

# Kenraalinranta, asemakaavan muutos

Kaava nro 546, 2. ehdotusvaiheen kaavaselostus



Valkeakosken kaupunki  
Teollisuustie 12  
37600 Valkeakoski  
22.4.2024  
VLK/1017/10.02.01/2023



<b>1</b>	<b><i>Perus- ja tunnistetiedot</i></b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
<b>2</b>	<b><i>Tiivistelmä</i></b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3</b>	<b><i>Lähtökohdat</i></b>	<b>7</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Maaperä	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö	8
3.1.5	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.3	Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia	9
3.2.4	Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva	9
3.2.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	10
<b>4</b>	<b><i>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</i></b>	<b>11</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12



<b>5</b>	<b><i>Asemakaavan kuvaus</i></b>	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne</b>	<b>13</b>
5.1.1	Kaavaluonnos	13
5.1.2	Kaavaehdotus	15
5.1.3	Mitoitus	20
<b>5.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen</b>	<b>20</b>
<b>5.3</b>	<b>Aluevaraukset</b>	<b>20</b>
<b>5.4</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b>	<b>20</b>
5.4.1	Kuntatalous	20
5.4.2	Liikenne	21
5.4.3	Yhdyskuntarakenne	21
5.4.4	Asukkaat	21
5.4.5	Maisema- ja taajamakuva	21
5.4.6	Luonto ja luonnonympäristö	21
5.4.7	Ilmasto	22
<b>5.5</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät</b>	<b>23</b>
<b>5.6</b>	<b>Kaavamerkinnot ja -määräykset</b>	<b>23</b>
<b>5.7</b>	<b>Nimistö</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b><i>Asemakaavan toteutus</i></b>	<b>24</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b>	<b>24</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus</b>	<b>24</b>
<b>6.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta</b>	<b>24</b>

Kansikuva: Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti opaskartalla.



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksella muodostuu Valkeakosken kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 310 tontti 9. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 0,36 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen laatii Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalvelut yhteistyössä muun muassa teknisen toimen kanssa. Asemakaavan hyväksyy Valkeakosken kaupunginhallitus.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan pohjoispuolella Kenraalintorin alueella. Suunnittelualueella sijaitsee Järvikujan leikkipaikan epävirallinen pysäköintialue ja sen poikki kulkee Lotilanjärven ympäri kulkeva ulkoilureitti, joka on siirrettävissä kulkemaan suunnittelualueen sijaan lähempänä rantaa. Muilta osin alue on puustoista ja rakentumatonta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti rajattuna punaisella, pohjalla ortokuva vuodelta 2018.



### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kenraalinranta, asemakaavan muutos, kaavanumero 546.

Suunnittelualueen kaavoituksen lähtökohtana on ajantasaistaa olemassa oleva asemakaava siten, että se pysyy edelleen asuinkäyttöön tarkoitettuna korttelialueena. Lisäksi olemassa olevaan tonttiin liitetään viereistä puistoaluetta pieneltä osin, jotta saavutetaan hyvin rakennettava kahden tontin kokoinen rivitalojen korttelialue.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjoja ovat:

- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Pienennös luonnosvaiheen asemakaavakartasta sekä kaavamääräykset
- Pienennös ehdotusvaiheen asemakaavakartasta sekä kaavamääräykset
- Pienennös 2. ehdotusvaiheen kaavakartasta sekä kaavamääräykset
- Palauteraportti (täydentyy kaavatyön edetessä)
- Asemakaavan seurantalomake
- Liito-oravaselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 2023)



## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavoituksesta on tehnyt UPM-Kymmene Oyj.

Asemakaavaprosessi on kuvattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).  
Asemakaavan hyväksymisestä päättää Valkeakosken kaupunginhallitus.

Alla on esitetty asemakaavamuutoksen vaiheet (täydennetään prosessin kuluessa):

Käsittelyvaihe	Päivämäärä
Vireilletulo, OAS ja luonnos, KH	11.9.2023
OAS ja luonnos nähtävillä	21.9.-6.10.2023
Ehdotus, KH	27.11.2023
Ehdotus, nähtävillä	7.12.2023-19.1.2024
Ehdotus II, KH	
Ehdotus II, nähtävillä	
Hyväksyminen, KH	
Lainvoimaisuus	

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava koskee yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta sekä puistoaluetta ja sillä muodostetaan alueelle rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava-aluetta suunnitellaan yhteistyössä mm. teknisen keskuksen kanssa.  
Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.  
Toteuttamista ja sen laatua seurataan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä sekä rakentamisen aikana.



Kaavatyön tavoitteena on taata monipuolinen tonttitarjonta Valkeakoskella sekä pitää kaupunkirakenne tiiviinä osoittamalla uutta asutusta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavan saatua lainvoiman.



## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Kenraalintorin alueella, hieman ydinkeskustan pohjoispuolella. Alueen pinta-ala on noin 0,36 hehtaaria. Suunnittelualueella sijaitsee Järvikujan leikkipaikan epävirallinen pysäköintialue ja sen poikki kulkee Lotilanjärven ympäri kulkeva ulkoilureitti, joka on siirrettävissä kulkemaan lähempänä rantaa. Muilta osin alue on puustoista ja rakentumatonta.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualueelle Järvikujan suunnasta.





### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Suunnittelualue on rakentumatonta sekametsäistä aluetta, jolla sijaitsee läheisen leikkialueen epävirallinen pysäköintialue. Lisäksi alueen poikki kulkee Lotilanjärven ympäri kiertävä ulkoilureitti, mikä on siirrettävissä kulkemaan lähempänä rantaa.

### **3.1.3 Maaperä**

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa maaperän tutkimisesta.

### **3.1.4 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on rakentumaton. Suunnittelualueen läheisyydessä on Kenraalintorin alue, jolla sijaitsee lähipalveluita ja kerrostaloja. Suunnittelualueen eteläpuolella on Antinniemen pientalovaltainen asuinalue. Sekä Kenraalintorin alue, että Antinniemen alue ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Mrk-rajaukset eivät kuitenkaan ulotu rajautumaan suunnittelualueeseen.

### **3.1.5 Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin yksityisen kaavan hakijan omistuksessa, lopulta osin Valkeakosken kaupungin omistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Eri kaavatasojen kaavat ja selvitykset alueella on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



### 3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualueelle kohdistuvia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: 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.

Alue ei sisälly eikä rajaudu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

### 3.2.3 Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia

Valkeakosken kaupungin laatima kaupunkistrategian (KV 27.6.2022) mukaan strategisia tavoitteita ovat:

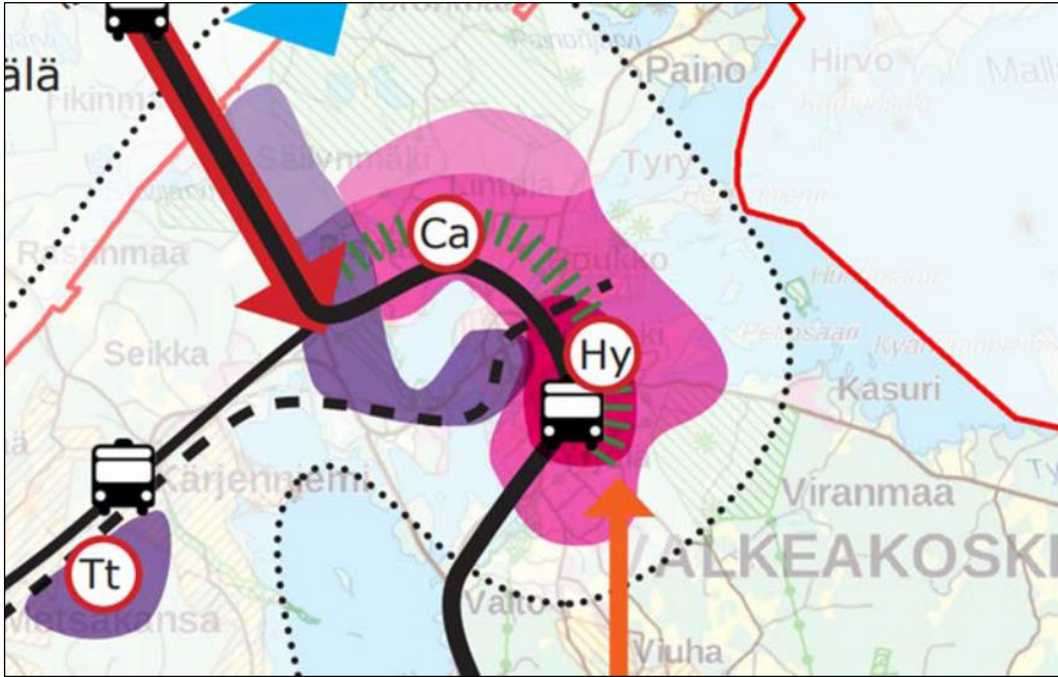
- Valkeakoski vetää puoleensa
  - Valkeakoskelle on helppo tulla, kulkuyhteydet ovat hyvät ja palvelut ovat helposti saatavilla. Etäisyydet ovat lyhyitä niin kaupungin sisällä kuin valtakunnan tasolla.
  - Valkeakoskelta löytyy tarjontaa niin kerrostaloista, rivitaloista kuin omakotitaloistakin. Tarjolla on erikokoisia tontteja erilaisissa sijainneissa. Etuna on asumisen edullisuus verrattuna isompiin kuntiin.
- Luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara
  - Panostamme tiiviin kaupunkirakenteen muodostamiseen. Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta.

### 3.2.4 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva

Valkeakosken kaupunki on teettänyt maankäytön strategisen kehityskuvan (FCG 2018). Kehityskuvan mukaan Valkeakosken kaupunkirakenteelle on ominaista yksi selkeä keskustaajama keskustapalveluineen. Tämä säilytetään kehityskuvassa maankäytön kehittämisen lähtökohtana.



Valkeakosken kaupunkirakenteen oleellinen vahvuus on asukkaiden ja työpaikkojen keskittyneisyys keskustaajamaan palveluiden äärelle. Tiivis yhdyskuntarakenne tukee palveluiden saatavuuden lisäksi kestäviä kulkumuotoja ja on kunnallistaloudellisesti edullinen.



Kuva 3. Ote maankäytön strategisesta kehityskuvasta (FCG 2018)

Vahvuuden säilyttämiseksi kehityskuvassa tuetaan nykyistä kaupunkirakennetta osoittamalla uusi rakentaminen edelleen pääosin olemassa olevan yhteyteen. Uuden infrastruktuurin rakentaminen ja uusien rakentamattomien alueiden käyttöönotto pyritään minimoimaan. Täydennysrakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenteen laatuikäväälle, keskustan pyöräily-yhteyksien varteen. Myös ilmastotavoitteita toteutetaan tukemalla maankäytön ratkaisulla joukkoliikennekäytäviä ja pyöräilyä sekä pitämällä kaupunkirakenne hallittuna ja resurssitehokkaana.

### 3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Valkeakosken kaupungin rakennusjärjestyksen 21.9.2020 ja se on tullut voimaan 12.11.2020.



## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualan asemakaavalla osoitettu yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen kortteli ei ole toteutunut. Kaavan sallima yksikerroksinen rakentaminen ei myöskään tue kaavan käyttötarkoitusta.

Suunnitteluala sijoittuu erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrelle sekä olevien asuinalueiden välittömään läheisyyteen. Kaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa tontti kaksikerroksiselle rivitalolle, jonka rakentamisessa otetaan huomioon sijainti korkean ja korkealla olevan kerrostalon ja järven välissä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätöksen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Valkeakosken kaupunginhallitus hyväksymällä kaavoitusohjelman vuosille 2023-2027. Prosessin käsittelyvaiheet on esitetty selostuksen alun tiivistelmäosiossa. Kaavamuutoksen hyväksyy Valkeakosken kaupunginhallitus.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin eteneminen on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan toteutunut aikataulu ja käsittelyvaiheet on kuvattu selostuksen tiivistelmäosiossa. Kaavaprosessin nähtävilläoloaikoina saapuneet mielipiteet, viranomaislausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet kirjataan kaava-aineiston liiteasiakirjoihin kuuluvaan palauteraporttiin. Palauteraportti on tämän selostuksen liiteasiakirja ja se täydentyy kaavaprosessin aikana.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa tontti kaksikerroksiselle rivitalorakentamiselle olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja hyvien joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen yhteyksien varrelle.

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohta-aineistona olevat kaavat on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

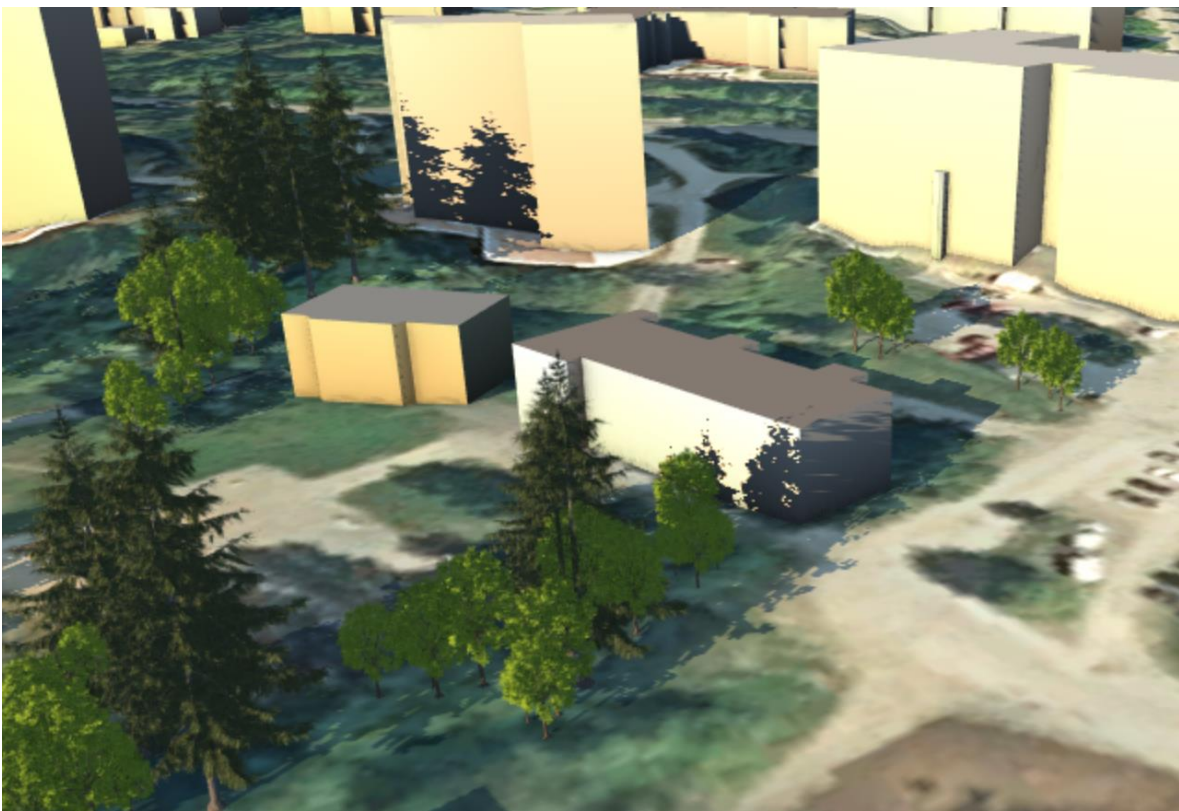
Tavoitteet saattavat tarkentua kaavaprosessin aikana. Prosessin edetessä syntyneet tavoitteet pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin asemakaavan kaikkiin tavoitteisiin ja lähtökohtiin nähden. Prosessin aikana syntyviä tavoitteita saattavat olla esimerkiksi eri osallisten tarpeita palvelevat tavoitteet tai kaava-alueelle laadittavat selvitykset.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaratkaisuun on päädytty asemakaavan muutokselle asetettujen tavoitteiden ja kaava-alueen ominaisuuksien perusteella. Suunnitteluvaiheessa on etsitty lähtökohdat huomioiden parasta suunnitteluratkaisua. Lähtötietojen perusteella arvioidut vaikutukset ovat johtaneet kaavaratkaisuun.

Suunnittelualue sijaitsee Kenraalintorin ja Antinniemen asuinalueiden tuntumassa, hyvien liikenneyhteyksien sekä kevyen liikenteen ja virkistysreittien varrella.

Asemakaavamuutoksella tiivistetään olevaa asuinaluetta ja yhdyskuntarakennetta.



Kuva 4. Suuntaa antava havainnekuva etelän suunnasta kuvattuna.



## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue sisältää rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 1250 km<sup>2</sup>. Kaavalla liitetään pienehkö osa puistoa korttelialueeseen, jotta saadaan toimiva ja hyvin rakennettava tontti.





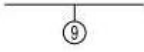




#### 5.1.1 Kaavaluonnos



Kuva 5. Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>310</b>	Korttelin numero.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I u2/3	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

### Yleismääräykset:

Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää joko puuta tai rappausta. Julkisivuväriytyksen tulee olla maanläheinen, selkeä ja hillitty. Keltaisen, punaisen, vihreän ja erityisesti sinisen kirkkaita ja voimakkaasti ympäristöstään erottuvia värejä ei sallita.

Rakennusten kattomuodossa ja kattokulmassa suositellaan huomioimaan aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakentaminen tulee toteuttaa laadukkaasti, huomioiden suositun ulkoilureitin ja järven läheisyys.

Tontti tulee rajata lähivirkistysalueen suuntaan siten, että yksityisen ja yleisen alueen välinen raja ei jää epäselväksi.

Hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Kuva 6. Luonnosvaiheen kaavamerkinnät ja -määräykset



## 5.1.2 Kaavaehdotus





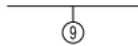

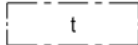

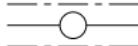


Kuva 7. Pienennös ehdotusvaiheen kaavakartasta





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>310</b>	Korttelin numero.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I u2/3	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
+ 82.9	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

### Yleismääräykset:

Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää joko puuta tai rappausta. Julkisivuväriytyksen tulee olla maanläheinen, selkeä ja hillitty. Keltaisen, punaisen, vihreän ja erityisesti sinisen kirkkaita ja voimakkaasti ympäristöstään erottuvia värejä ei sallita.

Rakennusten kattomuodossa ja kattokulmassa suositellaan huomioimaan aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakentaminen tulee toteuttaa laadukkaasti, huomioiden suosittu ulkoilureitin ja järven läheisyys.

Tontti tulee rajata lähivirkistysalueen suuntaan siten, että yksityisen ja yleisen alueen välinen raja ei jää epäselväksi.

Hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Tontilla olevien puiden kaatamista tulee välttää rakentamattomilta tontin osilta.

## Kuva 8. Pienennös ehdotusvaiheen kaavamääräyksistä



**Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavia muutoksia:**

- Kaavan yleismääräyksiin lisätty määräys, jonka mukaan tontilla olevien puiden kaatamista tulee välttää rakentumattomilta tontin osilta
- Kaavakarttaan on merkitty tontin maanpinnan likimääräinen korkeusasema







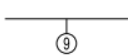

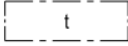

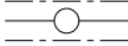
### 5.1.3 Kaavaehdotus II



Kuva 9. Pienennös 2. ehdotusvaiheen kaavakartasta



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>310</b>	Korttelin numero.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
u2/3	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
+ 82.9	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

### Yleismääräykset:

Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää joko puuta tai rappausta. Julkisivuväriytyksen tulee olla maanläheinen, selkeä ja hillitty. Keltaisen, punaisen, vihreän ja erityisesti sinisen kirkkaita ja voimakkaasti ympäristöstään erottuvia värejä ei sallita.

Rakennusten kattomuodossa ja kattokulmassa suositellaan huomioimaan aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakentaminen tulee toteuttaa laadukkaasti, huomioiden suositun ulkoilureitin ja järven läheisyys.

Asuntokohtaiset autopaikat tulee toteuttaa katettuina kunkin asunnon pääsisäänkäynnin edustalle.

Tontti tulee rajata lähivirkistysalueen suuntaan siten, että yksityisen ja yleisen alueen välinen raja ei jää epäselväksi.

Hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Tontilla olevien puiden kaatamista tulee välttää rakentumattomilta tontin osilta.

Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa jätekatoksen.

Kuva 10. Pienennös 2. ehdotusvaiheen kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä



## **Ensimmäisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat muutokset:**

- Korttelialue on jaettu kahdeksi eri tontiksi olemassa olevan tontinrajan mukaisesti
- Rakennusala on jaettu kahdeksi erilliseksi rakennusalaksi kumpikin omille tonteilleen
- Autopaikat on määrätty rakennettavaksi jokaisen asunnon sisäänkäynnin edustalle ja talousrakennuksen rakennusala on poistettu
- Yleismääräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa jätekatoksen

### **5.1.4 Mitoitus**

Kaavan mitoitus on esitetty kohdassa 5.3 - aluevaraukset.

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen**

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset keskustaajamakorttelissa.

### **5.3 Aluevaraukset**

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,36 hehtaaria, ja se on kokonaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

Olenaiset kaavaratkaisuun vaikuttaneet selvitykset on mainittu kaavaselostuksessa ja kaikkiin selvityksiin on pyydettyäessä mahdollista tutustua.

### **5.4.1 Kuntatalous**

Kyseessä on jo olemassa olevan tontin muuttaminen tehokkaampaan käyttöön. Alueella sijaitsee jo vesi-, viemäri- ja hulevesiviemäriinjat sekä sähkölinjat, joita hankkeella hyödynnetään. Rakennetta tiivistämällä luodaan asuinmahdollisuuksia olemassa olevien palvelujen ja julkisen liikenteen verkoston välittömään läheisyyteen.



## 5.4.2 Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu jo olemassa oleviin liikenneverkostoihin. Alueella on hyvät yhteydet sekä julkisen liikenteen että kevyen liikenteen verkostoon. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen sisäiseen liikenteeseen, vaikka asukasmäärä lisääntyy hieman.

## 5.4.3 Yhdyskuntarakenne

Hankkeella tiivistetään jo olemassa olevaa asutusta ja hyödynnetään jo rakennettua infraverkostoa sekä palveluita. Uuden asutuksen osoittaminen jo olemassa olevaan rakenteeseen on myös kaupunkistrategian mukaista.

## 5.4.4 Asukkaat

Lähiympäristön asukkaille koituu rakennusaikaista häiriötä, mutta muutoin vaikutukset ovat hyvin vähäiset. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti, minkä linjausta tullaan kaavan toteuttamisen myötä siirtämään lähemmäs rantaa, minkä voi kokea myös positiivisena muutoksena.

Hanke sijaitsee jo rakentuneen As Oy Kenraalinrannan ja Lotilanjärven rantaviivan välimaastossa. Kuitenkin alueen korkeuserot ovat huomattavat, tuleva rakentaminen ei tule estämään Kenraalinrannan asuntojen järvinäkymiä.

## 5.4.5 Maisema- ja taajamakuva

Hankkeella muutetaan totuttua maisema- ja taajamakuva rakentumattoman tontin osalta. Kaavamääräyksillä kuitenkin ohjataan rakentaminen toteutettavaksi laadukkaasti ja järvimaisemaan soveltuen.

## 5.4.6 Luonto ja luonnonympäristö

Alueelta on teetetty liito-oravaselvitys keväällä 2023, sen perusteella alueella ei esiinny liito-oravia. Liito-oravaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Alueen läpi on aiemmin merkitty kulkemaan liito-oravareitti, jota ei tuoreessa liito-oravaselvityksessä enää todettu. Mahdollisuus reitille kuitenkin jää kaavamuutoksen jälkeenkin kaavalla mahdollistettavan rakentamisen ollessa mittakaavaltaan pienehköä.



Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä läheisen leikkipaikan epävirallinen pysäköintialue, puustoa sekä ulkoilureitti, joka kaavan toteutumisen yhteydessä siirretään kulkemaan lähemmäksi rantaa.



Kuva 11. Suunnittelualue luoteen suunnasta kuvattuna.

### **5.4.7 Ilmasto**

Valkeakosken kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi. Alueen ilmastokestävyyttä on analysoitu ilmastokestävä kaavoitus KILVA-työkalun avulla, jossa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä, että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Analyysin perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.



Analyysin mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen metsien hiilinielujen ja hiilivaraston turvaaminen ja lisääminen, hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen. Maankäytön suunnittelussa huomioitavia riskien hallintakeinoja ovat mm. paahteelta suojaava ja ilmavirtoja hillitsevä kasvillisuus, katujen hyvän talvihuollon mahdollistava mitoitus sekä hulevesien hallinta.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee jätevesipumppaamo, josta ei huoltokäyntejä lukuun ottamatta koidu häiriötä.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu ja selitetty asemakaavakartassa.

## **5.7 Nimistö**

Asemakaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.





## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamääräyksissä on ohjattu alueen rakentamista.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Seuranta kohdistuu alueen laadukkaaseen toteutumiseen ja kaavamääräysten noudattamiseen.

Valkeakoskella 22.4.2024

Outi Kanerva  
kaavoitusarkkitehti



# Kenraalinranta, asemakaavan muutos

## Kaava nro 546

### 2. ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja –määräyksistä
- Liite 3 Pienennös ehdotusvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja –määräyksistä
- Liite 4 Pienennös toisen ehdotusvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä
- Liite 5 Palauteraportti (täydentyy kaavatyön edetessä)
- Liite 6 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 7 Liito-oravaselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 2023)

Valkeakosken kaupunki,  
Sääksmäentie 2, 37600 Valkeakoski

22.4.2024

# LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kenraalinranta, asemakaavan muutos, kaavanumero 546

11.4.2023



## 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. Suunnittelualan sijainti ja yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Kenraalintorin alueella, hieman ydinkeskustan pohjoispuolella. Alueen pinta-ala on noin 0,36 hehtaaria. Suunnittelalueella sijaitsee Järvikujan leikkipaikan epävirallinen pysäköintialue ja sen poikki kulkee Lotilanjärven ympäri kulkeva ulkoilureitti, joka on siirrettävissä kulkemaan lähempänä rantaa. Muilta osin alue on puustoista ja rakentumatonta.



Kuva 1: Kuvaan merkitty suunnitteluala likimääräisesti. Taustalla ortoilmakuva vuodelta 2018.

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

Aloitteen asemakaavoituksesta on tehnyt maanomistaja UPM-Kymmene Oyj. Kaavasta laaditaan kaavan hakijan ja kaupungin kesken maankäytösopimus.

Suunnittelualan kaavoituksen lähtökohtana on ajantasaistaa olemassa oleva asemakaava siten, että se pysyy edelleen asuinkäyttöön tarkoitettuna tonttina. Tonttiin liitetään myös osa viereisestä puistoalueesta, jotta tulevasta tontista tulee hyvin rakennettava ja sillä pystytään ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon aurinkoenergian käyttö. Alue rajautuu olemassa olevaan rakenteeseen ja toisaalta sijaitsee Lotilanjärven välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavatyön tavoitteita täsmennetään tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen nähtävillöolon aikoina saadun palautteen pohjalta.

#### **3.1 Alueen alustavat suunnitteluperiaatteet**

Aluetta tarkastellaan yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettavaksi. Suunnittelualueella sijaitsee kunnallisteknisiä putkilinjoja, jotka jäävät rasitteiksi tontin pysäköintiin varatulle alueelle.

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

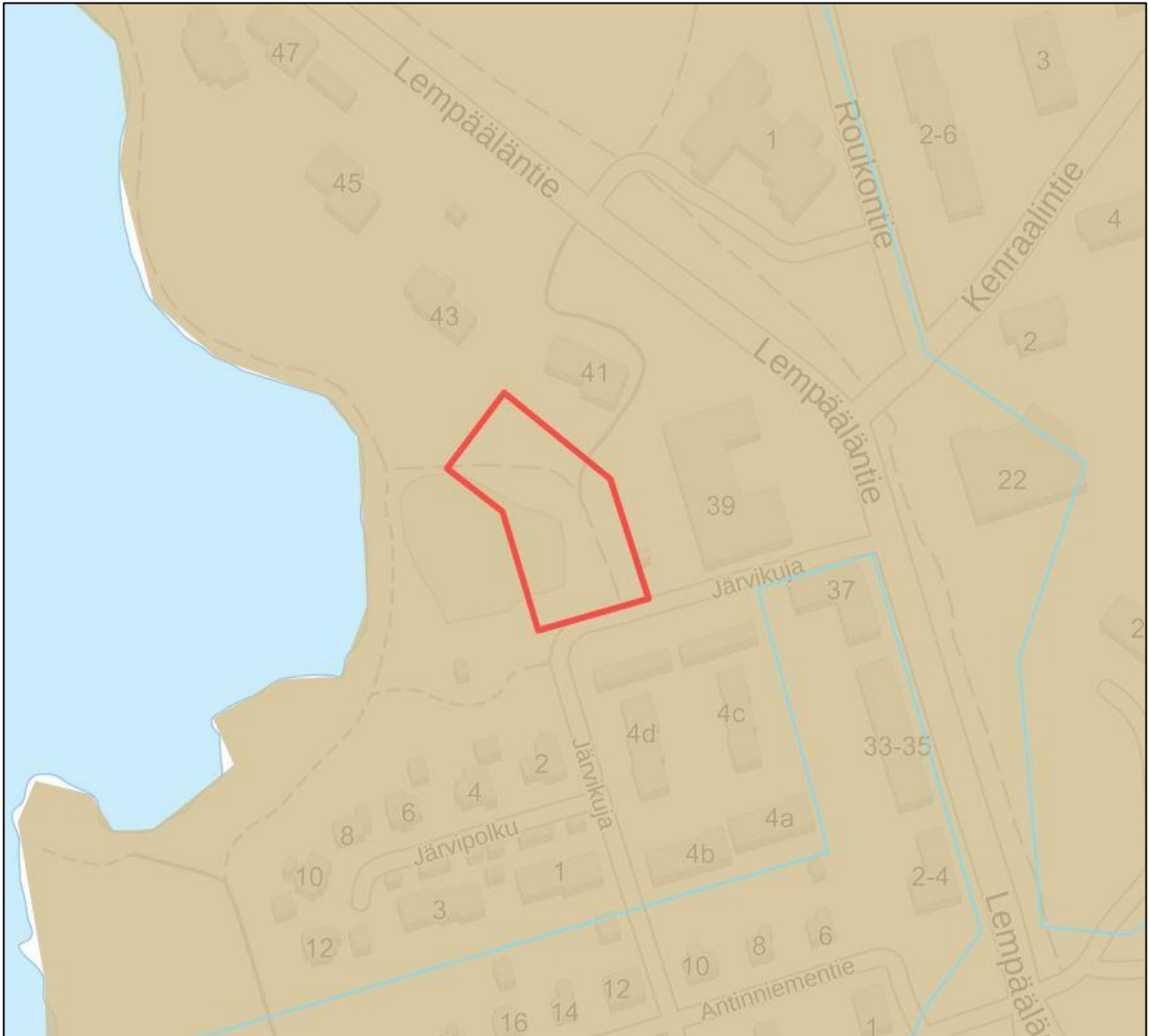
#### **4.1. Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet**

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 ei kohdistu erityisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

#### **4.2. Maakuntakaavoitus**

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. Alue sisältyy kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualan pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö / Lempääläntien pistetalot ja eteläpuolella maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö / Antinniemi ja Lempääläntien varsi. Suunnittelualueelle ei kohdistu erityisiä arvokohteita tai –alueita.



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

### 4.3. Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa, oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alueelle on ollut tekeillä Pohjoissuunnan osayleiskaava, joka on hyväksytty Valkeakosken kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2022. Yleiskaavasta on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen eikä se ole vielä saanut lainvoimaa. Tässä osayleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

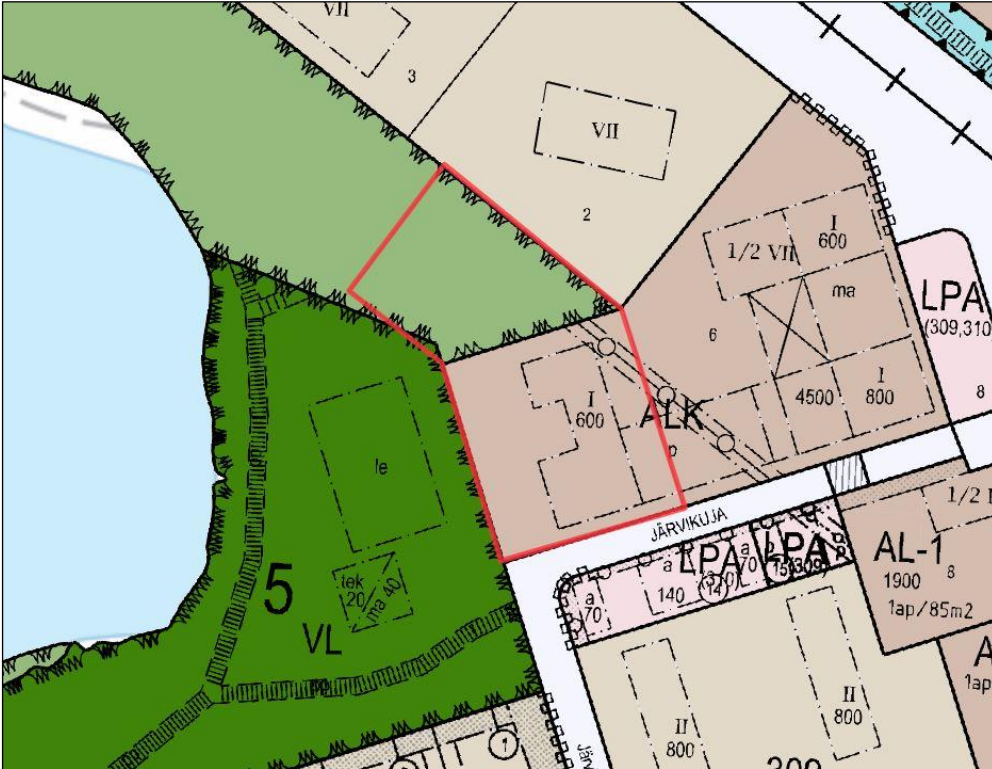


Kuva 3: Ote Pohjoissuunnan osayleiskaavan hyväksymisvaiheen kaavakartasta.

#### 4.4. Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1974 vahvistunut Pastellintie-Järvikuja –niminen asemakaavmuutos sekä vuonna 1944 vahvistunut Roukon asemakaava, joissa alue on osoitettu Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK) ja puistoaluetta. Asuntokäyttöön tarkoitetulle tontille on osoitettu yksikerroksisen rakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen länsi-pohjoissuuntaisille rajoille sijoittuu asemakaavan mukaista, Lotilanjärven rantaan rajoittuvaa lähivirkistysaluetta, jolla sijaitsee aluevaraukset yleiselle kevyen liikenteen reitille ja leikkialueelle.



Kuva 4: Ote ajantasa-asemakaavasta.

#### 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.”

Kaavatyössä huomioidaan Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategian maankäytölle asettama päämäärä, jonka mukaan kaupungilla on monipuolinen tarjonta kodeiksi ja kaupungissa on järkevä kaupunkirakenne.

#### 4.6 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva

Valkeakosken kaupungin teettämän maankäytön strategisen kehityskuvan (FCG 2018) mukainen kaupungin vahvuus on asukkaiden ja työpaikkojen keskittyneisyys keskustaaajaman palveluiden äärelle; tiivis yhdyskuntarakenne tukee palveluiden saatavuuden lisäksi kestäviä kulkumuotoja ja on kunnallistaloudellisesti edullinen. Vahvuuden säilyttämiseksi kehityskuvassa tuetaan nykyistä kaupunkirakennetta osoittamalla uusi rakentaminen edelleen pääosin olemassa olevan yhteyteen, jolloin uuden infrastruktuurin rakentaminen pyritään minimoimaan. Kaavatyöllä pyritään



vastaamaan maankäytön strategisen kehityskuvan tavoitteisiin. Ilmastotavoitteita toteutetaan tukemalla maankäytön ratkaisulla joukkoliikennekäytäviä ja pyöräilyä sekä pitämällä kaupunkirakenne hallittuna ja resurssitehokkaana. Suunnittelualueen sijainti tukee keskittynyttä yhdyskuntarakennetta. Ydinkeskustan ulkopuolelle taajamaa täydennetään asukkaiden ja ympäristön laatuvaatimukset huomioiden.

## 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. Hyväksytyin Pohjoissuunnan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu mm. liito-oravaselvitys (Alanko, Ahola 2017), jota on tarkennettu keväällä 2023 (Luontoselvitys M. Ranta).

Tämän kaavatyön osalta arvioidaan vaikutukset:

- Kuntatalouteen
- Liikenteeseen
- Yhdyskuntarakenteeseen
- Asukkaisiin
- Maisema- ja taajamakuvaan
- Luontoon ja luonnonympäristöön
- Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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:

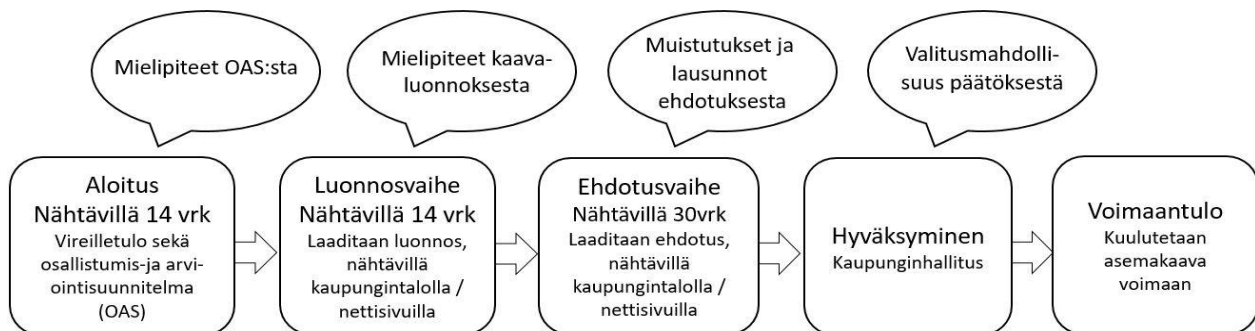
- kaava-alueen maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- Valkeakosken Energia Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Valkeakosken kaupungin 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 teknisen keskuksen aulatilaa sekä kaupungin Internet-sivuille osoitteeseen [www.valkeakoski.fi](http://www.valkeakoski.fi) (asuminen ja ympäristö/kaavoitus). Nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.

Kuntalaisten sekä muiden osallisten mahdollisuus vaikuttaa:



Kuva 5. 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, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.
- 2 Kaavaehdotus (Talvi 2023-2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.  
Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon (30 vrk) aikana. Muistutukset toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluihin.
- 3 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 6046

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)

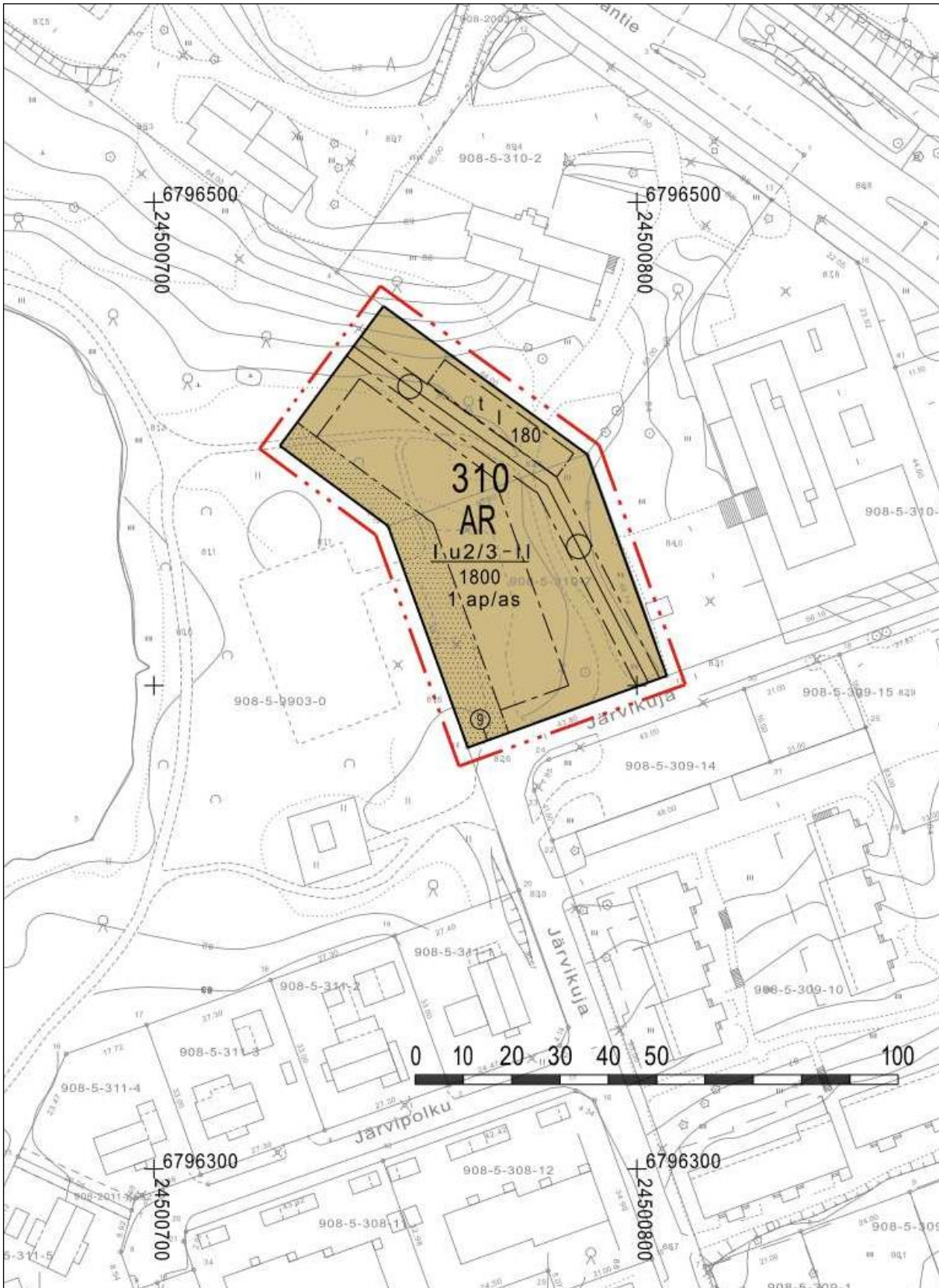
sekä ajanvarauksella osoitteessa Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

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





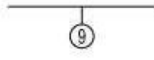




**Palaute** sähköpostitse [kaavoitus@valkeakoski.fi](mailto:kaavoitus@valkeakoski.fi) ja kirjeitse: Valkeakosken kaupunki/kaavoitus, Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee jättää nähtävilläoloaikoina.

## LIITE 2: Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta



## Luonnosvaiheen kaavamerkinnyt- ja määräykset

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>310</b>	Korttelin numero.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<u>I u2/3</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

## 2. ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet 13 (39) 22.4.2024

Yleismääräykset:

Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää joko puuta tai rappausta. Julkisivuväriytyksen tulee olla maanläheinen, selkeä ja hillitty. Keltaisen, punaisen, vihreän ja erityisesti sinisen kirkkaita ja voimakkaasti ympäristöstään erottuvia värejä ei sallita.

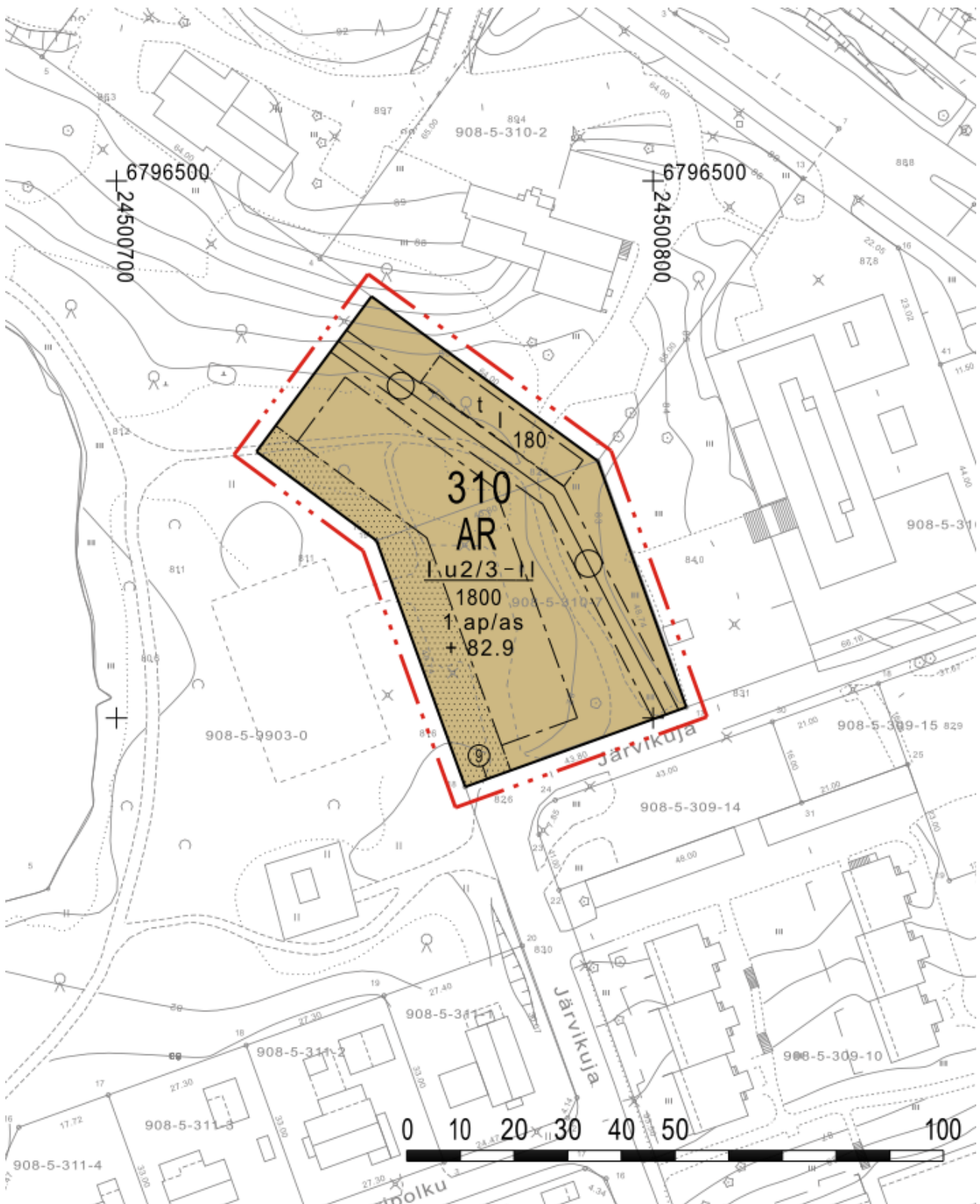
Rakennusten kattomuodossa ja kattokulmassa suositellaan huomioimaan aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakentaminen tulee toteuttaa laadukkaasti, huomioiden suositun ulkoilureitin ja järven läheisyys.

Tontti tulee rajata lähivirkistysalueen suuntaan siten, että yksityisen ja yleisen alueen välinen raja ei jää epäselväksi.

Hulevedet tulee käsitellä tontilla.

## LIITE 3: Pienennös ehdotusvaiheen kaavakartasta





Ehdotusvaiheen kaavamerkinnyt ja -määräykset:

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



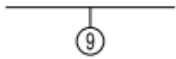
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

310

Korttelin numero.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

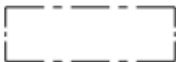
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u<sup>2/3</sup>

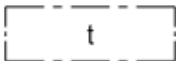
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u<sup>2/3</sup>

Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.

1 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

+ 82.9

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

## 2. ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet 16 (39) 22.4.2024

### Yleismääräykset:

Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää joko puuta tai rappausta. Julkisivuväriytyksen tulee olla maanläheinen, selkeä ja hillitty. Keltaisen, punaisen, vihreän ja erityisesti sinisen kirkkaita ja voimakkaasti ympäristöstään erottuvia värejä ei sallita.

Rakennusten kattomuodossa ja kattokulmassa suositellaan huomioimaan aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakentaminen tulee toteuttaa laadukkaasti, huomioiden suositun ulkoilureitin ja järven läheisyys.

Tontti tulee rajata lähivirkistysalueen suuntaan siten, että yksityisen ja yleisen alueen välinen raja ei jää epäselväksi.







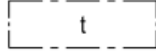

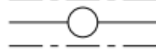
Hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Tontilla olevien puiden kaatamista tulee välttää rakentumattomilta tontin osilta.



2. ehdotusvaiheen kaavamerkinnyt ja -määräykset:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
310	Korttelin numero.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u <sup>2/3</sup>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I u <sup>2/3</sup>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
+ 82.9	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

## 2. ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet 19 (39) 22.4.2024

### Yleismääräykset:

Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää joko puuta tai rappaista. Julkisivuväriytyksen tulee olla maanläheinen, selkeä ja hillitty. Keltaisen, punaisen, vihreän ja erityisesti sinisen kirkkaita ja voimakkaasti ympäristöstään erottuvia värejä ei sallita.

Rakennusten kattomuodossa ja kattokulmassa suositellaan huomioimaan aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakentaminen tulee toteuttaa laadukkaasti, huomioiden suosittu ulkoilureitin ja järven läheisyys.

Asuntokohtaiset autopaikat tulee toteuttaa katettuina kunkin asunnon pääsisäänkäynnin edustalle.

Tontti tulee rajata lähivirkistysalueen suuntaan siten, että yksityisen ja yleisen alueen välinen raja ei jää epäselväksi.

Hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Tontilla olevien puiden kaatamista tulee välttää rakentumattomilta tontin osilta.

Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa jätekatoksen.



## LIITE 5: Palauteraportti

Saadut palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnosvaiheesta:

### Pirkanmaan ELY-keskus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinalueen laajeneminen viereiselle virkistysalueelle. Alueen läpi on aiemmin merkitty liito-oravareitti. Tuoreessa liito-oravaselvityksessä ei kuitenkaan löydetty merkkejä liito-oravista. ELY-keskus muistuttaa, että yhden päivän tarkastuksen perusteella ei voida sulkea pois liito-oravien reviirien esiintymistä ja näin ollen kaavatyön yhteydessä tulisi huomioida liito-oraville soveltuvan kulkuyhteyden säilyminen. Kaavaselostuksessa on todettu: "Mahdollisuus reitille kuitenkin jää kaavamuutoksen jälkeenkin kaavalla mahdollistettavan rakentamisen ollessa mittakaavaltaan pienehköä."

### Vastine:

Kaavakarttaan on lisätty yleismääräys, jonka perusteella ylimääräistä puiden kaatoa tontilla tulee välttää, jolloin mahdollinen liito-oravien kulkureitti voi säilyä alueella. Kulkureittiin vaikuttavat myös ko. tontin ulkopuoleiset puut, jotka eivät tällä kaavalla ole uhattuna.

### Pirkanmaan maakuntamuseo:

Kaava-alue rajautuu Valkeakosken keskustan ja asuinalueiden maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Lempääläntien pistetalojen osa-alueeseen. Alueelta on laadittu Valkeakosken kaupunki – Rakennetun ympäristön selvitys keskustan osayleiskaavaa varten (FCG, 2016)-selvitys, jossa kaava-alueella tai siihen rajautuvalla Kenraalintorin ympäristön 1970-luvun rakennuskokonaisuudella ei ole tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön arvoja.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanke ei uhkaa Lempääläntien maakunnallisesti arvokkaiden 1950-luvun pistetalojen arvojen säilymistä ja että hankkeeseen ei liity rakennetun ympäristön osalta selvitystarpeita. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön, rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen osalta huomautettavaa.

Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Tekninen keskus, Valkeakosken kaupunki:

Muodostettavan AR-tontin luoteisnurkalle sijoittuu kaupungin hulevesiviemäri. Viemäri on tarvittaessa siirrettävissä.

Tällä hetkellä tontin kohdalla on lähinnä leikkikenttää ja ulkoilua palveleva pysäköintialue. Pitäisikö kaavoitusvaiheessa mahdollistaa uutta pysäköintiä esim. Lotilan jv-pumppaamon ja Järvikujan väliin?

Vastine:

Keskustelujen yhteydessä todettiin, että uusi pysäköinti mahdollistetaan sorapientareella pumppaamon edustalla. Sorapiennar ei vaadi kaavamuutosta.

Ympäristönsuojelu, Valkeakosken kaupunki:

Kaavahanketta varten teetetty liito-oravaselvitys ei pidä sisällään liito-oravan ydinalueiden välisten kulkureittien tarkastelua. Vuoden 2017 liito-oravaselvityksen perusteella suunnittelualueen läpi kulkemaan merkitty liito-oravareitti on huomiotava kaavahankkeessa. Suunnittelualueen luoteis-/pohjoisosan puustoa tulisi vielä tarkastella tarkemmin ja antaa tarvittavia kaavamääräyksiä, jotta kulkuyhteys voidaan turvata alueen mahdollisen rakentumisen aikana.

Suomen lajitietokeskuksen viranomaisportaalissa ei kohdistu lajihavaintoja kaavaehdotusalueelle.

Vastine:

Kaavakarttaan lisätty yleismääräys, jonka perusteella tontilla olevien puiden kaatamista tulee välttää rakentumattomilta tontin osilta.

Pirkanmaan pelastuslaitos:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tai varastoivien laitosten ns. konsultaatiovyöhykkeellä. Tällä perusteella kaavamuutoksesta tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESilta.

Vastine:

Lähetetty luonnosvaiheesta erillinen lausuntopyyntö TUKESille.

Tukes:

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 420 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Walki Oy, Radanvarsitie 9 Valkeakoski, lupalaitos, konsultointivyöhyke 0,5 km. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

As Oy Kenraalinranta:

Asunto Oy Kenraalinrannan hallitus on käsitellyt nähtäville asetetun Kenraalinrannan asemakaavamuutoksen, ja esittää siitä seuraavat huomautukset ja muistutukset perusteluineen.

1. Järvikujan liikenne:

Järvikujan liikennemäärät ovat lähistön Järvipolulle valmistuneen uudisrakentamisen myötä lisääntyneet, ja nyt asemakaavamuutoksen mukaisesti kaavoitettava rakentaminen lisää liikennettä entisestään. Järvikujalla kulkee myös raskasta liikennettä, eikä kevyelle liikenteelle tai jalankulkijoille ole osoitettu mitään turvallisia reittejä. As Oy Kenraalinrannan tontin eteläpäässä on yksisuuntainen ajoväylä Lempääläntieltä Järvikujalle. Ko. mäessä on Järvikujalta Lempääläntien suuntaan noustaessa Kielletty ajosuunta –liikennemerkki. Väylää ajetaan läpiajoliikenteenä Lempääläntieltä Järvikujalle sekä Antinniemeen saakka. Päinvastaiseen suuntaan ajoa on yleisesti, ja se tapahtuu jopa liikennemerkkin



vastaisesti. Ko. väylä on hyvin kapea ja kevyellä liikenteellä ja jalankulkijoilla ei ole muuta mahdollisuutta, kuin käyttää ajoneuvoille tarkoitettua väylää. Esitämme ajonopeuksien voimakasta rajoittamista koko Järvikujan alueella sekä mietittäväksi kevyen liikenteen sekä jalankulkijoiden turvallisuuden varmistaminen Järvikujalla.

2. Pysäköinti:

Koko Järvikujan alueen pysäköinti on kaiken kaikkiaan huonosti järjestetty. Pysäköintipaikkojen puuttuessa Järvikujan loppupään, ns. eteläsuoran varrella pysäköinti tapahtuu molemmin puolin katua, ja tämä kaventaa entisestään ajoväylää, jossa myös kevytliikenne kulkee. Kaavamuutosesityksen myötä kadunvarsi- tmv. pysäköinti tulee entisestään lisääntymään Kenraalinrannan alueella. Kun kaavamuutoksen myötä poistuu nykyinen pysäköintipaikka, niin mihin jatkossa osoitetaan mm. tulevan tontin asukkaiden lisäpysäköintitarve ja samalla nyt poistuva Lotilan ulkoilureitin sekä leikkipuiston käyttäjien pysäköinti?

3. As Oy Kenraalinrannan piha-alue:

Lähiseudun asukkaat jo nykyisellään käyttävät asiointiinsa (mm. kulku pysäkeille, liikkeisiin, muu jalankulku) yleisesti yhtiömme rakennuksen perustason läpikulku- ja piha-aluetta läpikulkuun, eikä sen toivota kaavamuutoksen myötä missään tapauksessa ainakaan lisääntyvän. Kaavamuutoksella ei saa syntyä passiivista, kolmannen osapuolen aiheuttamaa oikeudetonta, rasiteluonteista velvoitetta taloyhtiöllemme.

Läheinen päiväkotikäyttävä nykyisen sekä viereisen kiinteistön (As. Oy Valkeakosken Pistetalo I, Lempääläntie 41) että As Oy Kenraalinrannan piha- aluetta ja kevytliikenneväyliä läpikulkuun rannan leikkipuistoon. Kun näyttää siltä, että nykyinen Pistetalo I:n viereinen kevytliikenneväylä jää pois käytöstä, niin sitä korvaava kulkureitti leikkipuistoon/Lotilanjärven ulkoilureitille ei voi kulkea As Oy Kenraalinrannan rakennuksen ja pihan läpi.

Edellä todetuille on selkeä perusta, sillä muussa tapauksessa ulkopuolisten toimesta tapahtuva piha-alueemme läpi kulkeminen, ja sen lisääntyminen on selkeä turvallisuusriski lisäten meistä riippumattomista tekijöistä huolimatta taloyhtiön vahinkovastuuriskiä aina, mutta erityisesti talvella.

4. Maisemamuutos:

Kaavaluonnoksessa esitetyn 2-kerroksisen rakennuksen nähdään aiheuttavan merkittävän näkemäesteen As Oy Kenraalinrannan asuin-/liikehuoneistojen

asukkaille sekä erityisesti asukkaidemme virkistyskäytössä olevalle osalle takapiha-  
aluetta. As Oy Kenraalinranta toivoo yhdenmukaisuuden vuoksi kaavoitettavaksi  
uudet rakennukset 1-kerroksisiksi, kuitenkin uusimmat rivitalot Järvipolulla.

5. Jätehuolto:

Kaavoitettavan kiinteistön jätehuolto (jäteastiat) tulee järjestää ja sijoittaa siten, että  
niistä ei aiheudu haju- tai muuta haittaa (esim. linnut/jyrsijät) As Oy Kenraalinrannan  
alapihan viihtyisälle piha-alueelle, joka rajoittuu nyt kyseessä muutoksen kohteena  
olevaan kaava-alueeseen.

Vastine:

Asemakaavamuutos koskee olemassa olevaa asumiseen osoitettua tonttia sekä pientä  
osaa lähivirkistysaluetta tontin pohjoispuolelta. Kaavalla ei oteta kantaa olemassa oleviin  
liikennejärjestelyihin esim. kielletyn ajosuunnan suhteen, mutta viesti välitetään ja asiasta  
keskustellaan kaupungin yhdyskuntateknisen osaston kanssa.

Suunnittelualueella oleva pysäköintialue sijaitsee olemassa olevalla, asuinkäyttöön  
osoitetulla tontilla, joka on UPM Kymmene Oyj:n omistuksessa. Korvaavaa pysäköintitilaa  
ollaankin kuitenkin osoittamassa kaupungin omistamalle maa-alueelle.

Pistetalo I:n viereinen kevyenliikenteenväylä kulkee osittain Pistetalo I:n taloyhtiön  
omistaman piha-alueen ja osittain UPM Kymmene Oyj:n omistaman, rakentamattoman  
tontin kautta eikä näin ollen ole nykyiselläänkään virallinen kulkureitti. Leikkipuistoon on  
olemassa myös viralliset, kaupungin katualueilla kulkevat kulkureitit hyvin saatavilla ja  
helposti kuljettavissa.

Alueen korkeuserojen ollessa suuria, kaksikerroksinen rakentaminen ei aiheuta  
näkemäestettä järven suuntaan As Oy Kenraalinrannan asuinhuoneistoista. Piha-alueen  
näkemäesteesi asettuu sekä nykyisellään olemassa oleva puusto että mahdollinen  
yksikerroksinen rakentaminen. Korkeuserojen ollessa suuria katsotaan suunnittelualueelle  
soveltuvan paremmin kaksi- kuin yksikerroksinen rakentaminen. Suunnittelualueen  
eteläpuolella on suuri korttelialue, jolla sijaitsee kaksikerroksisia rivitaloja, joten  
kaksikerroksinen rakentaminen soveltuu rakennettuun ympäristöön.

Kiinteistöjen jätehuoltoa ohjaavat lait ja säädökset eikä niihin oteta kaavoituksella kantaa.

### As Oy Valkeakosken Pistetalo I:

Asunto Oy Valkeakosken Pistetalo I:n (Pistetalo I) hallitus on käsitellyt nähtäville asetetun Kenraalinrannan asemakaavamuutoksen. Pistetalo I katsoo, ettei asemakaavan muutokselle ole tarvetta eikä riittäviä perusteita ja vastustaa asemakaavan muutosta nyt esitetyllä tavalla.

Perusteluja Pistetalo I:n huomautukselle ja muistutukselle:

Pistetalo I:n omistama tontti (908-5-310-2) rajoittuu asemakaavamuutoksessa tarkoitettuun tonttiin ja havainnekuvien perusteella tontille tuleva autokatos tulisi hyvin lähelle Pistetalo I:n tontin rajaa.

1. Pistetalo I:n yhteys Antinniemen suuntaan

Autokatos ja osittain rivitalo tulisi suoraan Pistetalo I:ltä Antinniementielle johtavan, yleisesti liikenteeseen käytettävän tien päälle. Kulkuyhteys Pistetalo I:ltä Antinniemen suuntaan katkeaisi kokonaan. Kulkuyhteyttä ei tule katkaista, koska tie on välttämätön Pistetalo I:n jätteenkuljetuksen kannalta talviaikaan, kun jätteiden keräysauto (iso kuorma-auto) ei pääse aina yläkautta liukkauden vuoksi. Tällöin on pakko käyttää alatieta. Käsitelyksemme mukaan tämä kulkuyhteys on muodostunut vakiintuneeksi yhteydeksi 1960-luvulta lähtien, kun Pistetalo I rakennettiin.

2. Yhteys Lotilanjärvelle

Tämän seurauksena myös kävely- ja pyörätie Lotilanjärven suuntaan katkeaisi. Asemakaavan muutossuunnitelmissa ei ole esitetty uutta kulkureittiä järven rannalle.

3. Leikkikenttä

Kaavoitettavan alueen vieressä olevan leikkikentän käyttö häiriintyy, kun rivitalo, autokatos ja piha-alue ovat välittömässä tuntumassa. Leikkikenttä taitaa olla tällä hetkellä Tohkan palvelutalossa toimivien päiväkotien leikkipaikkana ja lasten kulku kentälle tapahtuu nyt As Oy Kenraalinrannan ja Pistetalo I:n pihojen kautta, mistä ei ole mitään haittaa taloyhtiöille. Jos kulku estetään, ainut reitti leikkikentälle olisi Järvikujan kautta. Leikkikentän pysäköintialue poistuisi joka tapauksessa. Kaiken tämän seurauksena leikkikenttä olisi todennäköisesti siirrettävä muualle tai poistettava kokonaan käytöstä.

4. Pistetalo II:n (Valkeakosken Asunnot Oy:n opiskelijatalo) pysäköintialue

Nykyinen leikkikentän pysäköintialue on myös viereisen opiskelijatalo Pistetalo II:n (Lempääläntie 43) alkuperäinen virallinen parkkipaikka, vaikka sitä ei nyt opiskelijoiden P-paikkana pidetäkään. Pistetalo II:n P-paikka tarvitaan, sillä talon vierailijat ja opiskelijatkin ovat alkaneet käyttää luvattomasti Pistetalo I:n vieraspaikkoja. Viimeksi asiasta on oltu yhteydessä Valkeakosken Asunnot Oy:n toimitusjohtajaan nyt syyskuussa 2023, kun vieraspaikkamme ja pihamme lähes täyttyi naapuritalon autoista ja työkoneista, kun talon pihalla suoritettiin asfaltointitöitä. Pistetalo II:lla ei selvästikään ole riittävästi P-paikkoja.

5. Virkistys- ja luontoarvot

Alueen virkistys- ja luontoarvot kärsivät huomattavasti, jos tuhoaan jälleen yksi Valkeakoskelaisille tärkeä virkistys- ja kulttuurihistoriallinen paikka. Rivitalo ei sovi maisemaan, vaan pilaa koko alueen näyttävyuden. Perinteinen korkeiden kerrostalojen yhtenäinen maisemakuva kärsii.

Kaavaselostuksessakin on todettu, että ”Suunnittelualueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö / Lempääläntien pistetalot ja eteläpuolella maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö / Antinniemi ja Lempääläntien varsi”. Itse asiassa nyt kaavoitettava alue kuuluu samaan kortteliin kuin Pistetalo I.

6. Alueen soveltuvuus rakentamiseen

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on osa entistä Lotilanjärven lahtea, joka on aikoinaan täytetty eli vesijättömaata. Kohdetta ei voi pitää lainkaan hyvänä tonttimaana, koska perustukset / paalutukset joudutaan tekemään todella syvälle. Ja silti vesi on lähes maan pinnan korkeudella. Pistetalo I:n takapihan sadevesikaivosta on nähtävissä, että Lotilanjärven vesi on noin 1 m nurmikon pinnan alapuolella. Naapurikunnastamme löytyy varoittava esimerkki siitä, kun kunta kaavoittaa ja luvittaa rakentamiskelvotonta maata.

7. Kaavoitustilanne

Aluetta koskeva yleiskaavoitus on kesken. Osayleiskaava on kaupungin hyväksymä, mutta se on vielä lainvoimaa vailla ja hallinto-oikeuden käsiteltävänä. Tämänkin vuoksi katsotaan, että asemakaavan muutos ei ole tällä hetkellä ajankohtainen.

8. Muuta

Lopuksi katsomme, että nyt vireillä oleva kaavamuutos ei ole välttämätön ja tarpeellinen Valkeakosken kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta.

Olisiko kaavamuutoksesta syytä pyytää myös maakuntamuseon lausunto vai onko se jo käytettävissä?

Vastine:

Pistetalo I:n pihasta Antinniementielle johtava kulkuväylä ei ole virallinen tie vaan se sijaitsee jo olemassa olevan, asumiseen osoitetun tontin kohdalla. Väylästä ei ole sopimusta käyttäjän ja rakentamattoman tontin omistajan kesken, eikä siitä ole merkintää kiinteistötietojärjestelmän rekisterissä rasitteena tai käyttöoikeutena. Tontti, minkä poikki kulkuväylä nyt kulkee, voitaisiin rakentaa asuinkäyttöön myös ilman kaavamuutosta, jolloin kulkuväylä poistuisi rakennusluvan myötä.

Pistetalo I:n kiinteistölle ei ole osoitettu voimassa olevassa kaavassa kävely- ja pyöräilyreittiä järven rannalle eikä mahdolliseen korvaavaan kulkuun oteta kaavalla kantaa. Pistetalo I:n kiinteistö rajautuu myös kaavamuutoksen jälkeen ranta-alueelle osoitettuun lähivirkistysalueeseen, lähivirkistysalueella kulkee Lotilanjärven rannalla sijaitseva ulkoilureitti, jonne on kaikilla alueen asukkailla sujuvat yhteydet.

Valtaosa kaupungin ylläpitämistä leikkikentistä on kiinteästi asumiseen liittyvillä sijainneilla ja vailla erillistä pysäköintialuetta sijainnin ollessa hyvin saavutettavissa myös ilman autoa. Myös ko. leikkikenttä on hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen osalta, lisäksi leikkipuiston epävirallinen pysäköintialue sijaitsee UPM Kymmene Oyj:n omistamalla asumiseen osoitetulla tontilla. Korvaavaa pysäköintitilaa ollaan kuitenkin osoittamassa kaupungin omistamalle maalle.

Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa on pyydetty lausunto maakuntamuseolta, joka totesi ettei kaavamuutoksella ole heikentäviä vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lisäksi suunnittelualueesta iso osa on jo olemassa olevaa asuinrakentamiseen osoitettua tonttia.

Suunnitellun tontin sijaitessa hieman viereisen kadun korkeusasemaa matalammalla, tontille joudutaan tekemään täyttöjä, jolloin tontin maanpinnan korkeusasema nousee myös läheisen järven keskivedenkorkeuteen nähden yli kolmeen metriin eikä tällöin ole

myöskään tulvariskiä. Asiaa selventämään kaavaan on lisätty maanpinnan likimääräinen korkeusasema kaavamääräyksenä.

Pohjoissuunnan osayleiskaavan valitukset on kumottu Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa perusteettomina. Osayleiskaavaa varten laaditut taustaselvitykset ja kaavaratkaisut on kaavaa laadittaessa tutkittu tarkoin ja niitä voidaan pitää ohjaavina, vaikka osayleiskaava ei vielä ole oikeusvaikutteinen.

Valkeakosken kaupungin strategia on osoittaa uutta rakentamista hyvien liikenneyhteyksien varrelle, tiivistämään olemassa olevaa rakennetta. Kaavamuutos siis noudattaa kaupungin strategisia tavoitteita.

Saadut palautteet ehdotusvaiheesta:

Pirkanmaan ELY-keskus:

ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaava-asiaan.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta:

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä läheisen leikkipaikan epävirallinen pysäköintialue, puustoa sekä kaupunkilaisten runsaasti käyttämä ulkoilureitti. Valkeakosken kaupunkistrategian mukaisesti suunnittelun ja kaavoituksen tulisi edistää luontoarvoja sekä kaupunkilaisten mahdollisuutta virkistysalueisiin. Ranta-alue, sillä kulkeva ulkoilureitti sekä leikkialue ovat tärkeitä virkistyskohteita ja on mielekästä sekä perusteltua säilyttää nämä kaikkien kaupunkilaisten tavoitettavissa. Rakennus- ja ympäristölautakunta toivoo, että asemakaavassa huomioitaisiin myös rannan, ulkoilureitin sekä leikkialueen saavutettavuus kaikille kaupunkilaisille ja kaupungin omistama puistoalue rajattaisiin kaavan ulkopuolelle.

Vastine:

Tekninen lautakunta:

Ei huomautettavaa Kenraalinrannan asemakaavamuutoksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Valkeakosken Energia Oy:

Rakennusten sijoittelussa huomioitava kaava-alueella kulkeva Valkeakosken Energian pienjännitekaapeli.



Vastine:

Kaapeli jää kaavas suunnitelmissa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

As Oy Valkeakosken Pistetalo I:

Pistetalo I katsoo edelleen, ettei asemakaavan muutokselle ole riittäviä perusteita.

Perustelut:

1. Pistetalo I:n yhteys Antinniemen suuntaan

Autokatos ja osittain rivitalo tulisi suoraan Pistetalo I:ltä Antinniementielle johtavan, yleisesti liikenteeseen käytettävän tien päälle. Kulkuyhteys Pistetalo I:ltä Antinniemen suuntaan katkeaisi kokonaan. Talon takaa kulkeva tie on ollut siinä vähintään 60 vuotta. Lisäksi siinä on ollut kaupungin puolesta jopa talvikunnossapito. Kaupunki myös leikkikentän rakennusvaiheessa hiekoitti ja tasoitti tien hyvään kuntoon niin, että mm. raskaat ajoneuvotkin ovat voineet sitä käyttää.

Jos tieyhteys Järvikujalle katkaistaan, Pistetalo I:n osalta joudutaan harkitsemaan erillisen jätekatoksen rakentamista talon ja Lempääläntien väliselle piha-alueelle.



Ratkaisu ei olisi järkevä julkisivullisesti eikä muutenkaan, koska talolla on nyt toimiva ja huomaamaton jätevarasto alapihalla.

2. Pistetalo II:n (Valkeakosken Asunnot Oy:n opiskelijatalo) pysäköintialue  
Nykyinen leikkikentän pysäköintialue on myös viereisen opiskelijatalo Pistetalo II:n (Lempääläntie 43) alkuperäinen virallinen pysäköintialue, vaikka sitä ei nyt opiskelijoiden P-paikkana pidetäkään. Pistetalo II:n P-paikka tarvitaan, sillä talon vierailijat ja opiskelijatkin ovat alkaneet käyttää luvattomasti Pistetalo I:n vieraspaikkoja. Viimeksi asiasta on oltu yhteydessä Valkeakosken Asunnot Oy:n toimitusjohtajaan nyt syyskuussa 2023. Pistetalo II:lla ei selvästikään ole riittävästi P-paikkoja.

Katsomme, että Pistetalo II:lle tulee osoittaa normien mukaiset autojen pysäköintipaikat riippumatta siitä, että asukkaat ovat opiskelijoita. Pistetalo II on suurin piirtein saman kokoinen asuintalo kuin Pistetalo I ja edellyttää vastaavasti pysäköintitilaa. Asiaan ei saa vaikuttaa myöskään se seikka, että Pistetalo II omistussuhteiltaan kuuluu kaupunkikonserniin.

3. Virkistys- ja luontoarvot

Alueen virkistys- ja luontoarvot kärsivät huomattavasti, jos tuhoaan jälleen yksi kaikille Valkeakoskilaisille tärkeä virkistys- ja kulttuurihistoriallinen paikka. Rivitalo ei sovi maisemaan, vaan pilaa koko alueen näyttävyuden. Perinteinen korkeiden kerrostalojen yhtenäinen maisemakuva kärsii.

Valkeakosken Sanomat teki vuonna 2023 kyselytutkimuksen Valkeakoski 100 v teeman merkeissä siitä, mitä asioita asukkaat eniten arvostavat Valkeakoskella asuinympäristössään. Ylivoimaisesti eniten oli mainintoja vesistöjen läheisyydestä ja rantamaisemista. Valkeakosken asukkaat arvostavat siis näitä järvimaisemia ja vapaita rantoja niiden virkistyskäytön vuoksi, ei rakennusmaana.

4. Alueen soveltuvuus rakentamiseen

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on entistä Lotilanjärven lahtea, joka on aikoinaan täytetty eli vesijättömaata. Kohdetta ei voi pitää tonttimaaksi sopivana, koska perustukset / paalutukset joudutaan tekemään todella syvälle. Ja silti vesi on lähes maan pinnan korkeudella. Pistetalo I:n takapihan sadevesikaivosta on nähtävissä, että Lotilanjärven vesi (pohjavesi) on noin 1 m nurmikon pinnan alapuolella.

Kaavamerkintojen mukaan maanpinnan keskimääräinen korkeusasema rakennuksen kohdalla olisi 82,9 m merenpinnasta. Lotilanjärven keskikorkeus on +79 m, keväisin todennäköisesti lähellä 80 m. Rakentamisaikkaan tarvitaan siis täyttömaata peräti kolmen (3) metrin paksuudelta. Tämä tarkoittaa sitä, että maavalli nostaa rakennuskorkeutta yhden kerroksen verran. Tällä seikalla on jo merkitystä olemassa olevien rakennusten järvinäkymiin. Onko takeita, että täyttömaan lisääminen olennaisesti parantaisi alueen soveltuvuutta rakentamiseen?

#### 5. Muuta

Lopuksi katsomme, että nyt vireillä oleva kaavamuuotos ei ole välttämätön ja tarpeellinen Valkeakosken kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta.

#### Vastine:

Tontti, jonka päällä Pistetalo I:ltä Järvikujalle vievä yhteys kulkee, on kaavoitettu asuinkäyttöön vuonna 1974. Vaikka tontti ei ole vielä rakentunut, kulkuyhteys sijaitsee UPM Kymmene Oyj:n asumiseen osoitetulla tontilla, eikä siitä ole kirjattua käyttöoikeutta kiinteistörekisterissä. Väylän talvikunnossapito on liittynyt rantareitin kunnossapitoon, rantareitti siirtyy tontin osalta kulkemaan lähemmäs rantaa kaavan toteutusvaiheessa.

Pistetalo I:n virallinen tonttiliittymä on Lempääläntien puolelle, Lempääläntien puolella sijaitsee myös Pistetalo II:n ja Pistetalo III:n sekä As Oy Lotilanhovin jätehuolto.

Myös leikkikentän pysäköintialue sijaitsee vuonna 1974 asuinkäyttöön kaavoitetulla UPM Kymmene Oyj:n omistamalla tontilla. Korvaavaa pysäköintiä leikkikentän käyttöön tullaan osoittamaan katualueen reunaan jätevesipumppaamon edustalle. Lähtökohtaisesti kaavoituksen näkökulmasta jokaisen taloyhtiön tulee toteuttaa pysäköinnit omilla tonteillaan.

Nykyistä rantareittiä tai sen virkistysarvoja ei olla kaavalla hävittämässä, vain siirtämässä pois jo asumiseen osoitetulta tontilta lähemmäs rantaa.

Laserkeilauksen mukainen korkeusasema tulevalla rakennusalalla on 81,3 m – 81,7 m merenpinnan yläpuolella, näin ollen täyttöjä ei tarvita kolmea metriä vaan enimmilläänkin 1,6 metriä. Korkeusero Lotilanjärven keskikorkeuden ja tulevan maanpinnan välillä on vallitsevan ohjeistuksen mukainen.

## LIITE 6: Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta: 908 Valkeakoski

Täyttämispäivämäärä: 21.8.2023

Kaavan nimi: Kenraalinrannan asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 546

Kaavan alueen pinta-ala (ha): 0,3579

Uusi asemakaavan pinta-ala (ha): -

Asemakaavan muutoksen pinta-ala (ha): 0,3579

Aluevaraukset	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m2)	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muut. (ha +/-)	Kerrosalan muut. (k-m2 +/-)
Yhteensä	0,3579	100	1250	0,35	0,0000	+650
AR yhteensä	0,3579	100	1250	0,35	+0,3579	+1250
AK yhteensä					-0,2135	-600
VL yhteensä					-0,1444	

Kuva: Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto ?

Kunta	908 Valkeakoski	Täyttämispvm	09.04.2024
Kaavan nimi	Kenraalinranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	27.11.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.09.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	546
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3579	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3579

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
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>0,3579</b>	<b>100,0</b>	<b>1250</b>	<b>0,35</b>	<b>0,0000</b>	<b>650</b>
A yhteensä	0,3579	100,0	1250	0,35	0,1444	650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1444	
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> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

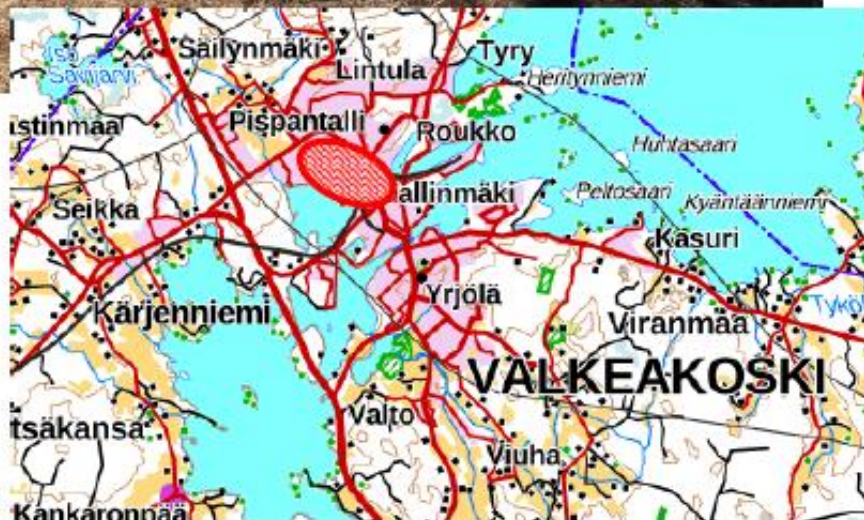
Kuva: Asemakaavan alamerkinntät

## 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>0,3579</b>	<b>100,0</b>	<b>1250</b>	<b>0,35</b>	<b>0,0000</b>	<b>650</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3579	100,0	1250	0,35	0,1444	650
AK					-0,2135	-600
AR	0,3579	100,0	1250	0,35	0,3579	1250
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,1444	
VL					-0,1444	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## LIITE 7: Liito-oravaselvitys

LIITO-ORAVASELVITYS  
Anttinniemi, Valkeakoski  
2023



Luontoselvitys M. Ranta  
Hautaantie 291  
38120 Sastamala  
p. 050-5651584  
[miraranta@hotmail.fi](mailto:miraranta@hotmail.fi)

## TAUSTAA

Kohdealue sijaitsee Valkeakosken kaupungin keskustaajamassa Lotilanjärven rannalla. Kapeana kaistana asutuksen ja järven välissä rantaa myötäilevän alueen koko on noin 18 hehtaaria (liite).

Maastokäynnillä 14.4.2023 oli tarkoituksena selvittää alueen mahdolliset liito-oravareviirit maankäytön suunnittelun taustaselvitykseksi. Tilannetta on tarkasteltu viimeksi vuonna 2017 jolloin koko kaupunkialueen tiedossa olevien liito-oravareviirien tilanne käytiin läpi (Ahola J. & Alanko M.) Tällöin Antinniemen alueelta löytyi yksi käytössä oleva liito-oravan reviiri.

Selvityksen tilaajana oli Valkeakosken kaupungin kaavoitusyksikkö.

## TYÖMENETELMÄ JA SOVELTUVAT ELINYMPÄRISTÖT

Puhtaat mäntymetsät ja taimikot jätetään yleisesti liito-oravaselvityksissä huomioimatta koska niistä puuttuu oravalle sopivat pesäpuut ja/tai ravintopuut. Liito-oravat suosivat yleensä varttunutta sekametsää.

Selvitysalueen metsät ovat luonteeltaan enimmäkseen lähes puistomaisia, kapeita rantametsiä, joita käytetään lähivirkistysalueena ja omakotitalojen piha-alueiden jatkeena. Puuston ikärakenne ja lajijakauma on vaihtelevaa ja enimmäkseen myös liito-oravalle soveltuvaa.

Selvitysalueen pienestä koosta johtuen se oli mahdollista käydä kattavasti läpi maastokäynnin aikana. Alue kuljettiin läpi tarkastaen kaikkien suurimpien kuusien ja haapojen, sekä vanhojen koivujen ja raitojen alta näkykö liito-oravien jätöksiä.



**Kuva 1.** Vanhoja mäntyjä selvitysalueen pohjoisrannan rantalehdossa.

Ajankohta oli liito-oravan papanahavainnoille paras mahdollinen; lunta oli enää varjopaikoissa ja sateetonta jaksoa oli kestänyt pitkään, mistä syystä mahdolliset papanat eivät olleet sateen vaikutuksesta huuhtoutuneet näkymättömiin.

## SELVITYKSEN TULOKSET

**Alueelta ei löytynyt mitään liito-oravan lisääntymis- tai levähtämisaikkaan viittaavia havaintoja.** Yhtäkään papanaa ei maastokäynnillä havaittu, huolimatta siitä, että otollisia elinympäristöjä olisi ollut tarjolla.

Edellinen, vuoden 2017 selvityksessä löytynyt pieni reviirialue alueen eteläosassa, urheilukentän takana, oli selvityshetkellä tyhjillään (liite). Mitään puustollisia tms. muutoksia tai häiriöitä elinympäristössä ei todennäköisesti ole tapahtunut vaan se on muista syistä jäänyt ainakin tilapäisesti tyhjilleen.

Tämän selvityksen perusteella liito-orava ei esiinny alueella eikä vaadi mitään erityishuomiota maankäytön suunnittelua ajatellen.



**Kuva 2.** Lehtipuuvaltaista metsää pienen urheilukentän takana, alueen eteläosassa.



