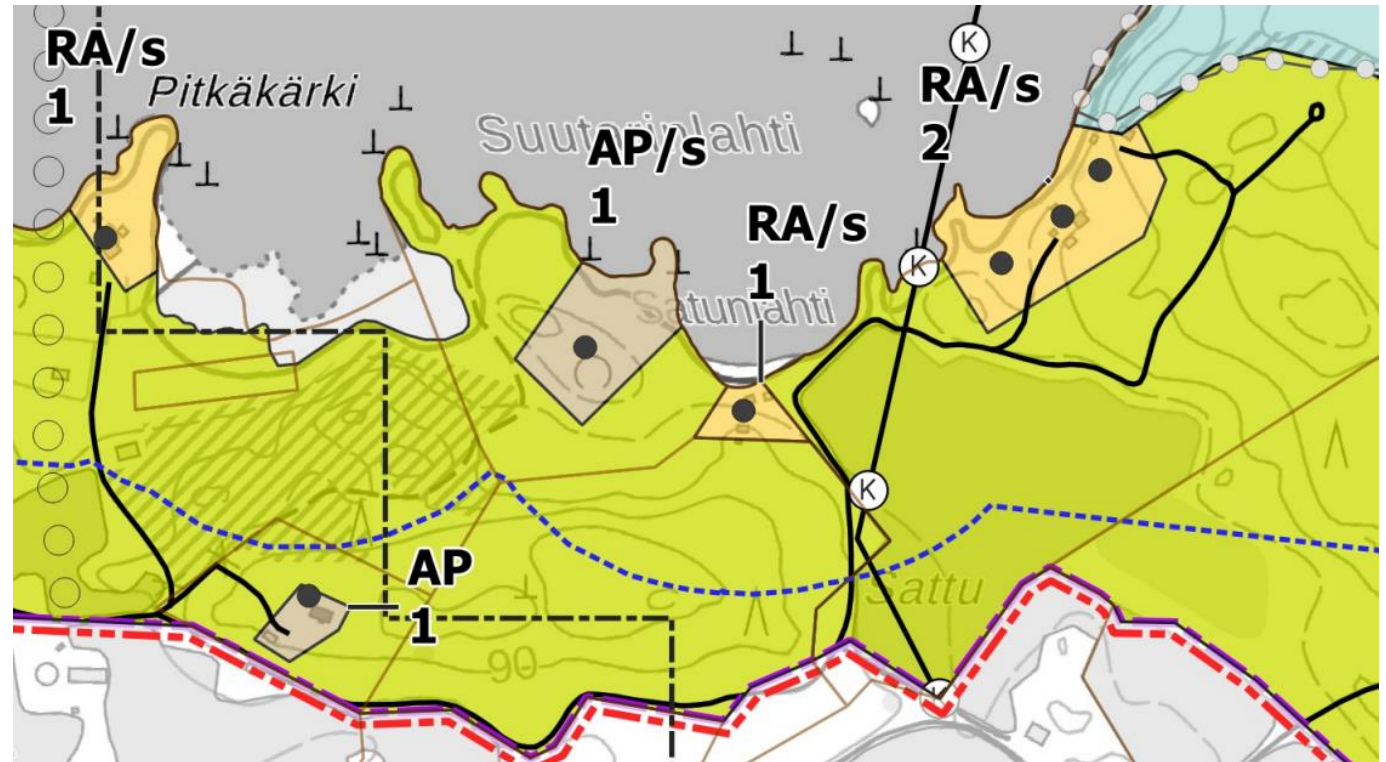
- asuinrakennus (alle 80 k-m²): 20 metriä
- asuinrakennus (80–200 k-m²): 30 metriä
- asuinrakennus (yli 200 k-m²): 40 metriä
- saunarakennus (pohjapinta-ala alle 20 m²): 10 metriä
- saunarakennus (pohjapinta-ala 20–35 m²): 15 metriä
- muut rakennukset vähintään 20 metriä (lukuun ottamatta venevajaa tai enintään 10 m² suuruista grillikatosta)

Vanhassa kaavassa:

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuunottamatta yhtä kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruista talousrakennusta (saunaa), jonka saa sijoittaa vähintään 20 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

MRL 72 §:n mukainen alue

- Rantaosayleiskaava voi toimia rakennusluvan myöntämisen perusteena mitoitettavalla alueella eli kaavassa osoitetulla MRL 72 §:n mukaisella ranta-alueella (osoitettu sinisellä katkoviivalla).
- Alueen ulkopuolella kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua aluevarauksin eikä sillä ole rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutusta. Tällöin rakentaminen ratkaistaan rakennusjärjestyksen perusteella, tai mikäli alue on suunnittelutarvealuetta, suunnittelutarveratkaisulla. Suunnittelutarvealueet on esitetty Valkeakosken rakennusjärjestyksessä (21 §).



MRL 72 §:n MUKAINEN RANTA-ALUE

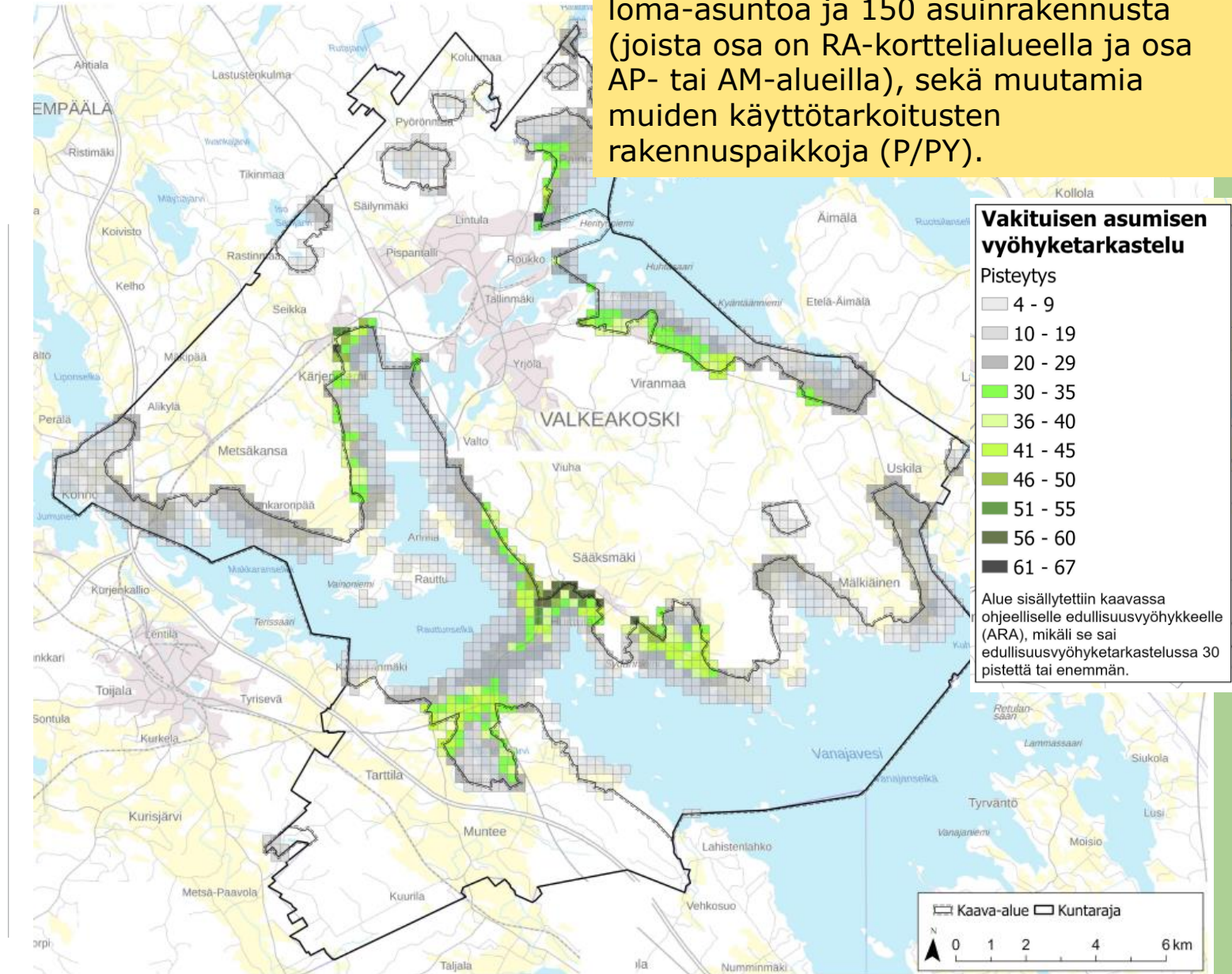
Alueella voidaan MRL 72.2 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennusalueiden ulkopuolella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

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

Vakituisen asutuksen vyöhykkeet

Teema	Tarkastelu	Pisteet analysissa
Vakituisen asutuksen läheisyys	Alle 250 m vakituisesta asutuksesta (Maanmittauslaitos 2023)	5
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-taajama + 500 m bufferi	10
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-kylä + 500 m bufferi	8
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-pienkyläalue + 500 m bufferi	6
Palvelut	YKR-taajama, jossa palveluja	8
Tieverkoston läheisyys	Alle 500 m valta-, kanta-, seututiestä ja yhdystiestä	10
Tieverkoston läheisyys	Alle 1000 m valta-, kanta-, seututiestä ja yhdystiestä	6
Peruskoulut	Tietä pitkin alle 3 km	7
Peruskoulut	Tietä pitkin alle 5 km	5
Vesi- ja viemärihuollon saatavuus	Vesihuollon toiminta-alue, tai alle 150 m alueesta	4
Joukkoliikenteen saavutettavuus	Vakituisesti liikennöivät linjat + 1000 m bufferi	4

ARA-vyöhykkeille sijoittuu yhteensä 109 loma-asuntoa ja 150 asuinrakennusta (joista osa on RA-korttelialueella ja osa AP- tai AM-alueilla), sekä muutamia muiden käyttötarkoitusten rakennuspaikkoja (P/PY).



Selvitykset

- Maisemaekologinen tarkastelu
- Luontoselvitys (liito-orava, kasvillisuus- ja luontotyypit)
- Rakennusinventointi
- Mitoitustarkastelu
- Vakituisen asutuksen vyöhykkeet, paikkatietoanalyysi

Maisemaselvitys

Arvokkaat rantaosuudet

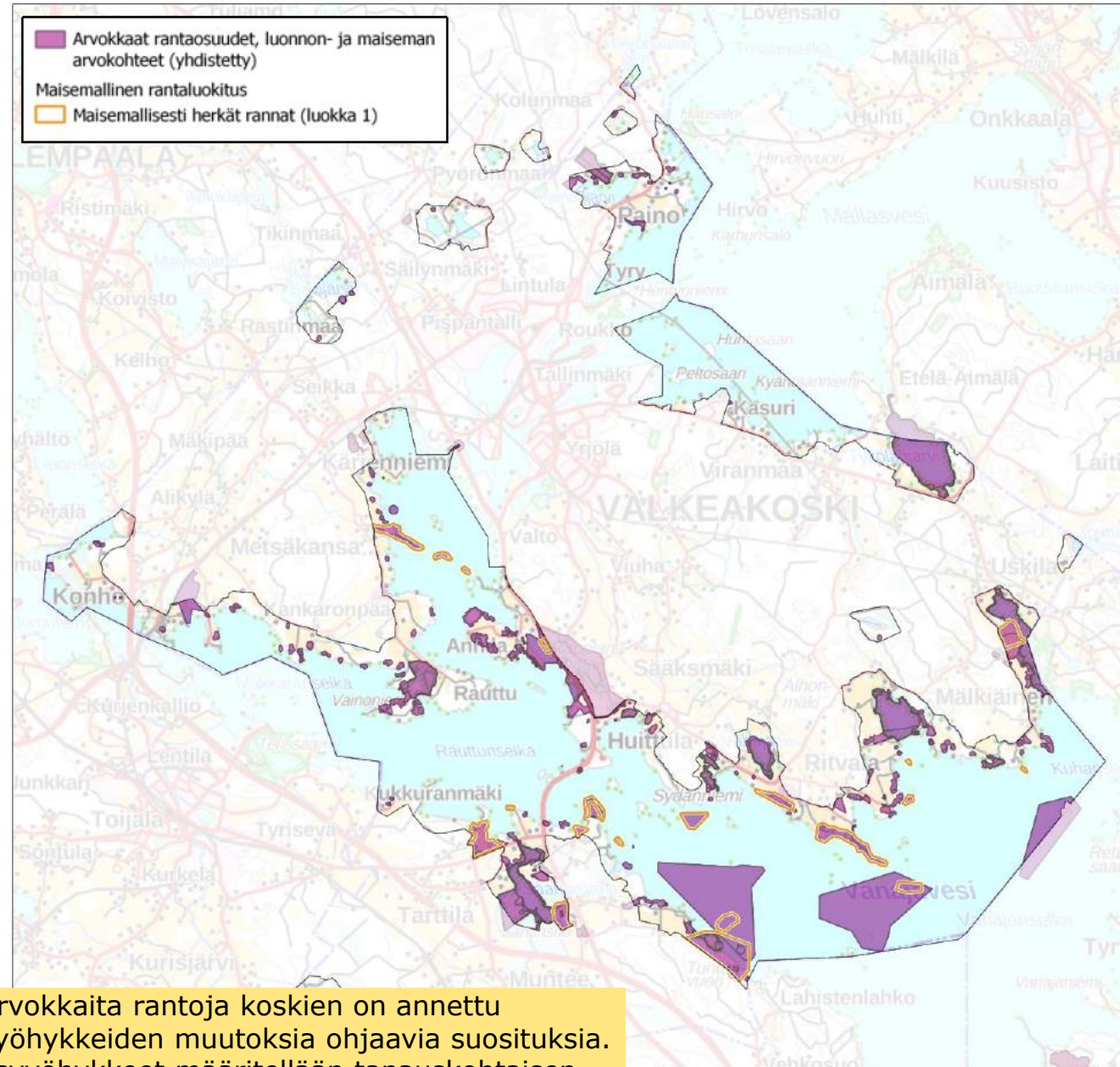


Arvokkaiksi luokitelluilla rannoilla (lisä)rakentamisen ja luonto- tai maisema-arvojen yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suosituksena on, että arvokkaimmat rakentamiselta vapaat rantaosuudet säästetään uudelta lisärakentamiselta. Arvokkaat rannat on syytä ottaa huomioon alueen mitoitusta määriteltäessä tapauskohtaisesti.

Rakennuspaikat on pääsääntöisesti hyvä sijoittaa alueella jo olemassa oleviin pihapiireihin tai niiden välittömään läheisyyteen. Rakennusten tulee soveltua maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueilla, joilla on rantapeltoja, tulee uudet rakennuspaikat sijoittaa mahdollisuuksien mukaan pellon ja metsän reunavyöhykkeelle. Avoimet pellot on syytä pitää jatkossakin avoimina ja rakentamattomina.

Arvokkaiksi rantaosuuksiksi selvityskartoilla on tulkittu:

- Luonnonsuojelualueet
- Luontodirektiivin IV(a) liitteen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikat
- Erityisesti suojeltavien lajien esiintymät
- Metsälain 10 §:n erityisen tärkeät elinympäristöt (alueen käyttöä säätelee Metsälaki)
- Geologisesti arvokkaat muodostumat
- Perinnebiotoopit
- Laajemmat muinaisjäännösalueet
- Maisemallisesti arvokkaat rannat, kuten avoimet rantapellot, eheät rinnemetsät, tietyt kallioiset niemet ja saaret sekä jokirannat koskiosuuksineen ja kapeat salmet.
 - Avoimet rantapellot ovat alueen kulttuuriympäristön erityiskohteita, mistä rakentaminen näkyy kauas.
 - Luonnonympäristöltään sekä kulttuuriympäristöltään pienipiirteinen ympäristö kestää rakentamisen tuomia muutoksia huonosti.
 - Saaret, rantakalliot ja niemet ovat usein katseen kiintopisteitä järvimaisemassa.
 - Joet ja salmet ovat kapeita vesistöosuuksia, jotka ovat usein monimuotoisia ja pienipiirteisiä sekä maisemaltaan ja luonnoltaan.
 - Eheät ja jyrkkäpiirteiset metsärannat tuovat selkeän taustan ja erämaista tunnelmaa järvimaisemaan.



Arvokkaita rantoja koskien on annettu mitoitussyöhykkeiden muutoksia ohjaavia suosituksia. Mitoitussyöhykkeet määritellään tapauskohtaisen harkinnan kautta.

Maisemaselvitys

Huomionarvoiset rannat



Tässä selvityksessä esitetyillä koontikartoilla on lisäksi määrittely kavasuunnittelua tukemaan huomionarvoisia rantaosuuksia. Näillä osuuksilla suositukset ovat vastaavanlaisia, kuin arvokkailla rannanosuuksilla, mutta ohjeistukset koskevat mitoituksen sijaan rakentamisen sijoittelua. Alueilla suositellaan uusien rakennuspaikkojen sijoittamista kohteen ominaispiirteet säästävällä ja huomioivalla tavalla, rakentamiselta vapaiden rantaosuuksien mahdollisimman suurta määrää sekä, mikäli alueen ominaispiirteet vaativat, rakennuspaikkojen sijoittamista mahdollisuuksien mukaan tavallista kauemmas rantaviivasta. Huomionarvoisilla rantaosuuksilla on kavasuunnittelussa huomioitava erityisesti, ettei alueiden suojeluperusteina oleviin ominaisuuksiin kohdistu heikennystä.

Rakennuspaikat on pääsääntöisesti hyvä sijoittaa alueella jo olemassa oleviin pihapiireihin tai niiden välittömään läheisyyteen. Rakennusten tulee soveltua maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueilla, joilla on rantapeltoja, tulee uudet rakennuspaikat sijoittaa mahdollisuuksien mukaan pellon ja metsän reunavyöhykkeelle. Avoimet pellot on syytä pitää jatkossakin avoimina ja rakentamattomina.

Huomionarvoisten rantaosuuksien luonto- ja maisema-arvojen säilymisedellytykset on arvioitava kaavoituksen yhteydessä.

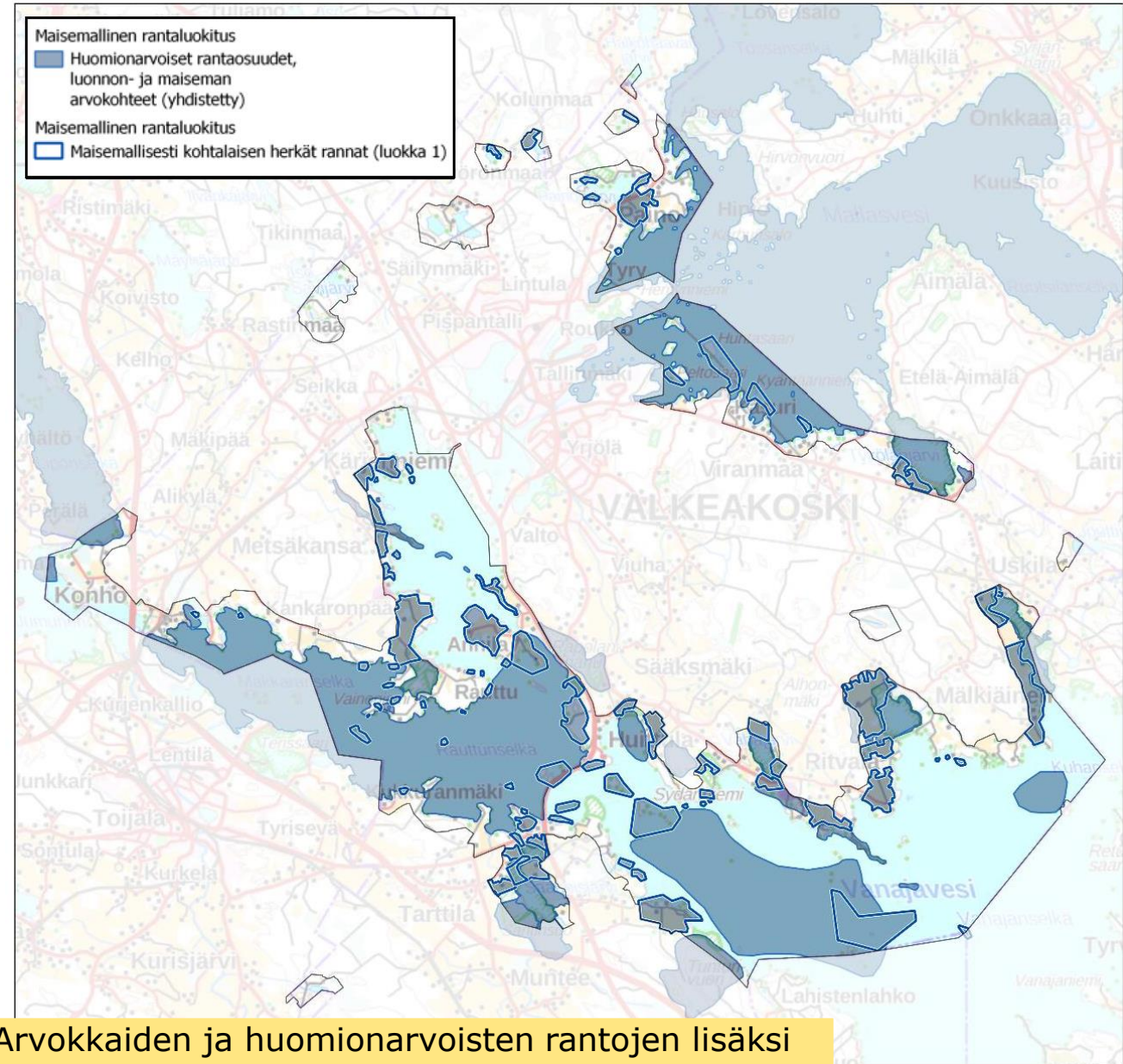
Huomionarvoisiksi rantaosuuksiksi selvityskartoilla on tulkittu:

- Natura-alueet
- Luonnonsuojeluohjelma-alueet
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeät lintualueet
- Tunnettujen rauhoitettujen ja uhanalaisten eliölajien esiintymät ja elinympäristöt
- Maisemallisesti kohtalaisen herkät rantaosuuksudet, kuten niemiä kärjet, avoimet hiekkarannat, yhtenäiset ja jyrkät metsäiset rinteet
- Paikallisesti arvokkaiden rakennusperintökohteiden ympäristöt.

Lisäksi, rakentamista on syytä välttää (ei merkitty kartoille):

- Huomionarvoisten eliölajien elinympäristöt
- Pienilmastollisesti ja rakennettavuuden kannalta epäsuotuisat mätät ja alavat rannat, rantasuot

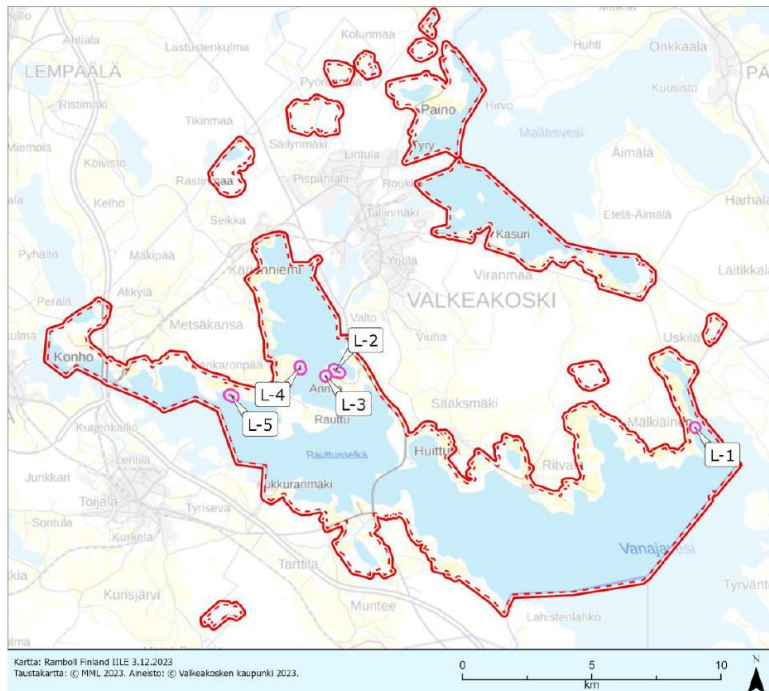
Huomionarvoisina ranta-alueina voidaan pitää myös kulutuskestävyydeltään herkkiä kohteita kallioisilla tai louhikkaisilla rannoilla, kangasmetsärannoilla sekä jyrkänteisillä tai jyrkästi viettävillä rantaosuuksilla, vaikka näillä ei muita erityisiä luontoarvoja esiintyisikään. Maankäytön osoittaminen näille kulutuselle herkille kohteille tulee muuttamaan todennäköisesti näiden kohteiden ominaispiirteitä merkittävästi ja ne suositellaan huomioitavaksi suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.



Arvokkaiden ja huomionarvoisten rantojen lisäksi luokkiin kuuluu **tavanomaiset rantaosuudet**, jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen.

Luontoselvitys

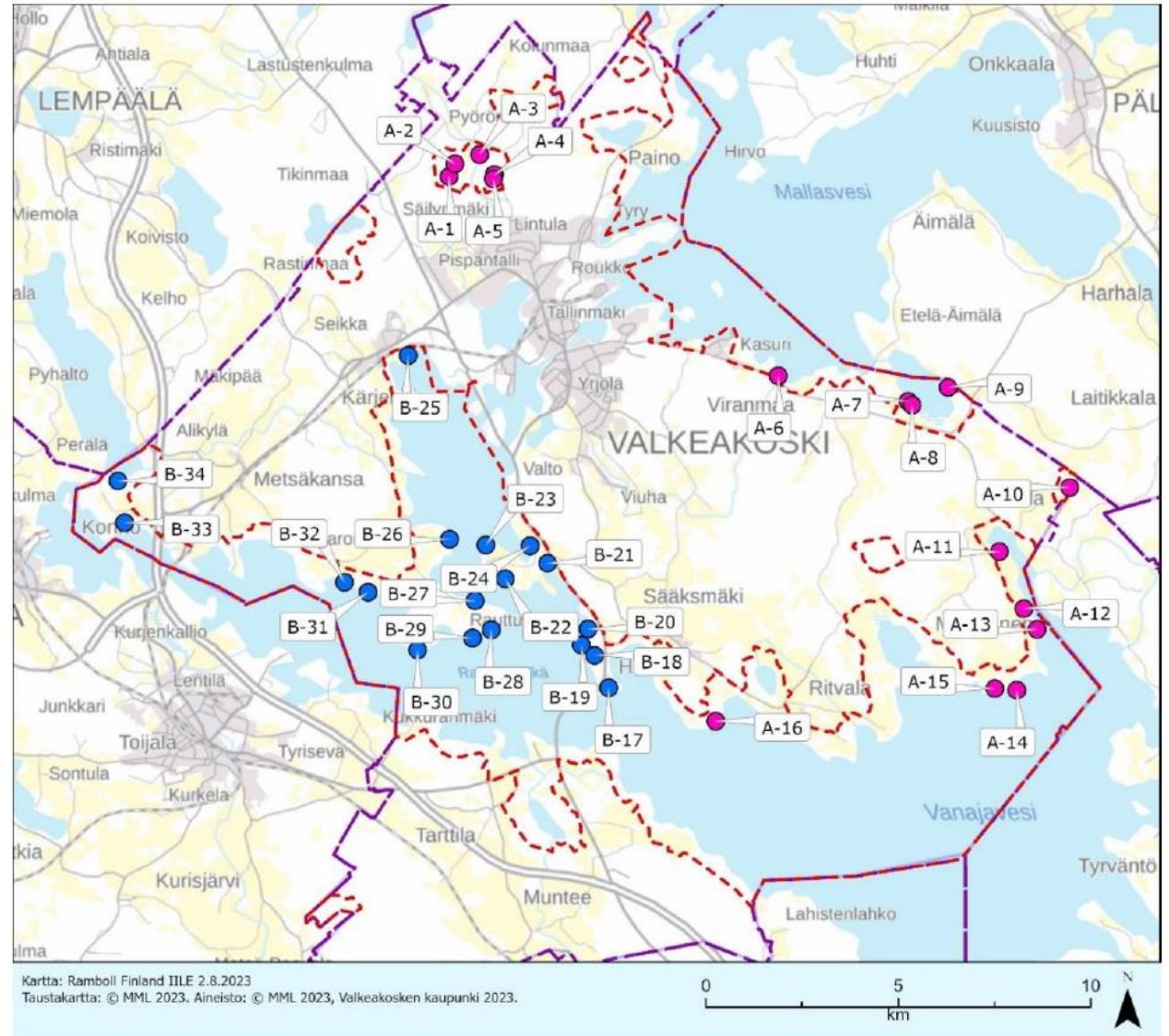
- Maastokäynneillä ei liito-orava- tai viitasammakkohavaintoja
- Kasvillisuus- ja luontotyypit:
 - Havaittu viisi arvokasta luontokohdetta (alla) potentiaalisilla muutoskohteilla (silmläpidettäviä tai erittäin uhanalaisia lehtoja)
- Alueilla, joihin kaavamuutoksella osoitetaan muutoksia, ei sijaitse vesilain 2. luvun 11 §:n, metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai erityisen tärkeitä elinympäristöjä



Kartta: Ramboll Finland IILE 3.12.2023
Täustakartta: © MML 2023. Aineisto: © Valkeakosken kaupunki 2023.

Valkeakosken ROYK arvokkaat elinympäristöt

- Arvokas luontokohde
- Kaava-alue

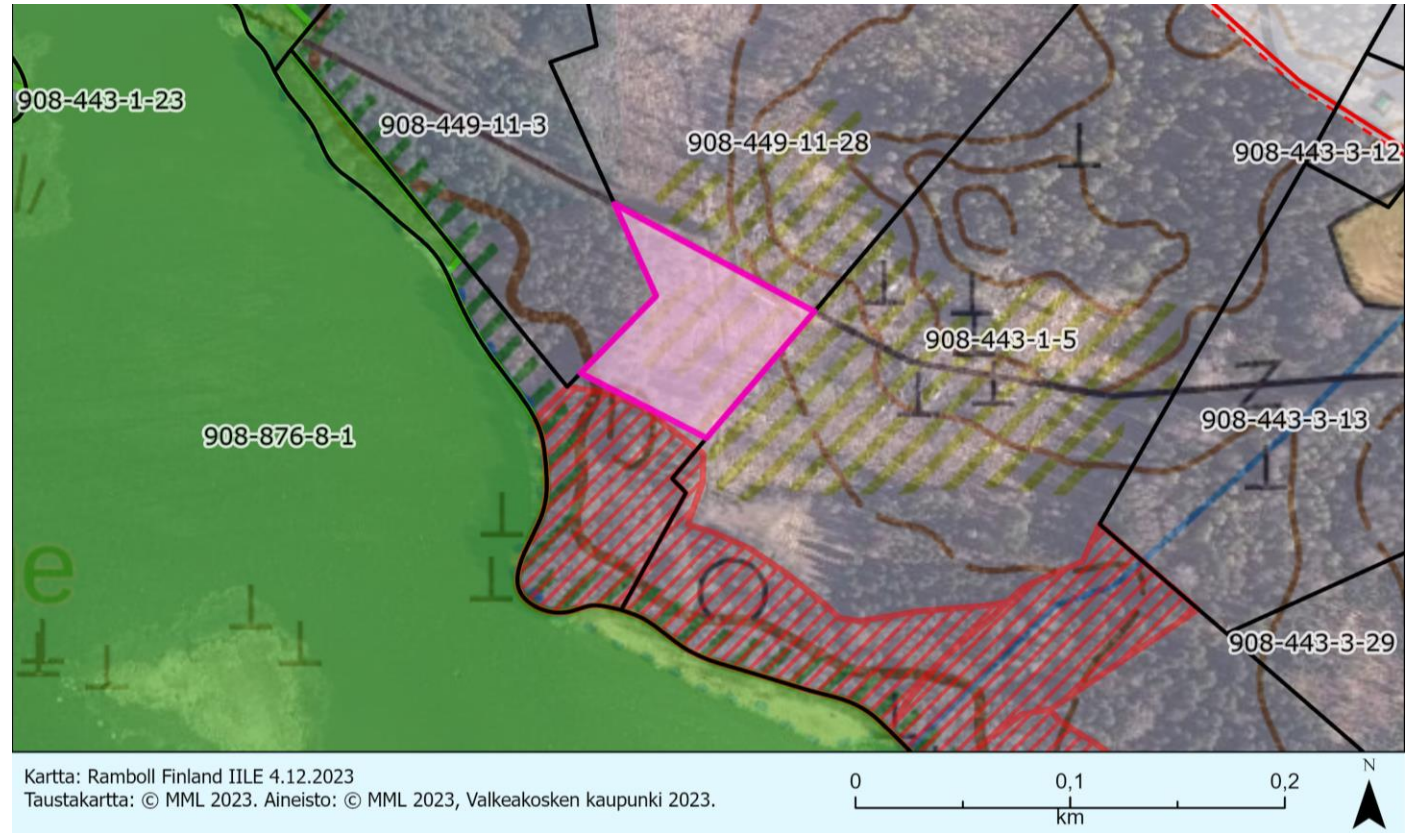


Kartta: Ramboll Finland IILE 2.8.2023
Täustakartta: © MML 2023. Aineisto: © MML 2023, Valkeakosken kaupunki 2023.

Valkeakosken ROYK selvityskohteet

- Kohdenumero (liito-oravaselvitys, A)
- Kohdenumero (kasvillisuus selvitys, B)
- Kaava-alue
- Kuntaraja

Ote luontoselvityksestä

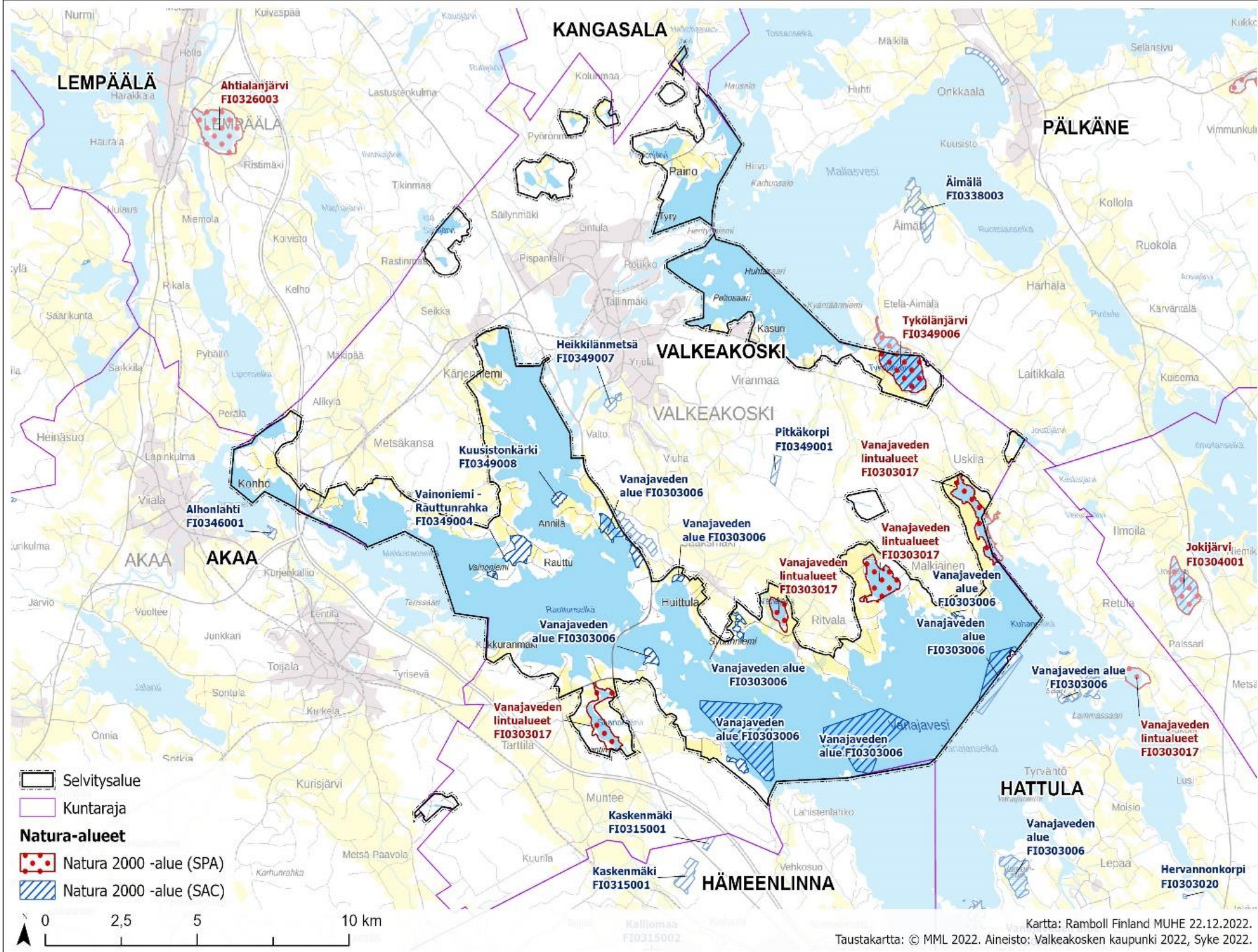


Selvityksen ulkopuolelle jääneet kohteet

-  Uusi rakennuspaikka
-  Luonnonsuojelualue (yksityinen)
-  Kiinteistöraja
-  Kaava-alue
-  Metsälakikohde (Metsäkeskus)

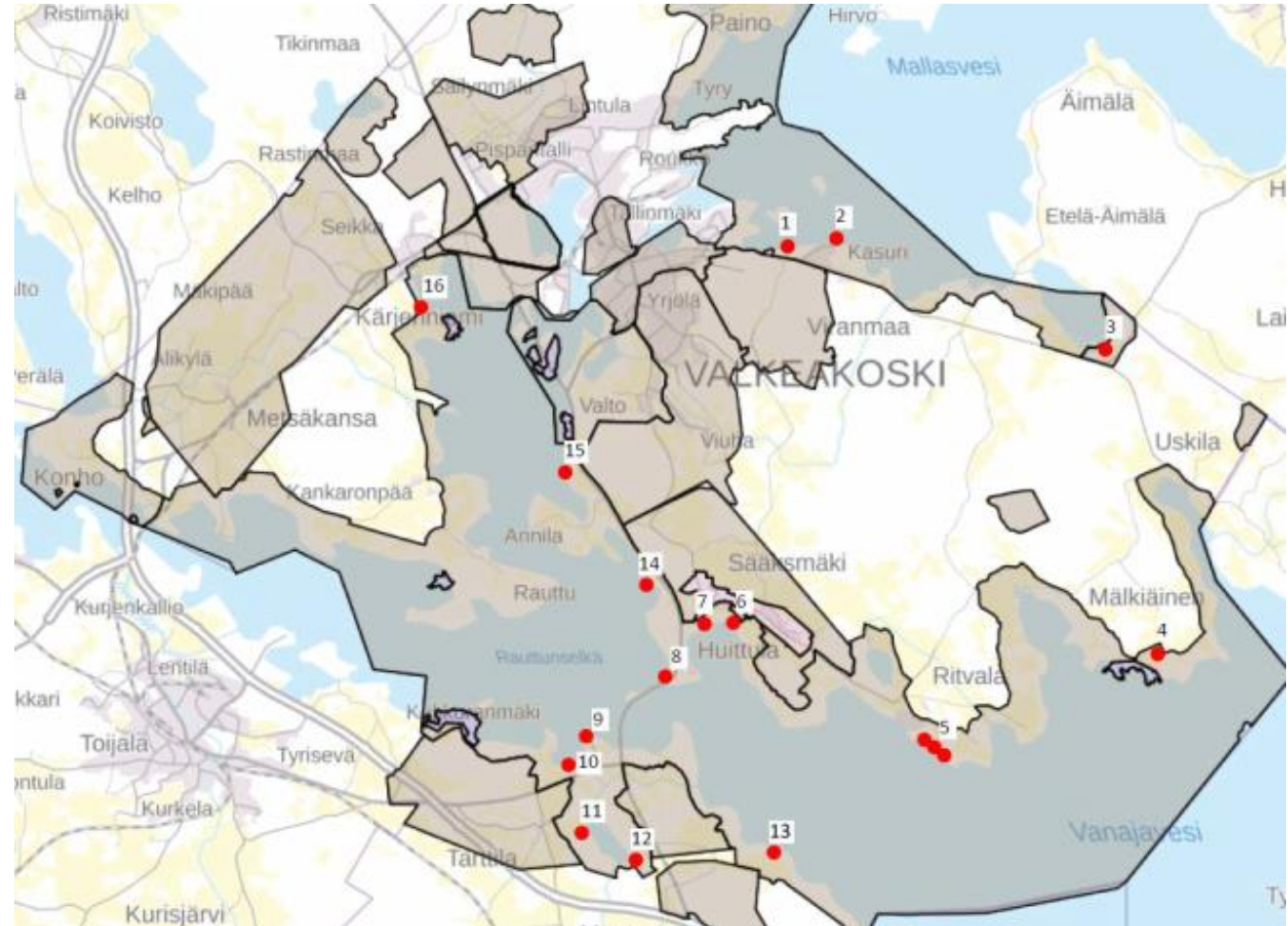
Kaavaan osoitetut suojelualueet

- Kaavassa **SL luonnonsuojelualue**
- Vanhan kaavan toteutumattomat SL-1 ja SL-2 -alueet muutettu kaavamerkinnälle MY, maa- ja metsätalousalue, jolla ympäristöarvoja



Rakennusinventointi

- Maastokäynti 14.6.2023.
- Yhteensä 16 kohdetta.



Rakennusinventointi

- Edustavat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat kartanot
 - Tykölän kartano
 - Jutikkalan kartano
 - Lahisten kartano



Rakennusinventointi

- Ehdet ja hyvin säilyneet rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat tilakeskukset
 - Alitalo, Ylitalo ja Keskitalo
 - Alitalo
 - Päivölä



Rakennusinventointi

- Rakennustaiteellisesti arvokkaat huvilat ja vapaa-ajan rakennukset
 - Helkavuoren rannan kohteet
 - Valmarinniemi
 - Kariniemi
 - Carlstedtin ateljeehuvila
 - Visavuori
 - Verkkosaari
 - Rauttunmaja



Rakennusinventointi

- Muut inventointikohteet
 - Sääksmäen pappila
 - Sääksmäen silta ja Viidennumero



Suojelumerkinnot

■ 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



Aikataulu

Kaavaprosessin tavoitteellinen
aikataulu

Vaihe	Alustava aikataulu
Aloitus <ul style="list-style-type: none"> Aloitusneuvottelut (tavoitteet, aikataulu, strategiset linjaukset, lähtötiedot tilaajalta, sopimusasiat) 14.10.2022 Kokous lähtötietoaineistoista 20.10.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, toimitettu kommenteille 10.11.2022 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (selvitystarpeet, mitoituseriaatteiden linjaukset) Esiselvitykset mitoituksen, luontoarvojen ja maiseman osalta Kaavoituksen vireilletulosta kuuluttaminen 	10/2022 11/2022 12/2022 01/2023
Mitoituslaskelmat <ul style="list-style-type: none"> Muunnettu rantaviiva Emätilaselvitys leikkausvuoden mukaisesti Mitoitusvyöhykkeiden määrittäminen esiselvitysten perusteella Mitoituslaskelma 	01/2023 02/2023 03/2023
Alustava kaavaratkaisu ja maastossa tehtävät selvitykset	04/2023 05/2023 06/2023 07/2023 08/2023
Kaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> Konsultti laatii kaavaluonnoksen, joka asetetaan nähtäville Yleisötilaisuus Vastineraportti mielipiteisiin ja lausuntoihin (yhteistyössä Tilaajan kanssa) <p><i>Mikäli viranomaispalautteen perusteella selvityksiä joudutaan täydentämään vielä erikseen kaavaluonnoksen jälkeen, voi kaavan aikataulu viivästyä esitetystä.</i></p>	09/2023 → KH 22.1.2024, nähtäville 1.2.2024 10/2023
Kaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> Konsultti laatii kaavaehdotuksen, joka asetetaan nähtäville Yleisötilaisuus Viranomaisneuvottelu Vastineraportti mielipiteisiin ja lausuntoihin (yhteistyössä Tilaajan kanssa) 	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; display: inline-block;"> Muinaisjäännös- selvitys ja täydentävät luontoselvitykset? </div> X/2024
Hyväksyminen <ul style="list-style-type: none"> Teknisen muutokset kaavaehdotukseen yhdessä Tilaajan kanssa 	X/2024

Nähtävilläolo 1.2. – 15.3.

Kaavaluonnosaineisto on nähtävillä kaupungin **internetsivuilla** sekä kaupungin **teknisen keskuksen** aulassa osoitteessa Teollisuustie 12 (ajanvarauksella).

Palaute kirjallisesti kaavoitus@valkeakoski.fi tai Teollisuustie 12, 37600 Valkeakoski.

Lisätietoja antaa Palvelusihteeri Tiina Hakala,
Valkeakosken kaupunki

p. 040 335 7409

tiina.hakala@valkeakoski.fi