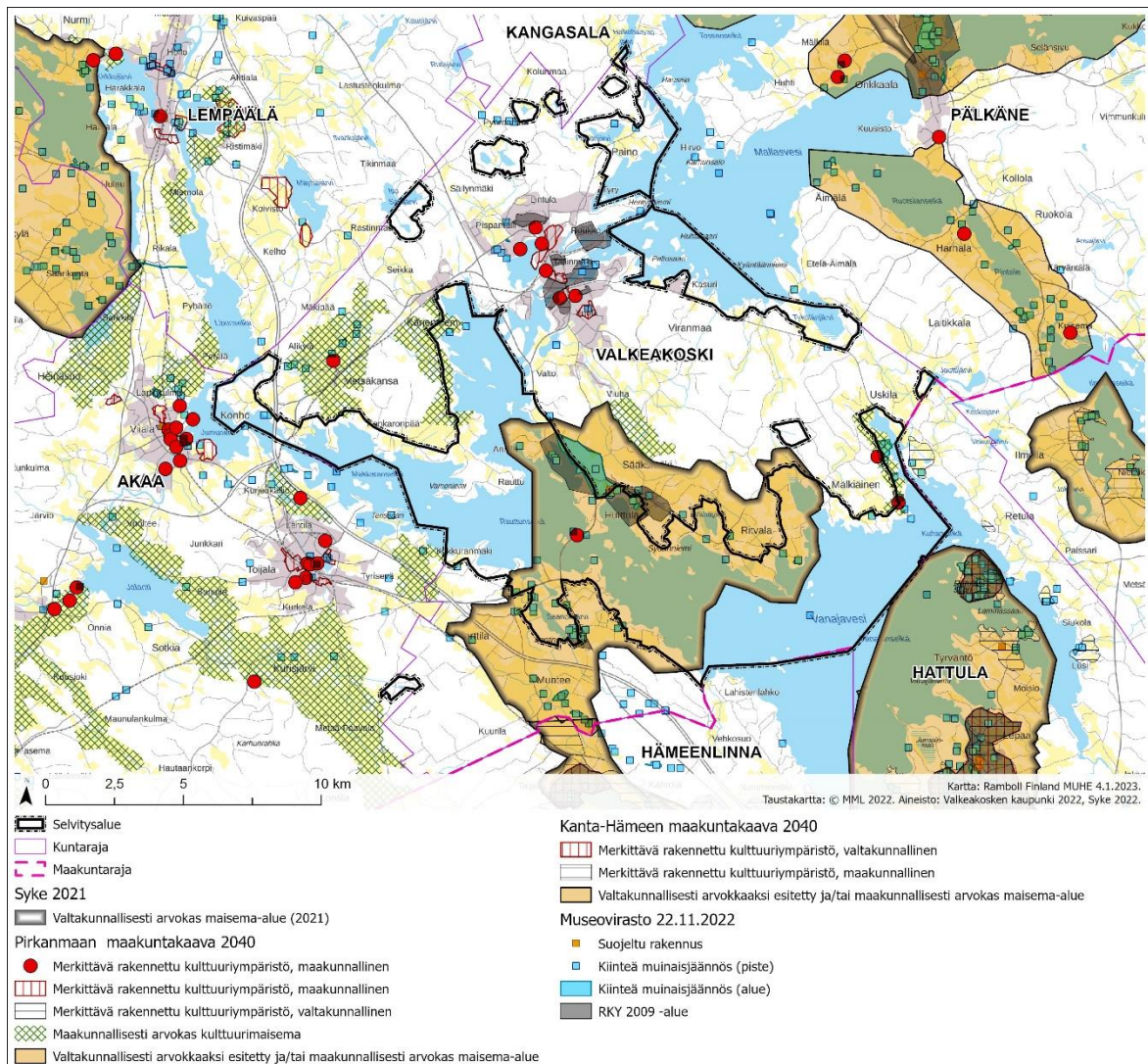




Kuva 4-23 Kartta selvitysalueen ja lähiympäristön maiseman ja kulttuuriympäristön arvokohteista ja -alueista (Keski-Suomen liitto 2022, Museovirasto 2022).

4.3.9.1 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Sääksmäen ja Tarttilan kulttuurimaisemat (valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, VAMA 2021)

Selvitysalueella Vanajaveden keskiosiin sijoittuu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Sääksmäen ja Tarttilan kulttuurimaisemat. ”Sääksmäen ja Tarttilan kulttuurimaisemat edustavat monipuolisesti historiallista sydänhämäläistä maisemaa, joka on rikasta niin luontotyypeiltään kuin kulttuuripiirteiltäänkin. Maisema-alueen arvot perustuvat erityisesti historiallisesti monikerroksiseen maisemakuvaan, arvokkaisiin perinnebiotooppeihin, nykyisen asutuksen yhteydessä sijaitseviin lukuisiin muinaisjäännöksiin, huomattavaan kartanokulttuuriin, perinteisen rakenteensa säilyttäneisiin kylliin sekä avomiin viljelymaisemiin. Alueen arvokkaat luontokohteet, kuten lintuvedet, harju ja kallioalueet sekä luonnonsuojelukohteet nostavat maisemakokonaisuuden arvoa.” (Pirkanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, Ympäristöministeriö ja SYKE).

Sääksmäen ja Tarttilan kulttuurimaisemat on esitetty Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkinnällä: *Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue*, jota koskee suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

4.3.9.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

RKY-alueet on esitetty Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkinnällä: *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö*, jota koskee suunnittelumääräys:

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

Visavuoren taiteilijakoti ja ateljee

Visavuoren taiteilijakoti ja ateljee sijaitsee Vanajaveden Rautunselän etelärannalla. Visavuoren taiteilijahuvila on kansallisromanttisen arkkitehtuurin tärkeimpiä suomalaisia rakennusmuistomerkkejä. Asuinrakennus on valmistunut vuosina 1899–1902 ja ateljeerakennus vuonna 1903 (jatkettu vuonna 1912). Visavuori sijaitsee Sääksmäen-Tarttilan valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. (Museovirasto 2009.)

Historiallinen Sääksmäki

Vanajaveden pohjois- ja etelärannoilla sijaitsevat RKY-kohteeseen Historiallinen Sääksmäki kuuluvat erilliset kohteet. Pohjoisrannalla RKY-alueeseen kuuluvat selvitysalueen ulkopuolelle sijoittuvat, Rapolanharjun päällä Rapolan muinaislinna sekä harjun juurelle sijoittuvat Sääksmäen kirkko, Voipaalan ja Rapolan kartanot. Rapolanharjun eteläpuolelle sijoittuu osittain selvitysalueella oleva Huittulan kylä sekä sitä ympäröivät viljelykset ja vesialueet. Huittulan kylä on yksi parhaiten säilyneitä hämäläiskylä. RKY-alueen pohjoisosassa Rautunselkään pistävällä niemenkärjellä on ollut keskiaikainen Vanha-Annilan kylän kylätontti. Annilan kylän vanhin paikka on nykyään laitumena. Vanajaveden Rautunselän eteläpuolella eli Sääksmäen Saarioispuolella sijaitsee RKY-alueeseen kuuluva Jutikkalan kartano. Historiallinen Sääksmäki RKY-alue sijaitsee Sääksmäen-Tarttilan valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. (Museovirasto 2009.)

Valkeakosken tehtaات ja yhdyskunta: Säterin tehtaات, Kirjasniemi ja Ulvajanniemi

Selvitysalueeseen kuuluvalla Mallasveden Kirjasniemelle sijoittuu vain pieneltä osin Valkeakosken tehtaات ja yhdyskunta -RKY-alueeseen kuuluva osa: Säterin tehtaات, Kirjasniemi ja Ulvajanniemi. Valkeakosken tehtaات ja niihin liittyvät laajat asuinalueet sekä useat yhteiskunnalliset rakennukset kuvastavat esimerkillisellä tavalla taajaman rakentumista teollisuuden ja vesistön yhteyteen. Kerroksellinen, 1900-luvun alkupuolelta aina 1960-luvulle rakentunut kokonaisuus kertoo monipuolisesti teollisuus- ja asuinrakentamisen kehittämisestä. Edelleen toiminnassa oleva suurteollisuus muodostaa näkyvän elementin metsä- ja vesistömaisemassa. (Museovirasto 2009.)

4.3.9.3 Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 on osoitettu kolme selvitysalueelle osittain sijoittuvaa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (Kuva 4-23). Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Alueita koskee suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Liuttulan–Vedentaan kulttuurimaisema

Liuttulan–Vedentaan kulttuurimaisema sijoittuu Vanajaveden Kärjenniemenselän länsirannalle. Alueen arvoja ovat:

- Historiallisesti arvokas maatalousalue, säilynyt viljelyksessä (1800-luku tai vanhempi)
- Historiallinen kylätontti
- Historiallinen merkittävä tielinja
- Kiinteä muinaisjäännös
- Perinteinen ja vaihteleva maisemakuva

Metsäkansan kulttuurimaisema

Metsäkansan kulttuurimaisema sijoittuu vain pieneltä osin selvitysalueelle Vanajaveden Makkaran-selän pohjoisrannalla. Alueen arvoja ovat:

- Historiallisesti arvokas maatalousalue, säilynyt viljelyksessä (1800-luku tai vanhempi)
- Historiallinen kylätontti
- Kiinteä muinaisjäännös
- Perinteinen ja vaihteleva maisemakuva

Haukilan–Mälkiäisen kulttuurimaisema

Haukilan–Mälkiäisen kulttuurimaisema sijoittuu Vanajaveden Luukonperän ja Uskylanlahden länsirannalle. Haukilan kartanon (ei sijoitu kaava-alueelle) ja Mälkiäisten kylän alueen arvoja ovat:

- Haukila:
 - Ratsutilan historia
 - Arkkitehtuurin historia: puisto ja uusin 1950-luvun päärakennus
 - Erittäin runsaasti työväen puisia ja tiilisiä asuinrakennuksia ja puisia, kivisiä ja tiilisiä talousrakennuksia
- Mälkiäinen:
 - Asuttu kylätontti, kantatalon asuinpaikka
 - Talonpoikaista kyläasutusta ja rakennusperinnettä
 - Kyläkokonaisuus, jossa paljon vanhaa rakennuskantaa

4.3.9.4 Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu kaksi selvitysalueelle sijoittuvaa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Kuva 4-23), joita koskee suunnittelumääräys:

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

Sääksmäen silta ja ravintola

Vanajaveden Rauttunselkää länsipuolella rajaavan saariryhmän kautta kulkevan Hämeenlinnantien osuudelle sijoittuva *Sääksmäen silta ja ravintola* on merkitty maakunnallisesti merkittäviksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (98/12). Vuonna 1963 rakennettu silta on alkuperäisessä käytössään ja Silta-ravintolan 1960-luvun alussa rakennettu ravintolarakennus säilyttänyt hyvin ominaispiirteensä. Kohde liittyy liikennehistoriaan: Valtatien 3 rakentaminen 1960-luvulla Sääksmäen kautta, elinkeinohistoriaan: valtatiehen kytkeytyvä taukopaikka ravintoloiheen sekä arkkitehtuurin historiaan: sillan rakenteet, ravintolarakennuksen modernistinen arkkitehtuuri.

Ominaispiirteet ja arvot:

- Ilmentää autoistuvan maan liikkumisen ja teiden historiaa
- Sillan rakenteet
- Sillan ja ravintolan sijainti maisemassa
- Ravintolarakennuksen modernistinen arkkitehtuuri

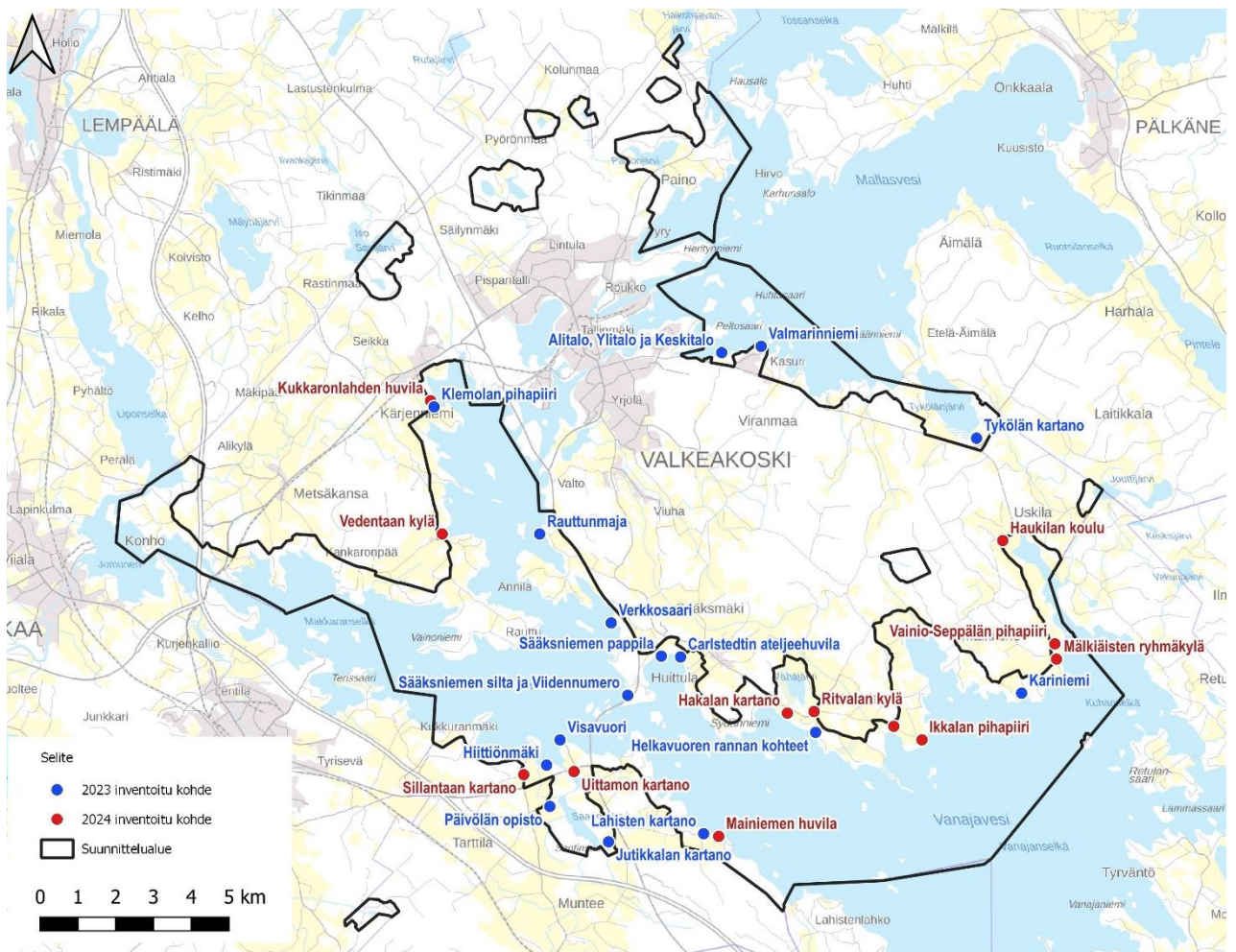
(Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan liitto 2016)

Mälkiäisen ryhmäkylä

Mälkiäisen ryhmäkylä -merkintä sijoittuu kaava-alueen rajalle. Ryhmäkylä sijoittuu Haukilan Mälkiäisen kulttuurimaiseman alueelle, mikä on kuvattu edellä kohdassa ”Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat”.

4.3.9.5 Rakennusperintö

Kaavoitettavan alueen rakennusperintöä on selvitetty vuosina 2023 ja 2024. Selvitykseen sisältyi maastoinventointi ja raportti, jossa kuvataan alueen/kohteen perustiedot ja arvot, ja annettu näiden perusteella suosituksia. Arvoa määriteltäessä on tarkasteltu rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia ja taajamakuullisia arvoja säilyneisyyden, harvinaisuuden, tyypillisyyden, kerroksellisuuden ja kertovuuden näkökulmasta. Rakennustaiteellisiin arvoihin sisältyvät arkkitehtoniset arvot, yksityiskohdat, rakentamistapa ja materiaalit. Historiallisiin arvoihin sisältyvät yhteiskunnalliset ilmiöt ja käyttö. Taajamakuullisia ja maisemallisia arvoja arvioitaessa on huomioitu alueen ja rakennuksen merkitys taajamarakenteessa ja -näkymissä. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Selvitystä täydennetään kevään–kesän 2025 aikana.



Kuva 4-24 Kartta suunnittelualan inventoiduista rakennetun kulttuuriympäristön kohteista.

Seuraaville kohteille on esitetty suojelumerkintää:

sr – suojeltava rakennus tai rakennusryhmä

Merkinnällä osoitetaan ne kohteet, joissa rakennuksella tai rakennusryhmällä on erityisiä rakennustaiteellisia, historiallisia ja/tai maisemallisia/kyläkuvallisia arvoja. AKL 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. Ympäristön uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen rakennustaiteellisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Kohteen nimi	Tykölän kartano (1.)	
Kiinteistö	908-488-1-68	
Osoite	Pälkäneentie 993	
Valmistuminen	Päärakennus 1860-luku	
Kohteen nimi	Jutikkalan kartano (2.)	

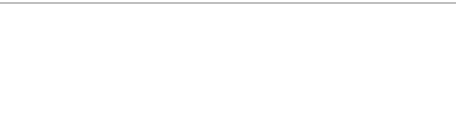
Kiinteistö	908-425-3-34	
Osoite	Jutikkalantie 63	
Valmistuminen	Päärakennus noin 1840	
Kohteen nimi	Lahisten kartano (3.)	
Kiinteistö	908-433-1-68	
Osoite	Lahistentie 245	
Valmistuminen	Päärakennus 1900-luvun alusta	
Kohteen nimi	Visavuori (4.)	
Kiinteistö	908-460-1-48	
Osoite	Visavuorentie 80	
Valmistuminen	Asuinrakennus 1902 ja ateljee 1903	
Kohteen nimi	Päivölän opisto (5.)	
Kiinteistö	908-454-3-1 ja 908-454-1-61	
Osoite	Päivöläntie 52	
Valmistuminen	1800-luvun loppu ja 1900-luvun alku	
Kohteen nimi	Helkavuoren rannan kohteet (6.)	
Kiinteistö	908-449-11-73	
Osoite	Helkavuori 11	
Valmistuminen	Huvilat 1916–1920	
Kohteen nimi	Uittamon kartano (7.)	
Kiinteistö	908-406-1-73	
Osoite	Uittamontie 41	
Valmistuminen	Päärakennus 1800-luku	
Kohteen nimi	Sillantaan kartano (8.)	

Kiinteistö	908-453-1-170	
Osoite	Uittamontie 190	
Valmistuminen	Päärakennus 1880	
Kohteen nimi	Ikkalan pihapiiri (9.)	
Kiinteistö	908-423-3-74	
Osoite	Nuutalantie 302	
Valmistuminen	Päärakennus 1800-luvun alusta	

/s – kulttuuriarvoja sisältävä rakennus tai rakennusryhmä

Merkinnällä osoitetaan ne kohteet, joissa rakennuksella tai rakennusryhmällä on rakennustaiteellisia, historiallisia tai maisemallisia/kyläkuvallisia arvoja ja joka suositellaan säilyttämään. Kohteeseen suoritettavien muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana tulee olla ympäristön ja sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen.

Kohteen nimi	Alitalo, Ylitalo ja Keskitalo (10.)	
Kiinteistöt	908-432-1-46, 908-432-1-55 ja 908-432-1-58	
Osoite	Kärsäntie 22, 30 ja 32	
Valmistuminen	Päärakennukset 1920-1950	
Kohteen nimi	Klemolan pihapiiri (11.)	
Kiinteistö	908-431-1-56	
Osoite	Kärjenniementie 113	
Valmistuminen	Päärakennus 1924	
Kohteen nimi	Verkkosaari (12.)	
Kiinteistö	908-448-3-2	
Osoite	Rapolantie 428	
Valmistuminen	Huvila 1939	
Kohteen nimi	Sääksmäen silta (13.)	
Kiinteistö	908-444-5-1, 908-876-6-0	

Osoite	Hämeenlinnantie 1	
Valmistuminen	1963	
Kohteen nimi	Kariniemi (14.)	
Kiinteistö	908-487-6-6	
Osoite	Kariniementie 143	
Valmistuminen	Päärakennus 1914–1916	
Kohteen nimi	Kukkaronlahden huvila (15.)	
Kiinteistö	908-431-1-9	
Osoite	Kärjenniementie 110	
Valmistuminen	1940	
Kohteen nimi	Mainiemen huvila (16.)	
Kiinteistö	908-433-1-82	
Osoite	Lahistentie 270	
Valmistuminen	Huvila 1920	
Kohteen nimi	Rekolan pihapiiri (17.)	
Kiinteistö	908-443-1-6	
Osoite	Nuutalantie 218	
Valmistuminen	Päärakennukset 1920-luku	
Kohteen nimi	Haukilan koulu 18.)	
Kiinteistö	908-489-49-1	
Osoite	Koivukuja 61	

Valmistuminen	1884	
----------------------	------	--

sk - Kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä alue

Paikallisesti merkittävä alue, jolla on kyläkuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia sopeuttaen ne alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Kohteen nimi	Vedentaan kylä (19.)	
Kiinteistöt	908-462-5-6, 908-462-5-23, 908-462-5-12, 908-462-5-30, 908-462-9-11, 908-462-9-30, 908-462-9-17 sekä 908-462-9-13	
Osoite	Rantoontie 417 ja 423 sekä Vedentaantie 561, 565, 575, 577 ja 581	
Valmistuminen	1900-luvun alku	
Kohteen nimi	Ritvalan kylä (20.)	
Kiinteistö	908-449-17-18, 908-449-2-25, 908-449-17-30, 908-449-17-31, 908-449-5-7, 908-449-5-10, 908-449-5-32, 908-449-17-29, 908-449-17-23 sekä 908-449-8-16	
Osoite	Ritvalanraitti 175, 191, 195 ja 201 sekä Oitintie 6	
Valmistuminen	1900-luvun alku	
Kohteen nimi	Mälkiäisten ryhmäkylä (21.)	
Kiinteistö	908-487-4-39, 908-487-4-15, 908-487-3-18, 908-487-2-26 sekä 908-487-2-38	
Osoite	Mälkiäistentie 355 ja 365, Kellaantie 1 ja 5 sekä Parkkarinpolku 5	
Valmistuminen	1900-luvun alku	

4.3.9.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsee Museoviraston muinaisjäännösrekisterin (4.4.2025) aineiston mukaan yhteensä 54 kiinteää muinaisjäännöstä (Taulukko 5).

Taulukko 4 Selvitysalueella sijaitsevat tunnetut kiinteät muinaisjäännökset (4.4.2025).

Kohdenimi	Tunnus	Tyyppi	Alatyyppi	Ajoitus
Löyttynkallio	908000003	kivirakenteet	latomukset	historiallinen
Rapola	908010001	useita	useita	rautakauti- nen/keskiai- kainen
Toppolanmäki	908010003	hautapaikat	ruumiskalmistot	rautakautinen
Limppusaari-Kalliosaari	908010005	hautapaikat	lapinrauniot	pronssikauti- nen, rauta- kautinen
Jylhänkärki	908010006	hautapaikat	lapinrauniot	pronssikauti- nen, rauta- kautinen
Visavuori	908010007	hautapaikat	lapinrauniot	pronssikauti- nen, rauta- kautinen, var- haismetalli- kautinen
Hiittiänmäki	908010008	hautapaikat	polttokenttäkalmis- tot	pronssikauti- nen
Taka-Saari	908010009	hautapaikat, kultti-ja tari- napaikat	hautaröykkiöt, kup- pikivet	rautakautinen
Päivölä	908010011	kultti-ja tari- napaikat	kuppikivet	rautakautinen
Päivölän puutarha	908010012	kultti-ja tari- napaikat	kuppikivet	rautakautinen
Illaankivi	908010016	kultti-ja tari- napaikat	kuppikivet	rautakautinen
Peltomaa	908010017	asuinpaikat	ei määritelty	kivikautinen
Paino Jarmunen	908010018	kivirakenteet	ei määritelty	historiallinen
Ruotsinkallion lähde	908010019	kultti-ja tari- napaikat	lähteet	keskiaikainen, rautakautinen
Sillantaka	908010026	asuinpaikat, kivirakenteet	ei määritelty, röyk- kiöt	keskiaikainen, rautakautinen
Saviniemi	908010027	hautapaikat	hautaröykkiöt	rautakautinen
Viidennumero	908010031	hautapaikat	lapinrauniot	pronssikauti- nen, rauta- kautinen
Kylä-Seppälä	908010032	kultti-ja tari- napaikat	kuppikivet	rautakautinen

Nerooniemi	908010033	kivirakenteet	röykkiöt	historiallinen
Annilanniemi	908010034	hautapaikat	hautaröykkiöt	rautakautinen
Annilanniemi 2	908010035	asuinpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Vanha-Annila	908010036	asuinpaikat, kivirakenteet	kylänpaikat, röyk- kiöt	keskiaikainen, rautakautinen
Kokkomäki	908010038	hautapaikat	polttokenttäkalmis- tot, ruumishaudat	rautakautinen
Tiilisalinmäki	908010039	hautapaikat	hautaröykkiöt	rautakautinen
Jutikkalan kartano	908010040	asuinpaikat	ei määritelty	keskiaikainen, rautakautinen
Venevalkama	908010041	asuinpaikat	ei määritelty	kivikautinen
Kirsikkamäki	908010045	hautapaikat	polttokenttäkalmis- tot	rautakautinen
Konhon saaritonntti	1000014548	asuinpaikat	kylänpaikat	historiallinen
Konho	1000014549	asuinpaikat	kylänpaikat	historiallinen
Sääksmäen kirkko 2	1000015934	asuinpaikat	ei määritelty	historiallinen
Sääksmäen kirkko 3	1000015935	asuinpaikat	ei määritelty	historiallinen
Sääksmäen kirkko 4	1000015936	asuinpaikat	ei määritelty	historiallinen, rautakautinen
Sääksmäen kirkko 5	1000015937	asuinpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Sääksmäen kirkko 6	1000018851	asuinpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Sääksmäen kirkko 7	1000018852	asuinpaikat, hautapaikat	ei määritelty, polt- tokenttäkalmistot	rautakautinen
Vähä-Kantala	1000023880	löytöpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Rantavainio	1000023948	löytöpaikat	ei määritelty	keskiaikainen, rautakautinen
Jutikkala-Lahinen 1	1000024618	työ- ja valmis- tuspaikat	tervahaudat	historiallinen
Haukila S	1000030138	asuinpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Haukilan kartano 1	1000030141	hautapaikat	hautaröykkiöt	rautakautinen
Haukila Koirankivi	1000030142	asuinpaikat, hautapaikat	ei määritelty, polt- tokenttäkalmistot	historiallinen, keskiaikainen, rautakautinen
Kuttila	1000030144	hautapaikat	polttokenttäkalmis- tot	rautakautinen
Niemenpää	1000037827	löytöpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Voipaala	1000038105	löytöpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Selkäsaaret	1000039312	löytöpaikat	kätköt	rautakautinen
Rekola	1000045221	löytöpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Oitti	1000048771	löytöpaikat	ei määritelty	rautakautinen
Uittamon Riihimäki	908010022	asuinpaikat	ei määritelty	historiallinen

Karinalho	1000054341	kivirakenteet	rajamerkit	historiallinen
Sydänniemi	1000054349	kivirakenteet	ei määritelty	ajoittamaton
Neulasaari	1000054350	kivirakenteet	rajamerkit	historiallinen
Niittysaari	1000054351	kivirakenteet	ei määritelty	historiallinen
Haukila	1000054353	asuinpaikat	torpat	historiallinen
Niemenkärki	1000054355	kivirakenteet	röykkiöt	ajoittamaton

4.3.9.7 Perinnebiotoopit

Selvitysalueella sijaitsee Pirkanmaan ELY-keskukselta saatujen, vuosina 2017–2021 päivitettyjen tietojen mukaan, yksi arvoluokaltaan valtakunnallisesti arvokas, kuusi maakunnallisesti arvokasta ja kuusi arvoluokaltaan paikallisesti arvokasta perinnebiotooppia. Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan aineistoa ei saa julkaista, koska paikkatietoaineiston aluekohteet eivät ole julkista tietoa. Kartta ja kohdelistaus perinnebiotoopeista on tarkoitettu pelkästään viranomaiskäyttöön ja esitetty erillisellä maisemaselvityksen liitteellä. (Tiedot perinnebiotoopeista: Metsähallitus Luontopalvelut & Ympäristöhallinto 2023.)

4.3.10 Tekninen huolto

Rantarakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan olemassa olevat sähkölinjat, vesijohtoverkko, tiestö sekä muu infrastruktuuri, jotta kaavan toteuttaminen on mahdollista mahdollisimman vähäisellä uudella yhdyskunta- ja teknisen huollon rakentamisella. Rakennuspaikkoja osoitetaan ensisijaisesti mannerrannoille, saarten osalta osoitetaan pääosin toteutunutta tilannetta.

Voimajohdot

Kaava-alueen länsiosassa Konhossa kulkee lyhyellä matkalla Elenia Verkko Oyj:n 110 kV voimajohto asemavälillä Lavianvuori–Toijala. Kaava-alueen pohjoisosaa halkoo Fingridin 400 kV voimajohto välillä Kangasala–Hikiä.

Vesihuolto

Valkeakosken vesihuoltolaitoksen toiminta-alue kattaa keskusta-alueen lisäksi alueita Sääksmäellä, Tarttilassa, Metsäkansassa, Kärjenniessä ja Kasurissa. Kemmolan pohjavedenottamolta vettä johdetaan Sääksmäen, Huittulan ja Ritvalan verkoston alueelle. Keskuspuhdistamo Roninkärjessä vastaanottaa Valkeakosken kantakaupungin sekä Kärjenniemen, Koivuniemen ja Sääksmäen alueiden jätevedet. <https://kartat.vlk.fi/?lang=fi&uuid=8a3a7f5d-a112-44f0-880b-9f6d8d23116f> (Linkki: Valkeakosken kaupungin vesijohtoverkon toiminta-alueet)

Alueella sijaitsevia vesiosuuskuntia ovat

- Ritvalan vesiosuuskunta
- Ritvalan vesiosuuskunta, Lukonmäen vesihuolto
- Rantalantien vesihuoltoyhtymä
- Haapamäentien vesihuoltoyhtymä
- Toponmäentien vesihuoltoyhtymä

- Kaapelintien vesihuoltoyhtymä
- Ukkosentien vesihuoltoyhtymä
- Kirjasniemen vesiosuuskunta
- Kärtsyn vesihuolto-osuuskunta

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolisten alueiden sekä haja-asutusalueen vesihuollon osalta tavoitteena on toteuttaa vesihuoltohankkeita osuuskuntapainotteisesti sekä toisaalta saada tai muuttaa kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät asetuksen edellyttämälle tasolle.

4.3.11 Ympäristöhäiriöt

Vanajaveden ekologinen tila on määritelty tyydyttäväksi, Mallasveden osalta hyväksi. Tyydyttävä tila ilmentää kohtalaista poikkeamaa luonnontilasta. Suunnittelualueen pintavesien ekologinen tila on esitetty selostuksen kuvassa 4-21.

Kaava-alueen länsiosassa Konhossa kulkee lyhyellä matkalla Elenia Verkko Oy:n 110 kV voimajohto asemavälillä Lavianvuori–Toijala. Kaava-alueen pohjoisosaa halkoo Fingridin 400 kV voimajohto välillä Kangasala–Hikiä.

Selvitysalueen kylä- ja rantamaisemia uhkaa paikoin näkymiä peittävä umpeenkasvu.

4.3.12 Maanomistus

Suunnittelualueesta pääosa on yksityisessä maanomistuksessa. Muita maanomistajia ovat mm. valtio sekä Valkeakosken kaupunki.

5. Mitoitusperiaatteet ja tavoitteet

5.1 Yleistavoitteet ja suunnitteluperiaatteet

Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain mukaisesti oikeusvaikutteisena siten, että se toimii AKL 72 §:n mukaisesti rakentamislupien myöntämisen perusteena kaavaan osoitetulla ranta-alueella.

Rantaosayleiskaava luo perustan myös matkailun, ulkoilun ja elinkeinojen kehittämiseksi sekä ympäristön- ja maisemanhoidolle. Ranta-alueet suunnitellaan noin 200 metriä leveältä ranta-alueelta, muulla alueella kaavaan osoitetaan maankäyttö toteutuneen tilanteen mukaan. Esimerkiksi rakentamislupia ei tämän rantaosayleiskaavan perusteella voida myöntää suoraan ranta-alueiden ulkopuolisille kyläalueille (AT). Osayleiskaavassa määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesti.

Mitoituksessa tarkastellaan ensisijaisesti rantaan rajoittuvien kiinteistöjen ja rakennuspaikkojen alueita, mutta tarkastelua ulotetaan osin myös tausta-alueelle ja ei-omarantaisille kiinteistöille.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on tavoitteena turvata rakentamisalueiden mitoituksessa. Rakentaminen ja rakennusoikeudet pyritään osoittamaan rantaosayleiskaavassa siten, että maiseman ja luonnonarvoiltaan merkittävät rannat voidaan säilyttää myös jatkossa mahdollisimman luonnontilaisina. Tavoitteena on, että rantaosayleiskaavan aiheuttama haitta ja kuormitus ympäristölle ovat mahdollisimman vähäisiä.

Kaavalla pyritään tukemaan Valkeakosken ranta-alueiden kylien kehittämistä sekä kehittää ja turvata maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä. Rantaosayleiskaavassa pyritään esittämään rannalle sijoittuvien vapaa-ajan asumisen alueiden lisäksi ympärivuotiseen asuinrakentamiseen parhaiten soveltuvat alueet. Rantaosayleiskaavassa on tavoitteena soveltaa lisäksi nykyajan vapaa-ajan ja rantarakentamiseen soveltuvia ja sovellettuja rakennusoikeuksia sekä -käytänteitä mm. rakentamisen rantaviivaetäisyyden suhteen. Kaavan yhtenä keskeisenä pyrkimyksenä on rakentamislupaprosessin yksinkertaistaminen ja selkeyttäminen. Rantaosayleiskaavan mukaiselle rakentamiselle myönnetään rakentamisluvat suoraan kaavan perusteella alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesti. Taaja-asutuskynnyksen mahdollisesti ylittyessä on tarpeen laatia yksityiskohtaisempia asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa sekä lainvoimaisissa maakuntakaavatason suunnitelmissa annetut ohjaus- ja maankäyttötavoitteet otetaan huomioon.

Kaava laaditaan tiiviissä yhteistyössä Valkeakosken kaupungin, alueen maanomistajien ja asukkaiden, paikallisten kylätoimikuntien ja muiden vastaavien yhdistysten sekä viranomaisten kanssa.

Vanhan Valkeakosken rantojen osayleiskaavan materiaaleihin lukeutunut rantavyöhykkeiden kuvaus antaa hyvät lähtökohdat ranta-alueiden mitoittamiseen ja rakennettavuuden arviointiin. Kuvaukset pohjautuvat maastotyöhön. Kuvauksia on hyödynnetty kaavatyössä soveltuvien osien peilaaminen niitä nykytietoon esim. luontoarvojen, maisemarajausten ja rakennettavuuden osalta. Kaavatyössä on huomioitu kaavatyön yhteydessä laaditut ja päivitetty selvitykset sekä vuosien varrella täydentynyt luontotieto. Tilanteessa, jossa kaavatyön pohjana on käytetty voimassa olevan kaavan mitoitusperiaatteita ja mitoituslukuja, maankäytön ja arvojen yhteensovittaminen on ensisijaisesti rakennuspaikkakohtaista harkintaa. Paikalliset selvityksissä esiin nousseet arvot on pyritty huomioimaan suunnittelussa ja lisäksi on huomioitu viranomaisyhteistyössä esiin nousseet arvoalueet ja -kohteet. Rakennuspaikkoja on poistettu kaavakartasta vain tilanteessa, jossa arvojen ja osoitetun rakennusoikeuden yhteensovittaminen ei ole ollut mahVoimassa olevan kaavan aikaiset rantavyöhykkeiden kuvaukset on liitetty kaavaselostuksen liitemateriaaliksi. Liitemateriaali kuvaa kaavan laatimisen lähtötilannetta ja liitteessä esitettyihin mitoitusluokkiin on tehty kaavaprosessin varrella tarkennuksia.

Rantaosayleiskaavassa tutkitaan rantarakentamiseen osoitettavien alueiden rajat ja rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti yleispiirteisesti. Rantarakennuspaikkojen määrä tutkitaan ja osoitetaan tilakohtaisesti. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rantarakennusoikeudet tulee laskea yksiselitteisen ja ymmärrettävän periaatteen mukaisesti. Rakennettavuudesta, vesistön muodoista ja maiseman- ja luonnonarvoista johtuen rakentamisen määrä ei voi olla kaikilla ranta-alueilla yhtä suuri.

Rakennuspaikan sijainnin ollessa osayleiskaavalle tyypillisesti yleispiirteinen, täsmentyy lopullinen rakentamisen sijoitus rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Kaava-alueella on noudatettu rantarakentamisen yleistä periaatetta rakennuspaikkojen sijoittelussa ja ne on osoitettu pääosin yhteinäisiin ryhmiin. Rantaosayleiskaavaa täydentää Valkeakosken kaupungin rakennusjärjestys määräyksineen.

Kaavan mitoitusperiaatteet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä ”Mitoitusperiaatteet”.

6. Rantaosayleiskaavan kuvaus ja perustelut

6.1 Rantaosayleiskaavan kuvaus

Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain mukaisesti oikeusvaikutteisena siten, että se toimii AKL 72 §:n mukaisesti rakentamislupien myöntämisen perusteena. Osayleiskaava toimii rakentamislupien myöntämisen perusteena AKL 72 §:n mukaisella ranta-alueella, joka on osoitettu kaavaan sinisellä katkoviivalla – rajausta on tarkistettu koko kaava-alueen osalta. Tämän AKL 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolella osayleiskaavalla ei ole suoraan rakentamista ohjaavia oikeusvaikutuksia, eli rakentamislupa voi vaatia mahdollisen suunnittelutarveratkaisun (uudessa rakentamislainsäädännössä *sijoittamispäätöksen*), mikäli alue on AKL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta eikä siellä ole asemakaavaa tai sellaista AKL 44 §:n mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka toimii rakentamislupien myöntämisen perusteena. Mikäli alueen ei katsota olevan AKL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta, voidaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamislupa myöntää suoraan rakentamislain 42 §:n mukaan.

Rantaosayleiskaava laaditaan Valkeakosken kaupungin hyväksymien suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti siten, että rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää rakentamislupien myöntämisen perusteena osayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen (RA) ja asuinpienalojen alueille (AP). Rakentamisluvat voidaan myöntää rantaosayleiskaavan perusteella myös asuinrakennusten ja saunojen rakentamiseen maatilojen talouskeskusten alueilla (AM). Muun ranta-alueella tapahtuvan rakentamisen osalta osayleiskaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta sekä mahdollisesti rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamismenettelyä.

Rantaosayleiskaavaan kuuluvien, ranta-alueen ulkopuolisten kyläalueiden osalta kaavalla annetaan ohjausvaikutus rakentamisen sijoittamispäätösharkintaan sekä ohjataan yleisesti alueiden maankäyttöä.

Rantaosayleiskaavalla on osoitettu alueen rantavyöhykkeelle sijoittuva rantarakennusoikeus. Lisäksi kaava osoittaa ranta-alueella maatilojen talouskeskusten alueet, maa- ja metsätalous- sekä virkistysalueet, säilytettävät luontoarvot ja perustetut luonnonsuojelualueet, venevalamat ja liikenneylät, rakennussuojelu- ja muinaismuistokohteet sekä muita alueita, jotka perustuvat alueen nykyiseen käyttötarkoitukseen. Maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) on osoitettu alueille, jotka on vanhassa rantaosayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueiksi, mutta joita ei ole erikseen perustettu suojelupäätöksellä yli 30 vuoden aikana. Maa- ja metsätalousalueet, joilla ympäristö säilytetään (M/s) perustuvat vanhaan rantaosayleiskaavaan. SL-merkinnällä osoitetaan vain luonnonsuojelulain nojalla perustetut tai perustettaviksi tarkoitetut luonnonsuojelualueet.

Rantaosayleiskaavan päivityksessä pyritään ottamaan huomioon maanomistajien tarpeet liittyen nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin mm. rakennusoikeuksien määrän, rantarakennussäännösten ja käyttötarkoitusten muutosten osalta. Tarkistukset ja kaavaratkaisun mukaiset maankäytön muutokset perustuvat kaavan yhteydessä laadittuihin yleisiin mitoitusperiaatteisiin, jotka pohjautuvat merkittäviltä osin vanhaan rantojen osayleiskaavaan.

Ranta-asemakaavojen alueet ja niiden rakentamispaikat osoitetaan rantaosayleiskaavassa sellaiseenaan. Rantaosayleiskaavassa ja sen aluevarauksissa huomioidaan lainvoimainen maakuntakaava selvityksineen ja inventointeineen. Voimassa olevat yksityisten ja valtion mailla olevat suojelualueet sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet osoitetaan kaavakartalle.

Alueiden rakentamismahdollisuudet huomioidaan noudattaen yhteneväisiä mitoitus- ja suunnitteluperiaatteita, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu turvataan olosuhteiltaan samankaltaisilla osa-alueilla. Kaavassa noudatetaan pääosin voimassa olevan kaavan mitoitusperiaatteita huomioitun tuotetun selvitystiedon myötä esiin nousseet muutostarpeet luonnonympäristön, maiseman ja

rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta. Rantaosayleiskaavalla pyritään turvaamaan vapaiden ranta-alueiden riittävyys, yhteneväisyys ja niiden säilyminen myös jatkossa vapaana ja rakentamattomana. Rantayleiskaavan muutoksen yhteydessä on päädytty siihen, että voimassa olevan kaavan toteutumattomia rantarakennuspaikkoja käsitellään mitoituslaskelmissa olemassa olevina paikkoina, perustuen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja siihen, että yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Rakennuspaikkoja on poistettu vain pakottavasta syystä, mikäli kohteessa todettu arvoalue ei ole ollut yhteensovittavissa rakentamisen kanssa, eikä rakennuspaikkoja ole voitu siirtää toiselle saman maanomistajan kiinteistölle tai palstalle.

Tällä yleiskaavamuutoksella muutetaan laajempia esitysteknisiä ja periaatteellisia asioita, sekä yksittäisiä vaikutuksiltaan paikallisia kohteita. Aloitteen tekijänä on toiminut joko Valkeakosken kaupunki tai yksityinen maanomistaja. Muutostarpeita on tullut ilmi myös viranomaisyhteistyön perusteella sekä kaavamutosta varten laadittujen selvitysten perusteella. Kaavaratkaisu sekä laadittavat selvitykset tarkentuvat, vaikutusten arvioinnin jatkuessa, koko kaavaprosessin ajan.

Seuraavissa kappaleissa on esitetty teemakohtaisesti yleiskaavamuutoksen kuvaus ja perustelut.

6.2 Kokonaismitoitus

Rantaviiva	
Todellista rantaviivaa	233 km
Muunnettua rantaviivaa	110 km
Rakennuspaikat	
Toteutuneet rakennuspaikat ja voimassa olevan vanhan rantaosayleiskaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat yhteensä, loma-asunnot (R-alkuiset käyttötarkoitukset)	1 044
Toteutuneet rakennuspaikat, asuinrakennukset ja maatilojen talouskeskukset (A-alkuiset käyttötarkoitukset)	230
Toteutuneet saunojen rakennuspaikat (erilliset saunojen rakennuspaikat ja maatilojen talouskeskusten saunat)	28
<i>Voimassa olevan vanhan rantaosayleiskaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat</i>	<i>111</i>
Uudet rakennuspaikat	12
Rakennuspaikkoja yhteensä	1 314
Vapaa/rakennettu rantaviiva	
Rakentamiseen osoitettu rantaviiva	46 %
Rakentamisesta vapaa rantaviiva	54 %

Kaavalla varataan rakennettavat alueet sekä rakentamattomaksi tarkoitetut alueet. Mitoitusperiaatteilla uusien rakennuspaikkojen sijoittumista on ohjattu siten, että alueen maisema- ja ympäristöarvoiltaan herkemmat alueet ovat vähemmän tehokkaasti ja väljemmin rakennettuja. Uudella rantaosayleiskaavalla osoitetaan yhteensä 12 uutta rakennuspaikkaa. Yhteensä rakennuspaikkoja kaavassa on osoitettu 1 314 kpl. Uuteen rantaosayleiskaavaan sisältyvät myös Konhon alue sekä Tykölänjärven itäpuoli, jotka jäivät edellisessä rantojen osayleiskaavassa vahvistumatta.

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu sen vesistön ranta-alueelle ja pääsääntöisesti sille emätilalle, mistä rakennusoikeus on laskennallisesti rantaviivan perusteella muodostunut, mikäli maasto-olosuhteista, selvityksistä tulleista arvoalueista tai maanomistajan omasta toiveesta ei ole muuta johdunut. Saman maanomistajan alueilla rakennusoikeuksien siirrot ovat mahdollisia myös vesistöltä toiselle esimerkiksi luonnon- tai maisema-arvojen turvaamiseksi. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu niin, että ne hyödyntävät mahdollisimman hyvin alueelle jo muodostunutta tieverkostoa – lisäksi ne on pyritty sijoittamaan siten, että yhtenäistä vapaata rakentamatonta rantaviivaa jää riittävästi (rakennuspaikkojen sijoittaminen olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, rakennuspaikkojen sijoittaminen usean rakennuspaikan ryhmiin).

Kaava osoittaa rakennuspaikoilla enimmäisrakennusoikeuden, joka on loma-asuntojen alueella enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m², ja pientalovaltaisilla asuntoalueilla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m². Rakennusoikeus lasketaan prosentuaalisesti kiinteistön pinta-alasta (yhteenlasketun kerrosalan yläraja on RA-alueilla 200 k-m² ja AP-alueilla 300 k-m²). Rantaosayleiskaavan perusteella ei voida myöntää rakentamislupia alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisten ranta-alueiden ulkopuolisilla alueilla, esim. kyläalueilla (AT).

Kaavan päivittämisellä on pyritty vastaamaan myös maanomistajien toiveisiin ja tarpeisiin käyttötarkoitusten muutosten osalta. Edullisuusvyöhyketarkasteluun perusteella määritetyllä ARA-vyöhykkeellä rakennuspaikan käyttötarkoitus voidaan ratkaista rakentamislupamenettelyn yhteydessä – vyöhykkeellä siis käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi on mahdollista ilman erillistä poikkeamislupaa. Edullisuusvyöhyketarkastelussa on otettu huomioon tarkoituksenmukaiset sijainnilliset tekijät kunnan yhdyskuntarakenteessa. Alue määriteltiin osaksi ARA-vyöhykettä, mikäli se sai edullisuusvyöhyketarkastelussa vähintään 30 pistettä. ARA-vyöhykkeen ympärillä on noin 500 metriä leveä ”poikkeamisvyöhyke”, joissa käyttötarkoituksen muutos on mahdollista tehdä poikkeamisluvalla, mikäli rakentamislain 57 §:ssä esitetyt vaatimukset täyttyvät. ARA-vyöhyke ja sen ympärille muodostuttu poikkeamisvyöhyke kuvaa kaupungin tahtotilaa siitä, mihin vakituista asumista halutaan osoittaa / sallia.

Ranta-asemakaavat on osoitettu yleispiirteisesti rantayleiskaavaan ja maankäyttö on osoitettu yleiskaavassa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena. Ranta-asemakaava ohjaa alueiden maankäyttöä tarkempana kaavatasona.

6.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -määräykset

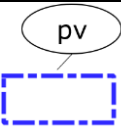
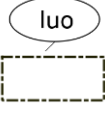
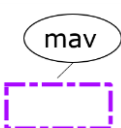
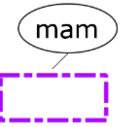
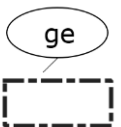
Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on varattu ympärivuotiseen vakituiseen asutukseen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 300 k-m². Alueelle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen, rantasaunan ja tarpeelliset talousrakennukset. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 k-m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Rakennusten ja rakennelmien kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

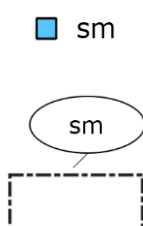
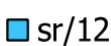
	Numero AP-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.
AP-1	Pientalovaltainen asuntoalue. Alueen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkemman suunnitelman laatimista, jossa määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakennusoikeus.
AM	Maatilojen talouskeskusten alue. Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maatilataloutta sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja tukevaa rakentamista asuin-, tuotanto-, sauna- ja talousrakennuksineen. Alueella on mahdollista myös määrällisesti vähäinen maatilamajoitukseen liittyvä rakentaminen. Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään II-kerroksista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.
AM-rm	Maatilojen talouskeskusten alue. Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maatilataloutta sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, erityisesti matkailua, tukevaa rakentamista asuin-, tuotanto-, sauna- ja talousrakennuksineen. Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään II-kerroksista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Numero AM-rm-merkinnän alapuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.
AT	Kyläalue. Alue varataan kyläasutukselle. Alueelle voi sijoittua asutusta, ympäristöhairioita aiheuttamattomia maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja.
RA	Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 200 k-m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m², sekä talousrakennuksia. Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

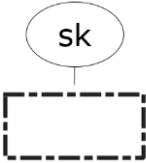
	Rakennusten ja rakennelmien kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Myönnettyjen rakennuslupien mukainen pysyvä asutus RA-alueilla sallitaan. Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.
RA-1	Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu ei-omarantaista loma-asutusta varten. Uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 200 k-m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m², sekä talousrakennuksia. Saunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Rakennusten ja rakennelmien kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Myönnettyjen rakennuslupien mukainen pysyvä asutus RA-1-alueilla sallitaan. Numero RA-1-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.
RA-2	Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Alueet sijoittuvat saariin. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 m². Alueelle saa kullekin rakennuspaikalle sijoittaa yhden loma-asunnon sekä rantasaunan ja tarpeelliset talousrakennukset. Rakennusten ja rakennelmien kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Numero RA-2-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.
R	Loma- ja matkailualue. Alue on varattu lomailua ja matkailua palveleville toiminnoille. Suluissa oleva luku ilmoittaa alueen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreissä (k-m²). Alueella ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.
RA-s	Loma-asuntoalue, joka varataan saunaa varten. Alueelle saa rakentaa enintään 35 k-m² suuruisen saunarakennuksen. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

	Numero RA-s-merkinnän alapuolella osoittaa alueelle rakennettavien saunojen enimmäismäärän.
RM	Matkailupalvelujen alue. Alue varataan matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Alueen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkemman suunnitelman laatimista, jossa määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakennusoikeus. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi.
RM-1	Matkailupalvelujen alue. Alue varataan matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Alueen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkemman suunnitelman laatimista, jossa määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakennusoikeus. Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi. Alueen rannat tulee säilyttää yleisessä virkistyskäytössä.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
LV	Venevalkama / venesatama. Alueelle saa sijoittaa venevalkamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
SL	Luonnonsuojelualue. Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Mikäli aluetta ei ole viiden vuoden kuluessa kaavan lainvoimaistumisesta perustettu luonnonsuojelualueeksi, noudatetaan SL-merkityillä maa-alueilla MY-merkinnän määräystä.
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Aluetta voidaan käyttää ranta-alueen ulkopuolella haja-asutusluonteiseen asutukseen.
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

	Alueella on voimassa alueidenkäyttölain 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen metsänsäätely on suoritettava kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön pohjautuen ja alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla. Eri-tyistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin. Avohakkuuta ei saa suorittaa ilman rakentamislain 53 §:n mukaista maisemamyölypää (toimenpiderajoitus).
	Virkistysalue.
	Uimaranta-alue.
	Mastoalue.
	Vesialue.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvokas maisemakuva ja välttää sen muuttamista. Rakennusten sijoittelussa tulee käyttää hyväksi olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja. Huomiota on kiinnitettävä myös kulttuurihistoriallisten ja luonnonarvojen sekä puuston ja muun kasvillisuuden säilymiseen.
	Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyke (ARA). Merkinnällä osoitetaan vakituiseen ympärivuotiseen asumiseen soveltuvat alueet. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakentamisluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset. Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus päätetään rakentamisluvalla muuttaa, noudatetaan rakennuspaikalla käyttötarkoituksen mukaista enimmäisrakennusoikeutta, joka asuinrakennuspaikalla on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 300 k-m², ja lomarakennuspaikalla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 200 k-m².
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

	Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luontoarvot sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonteen turvaaminen. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat haittaa alueen luontoarvoille.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.
	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
	Maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
	Arvokas harjuaalue tai geologinen muodostuma. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet sekä tuuli- ja rantakerrostumat. Merkinnällä osoitetut muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.
	Moottori- tai moottoriliikennetie.
	Seututie.
	Yhdystie.

	Yhdysrata.
	Veneväylä.
	Ohjeellinen ulkoilureitin yhteystarve.
	Voimalinja.
	Maakaasuputki.
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.
	Muinaismuistokohde tai -alue. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
	Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Merkinnällä osoitetaan ne kohteet, joissa rakennuksella tai rakennusryhmällä on erityisiä rakennustaiteellisia, historiallisia ja/tai maisemallisia/kyläkuvallisia arvoja. AKL 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 tulee kuulla museoviranomaista. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Ympäristön uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen rakennustaiteellisiin ja maisemallisiin arvoihin. Numerointi kaavakartalla viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin: 1. Tykölän kartano 2. Jutikkalan kartano 3. Lahisten kartano 4. Visavuori 5. Päivölän opisto 6. Helkavuoren rannan kohteet 7. Uittamon kartano 8. Sillantaka

	9. Niemenpään pihapiiri
	Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Merkinnällä osoitetaan ne kohteet, joissa rakennuksella tai rakennusryhmällä on rakennustaiteellisia, historiallisia tai maisemallisia/kyläkuvallisia arvoja ja joka suositellaan säilyttämään. Kohteeseen suoritettavien muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana tulee olla ympäristön ja sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen. Numerointi kaavakartalla viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin: 1. Alitalo, Ylitalo ja Keskitalo 2. Klemolan pihapiiri 4. Verkkosaari 5. Sääksmäen silta 6. Kariniemi 7. Kukkaronlahden huvila 8. Mainiemen huvila 9. Rekolan pihapiiri 10. Haukilan koulu
	Kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä alue. Paikallisesti merkittävä alue, jolla on kyläkuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- ja täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia sopeuttaen ne alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Numerointi kaavakartalla viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin: 1. Vedentaan kylä 2. Ritvalan kylä 3. Mälkiäisten ryhmäkylä
	Alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen ranta-alue. Alueella voidaan alueidenkäyttölain 72.2 §:n mukaisesti myöntää rakentamislupa yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rakennusalueiden ulkopuolella on voimassa alueidenkäyttölain 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Kaavassa osoitetun alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolella yleiskaavaa tai sen osaa ei voida käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolella rakentamislupa ratkaistaan tarvittaessa esimerkiksi sijoittamisluvan perusteella.
	Ranta-asemakaava-alue. Alueella on voimassa lainvoimainen ranta-asemakaava.

	Alueen rakentamisessa tulee noudattaa ranta-asetuksen määräyksiä.
●	Olemassa oleva rakennuspaikka.
○	Uusi rakennuspaikka.
▲	Saunan rakennuspaikka. Asuin- tai loma-asuinrakennukseen tai maatilan talouskeskukseen liittyvä erillinen saunan rakennuspaikka. Saunan rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 35 k-m ² ja pohjapinta-alaltaan enintään 40 m ² suuruisen rantasaunan.

6.3.1 Yleismääräykset

- 1 § Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakentamislupa alueidenkäyttölain 72 §:n nojalla yleiskaavassa osoitetun rantavyöhykkeen mukaisille rakennuspaikoille AP-, AM-, AM/rm-, RA-, RA/s-, RA-1-, RA-2-, RA-s- ja R-alueille. Rakentamislupa voidaan rantaosayleiskaavan perusteella myöntää myös kaavaan merkittyjen, maatiloiden talouskeskuksiin liittyvien erillisten saunojen rakentamiseksi. Rakennusoikeus lasketaan prosentuaalisesti rakennuspaikan kiinteistön pinta-alasta, ellei kaavassa ole osoitettu kiinteää rakennusoikeutta.
- 2 § Kaikilta rantavyöhykkeelle sijoittuvilta M-, MY-, LV-, SL-, V- ja VV-alueilta rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty rakennusalueille. 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella, jolla rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä, on voimassa alueidenkäyttölain 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maa- ja metsätalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen sallitaan.
- 3 § Yleiskaavan voimaantulon jälkeen muodostettavan uuden RA- tai AP-rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon / vesikäymälän jätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön / vesikäymälää ei rakenneta, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä mainittua pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m². Rakennuspaikan vesistöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.
- 4 § Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja ympäristöön soveltuvaan väriytykseen niin, etteivät rakennukset aiheuta haittaa rantamaisemalle. Rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuspaikalle niin, että ne muodostavat pihapiirin.
- 5 § Rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota rannan puustoisena säilymiseen. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Puuston harventaminen on sallittua.

- 6 § Ranta-alueiden metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja metsänhoitosuosituksia.
- 7 § Alueiden rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.
- 8 § Alimpien rakentamiskorkeuksien osalta noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.
- 9 § Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kaupungin määräysten mukaisesti. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.
- 10 § Hulevesien hallinnan edistämiseksi rakennuspaikkojen pihilla tulee suosia vettä hyvin läpäiseviä materiaaleja. Hulevedet tulisi imeyttää tai mahdollistaa hulevesien imeytyminen kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisessa tilassa.
- 11 § Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa yleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Vähäinen poikkeaminen rakennusten sijoittumisen osalta ei saa johtaa kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.
- 12 § Maantien läheisyydessä rakennusmassat on sijoitettava niin, että ne suojaavat pihaluettua liikennemelulta.
- 13 § Uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee suunnitella siten, että kulku yleiselle tielle järjestetään ensisijaisesti olevien liittymien kautta. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulisi tapahtua samasta liittymästä. Maanteiden varsilla on haettava uuden liittymän lupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa ennen rakentamisluvan myöntämistä.
- 14 § Pienissä saarissa (alle 1 ha) sallitaan rakennusten korjausrakentaminen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaava rakentaminen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa. Saarissa (ei tieyhteyttä) ei sallita vesikäymälän rakentamista. Suosittelavin käymäläratkaisu on kuivakäymälä.
- 15 § Ranta-asemakaava-alueet on osoitettu osayleiskaavakartalle. Alueiden kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät lainvoimaisesta ranta-asemakaavasta.
- 16 § Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesti 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 20–40 m²): 15 metriä

- muut rakennukset ja rakennelmat vähintään 20 metriä (lukuun ottamatta venevajaa tai enintään 10 m² suuruista grillikatosta)
- 17 § Kaava-alueella esiintyy rauhoitettuja kynäjalavia, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja muussa maankäytössä sekä ympäristönhoidossa.
- 18 § Kallioperän mustaliuskealueilla tulee rakentamisessa rakentamisluvan yhteydessä selvittää happamuutta tuottavien maa-ainesten esiintyminen sekä huomioida rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimenpiteet.
- 19 § Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot sekä niihin mahdollisesti kohdistuvat selvitystarpeet.

6.4 Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden nostaminen

Valkeakosken kaupungin yhtenä pääasiallisena tavoitteena on nostaa rantaosayleiskaavan päivityksellä ja tarkistamisella lomarakennuspaikkojen rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nykyisin sallitulle tasolle. Kaavamuutoksessa on lähdetty ajatuksesta, että tavanomaisilla rannoilla ja rakennuspaikan ollessa riittävän suuri, rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 200–300 k-m² riippuen siitä, onko kyseessä oleva rakennuspaikka tarkoitettu loma-asumiseen vai ympärivuotiseen vakituiseen asumiseen. Enimmäiskerrosala lasketaan kiinteistön pinta-alasta.

Nykytilanne ja lähtökohdat

Vanhan rantojen osayleiskaavan laatimisen jälkeen lomarakennusten koko on kasvanut merkittävästi – samalla loma-asumisen tarpeet ovat muuttuneet. Nykyisissä sisävesien rantayleiskaavoissa tavanomaisilla lomarakennuspaikoilla sallitaan usein 250–300 k-m² rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus, jos kiinteistön pinta-ala on riittävän suuri. Esimerkiksi niin ikään Pirkanmaan maakuntaan kuuluvan Oriveden rantaosayleiskaavassa rakennuspaikkakohtainen enimmäiskerrosala on 300 k-m².

Vanhassa rantojen osayleiskaavassa on osoitettu erilaisia merkintöjä lomarakennuspaikoille. RA-merkintä (loma-asuntoalue) kuvaa tavanomaisilla alueilla sijaitsevia lomarakennuspaikkoja, joilla rakennusoikeus on loma-asunnolle enintään 80 k-m² ja talousrakennuksille enintään 60 k-m², jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi on muodostunut 140 k-m².

Kaavamuutoksen kuvaus ja perustelut

Loma-asumisen rakennuspaikkojen määräyksiä muutetaan siten, että rakennuspaikan maksimirakennusoikeus nostetaan 140 k-m²:stä enintään 200 k-m²:iin. Lisäksi määräykseen lisätään tehokkuusluku (enimmäisrakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvun $e=0,07$ mukaan eli enimmäiskerrosala on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta) – tällä estetään se, että pienille rakennuspaikoille ei rakenneta niille soveltumattomia rakennuksia.

Rakennusoikeuden nostamisen perusteena on se, että nykyisin sallitaan ranta-alueilla loma-asunnon rakennusoikeudeksi huomattavasti enemmän kuin 80 k-m².

Esimerkiksi päärakennuksen etäisyyttä rantaviivasta lisäksi porrastetaan sen mukaan, kuinka suuri se on kerrosalaltaan tai pohjapinta-alaltaan:

- 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)

Etäisyysvaatimuksilla on pyritty siihen, että muutos nykytilanteeseen ei nouse merkittäväksi eikä lisärakentaminen tai rakennuspaikkojen kehittäminen aiheuta merkittäviä maisemallisia muutoksia. Maisemallisia muutoksia ehkäistään myös vaatimuksella riittävän rantapuuston säilyttämisestä tai istuttamisesta.

6.5 Käyttötarkoituksen muutokset lomarakennuksesta vakituiseksi asunnoiksi

Yleiskaavan päivityksen eräänä keskeisenä tavoitteena on ollut määritellä rantojen osayleiskaavan alueelta ne alueet, joille on tarkoituksenmukaista mahdollistaa vakituista asumista loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutosten muodossa. Alueidenkäyttölain mukaisesti kunnalla on oikeus päättää kaavoituksessaan, mitä ranta-alueita se osoittaa vain loma-asutukseen ja mitä pysyvään asumiseen ottaen huomioon kunnan kannalta tarkoituksenmukainen yhdyskunta- ja aluerakenne. Kunta voi osoittaa kaavassa alueita, joilla sekä pysyvä asuminen että lomarakentaminen on mahdollista. Koska kunnalle syntyy velvoitteita palveluiden järjestämiseksi pysyvään asumiseen liittyen (esim. koulukyydit, vesihuolto), on riittävä suunnitelmallisuus harkinnassa toteutettava.

Asia on ratkaistu määrittelemällä ne reunaehdot, joita noudattamalla yleiskaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia, mikäli rakennuspaikalle rakentuu vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus. Vakituisen asumisen ARA-vyöhykkeet on muodostettu paikkatietoanalyysina ruututietokannan päälle pisteyttämällä erilaisia tekijöitä, jotka korostuvat, kun verrataan loma- ja vakituisen asumisen luonnetta. Näitä ovat

- 1) saavutettavuus palveluihin ja kouluihin
- 2) tieverkon ja joukkoliikenteen linjojen läheisyys
- 3) vesi- ja viemäriverkon sekä tiheimmän vakituisen asutuksen läheisyys.

Analyysiin valitut tekijät ja pisteytys on esitetty taulukossa alla.

Teema	Tarkastelu	Pisteet analyysissa
Vakituisen asutuksen läheisyys	Alle 250 m vakituisesta asutuksesta	6
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-taajama + 500 m vyöhyke	10
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-kylä + 500 m vyöhyke	8
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-pienkyläalue + 500 m vyöhyke	6
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
Vesihuollon saatavuus	Vesilaitoksen toiminta-alue tai vesiosuuskunta + 500m vyöhyke	6
Palveluliikenne	Palveluliikenteen pysäkit (Sampolinja)+ 500m vyöhyke	4
Taajamat / palvelut	Tietä pitkin 10 min /lyhyt ajoaika	8

Taajamat / palvelut	Tietä pitkin 20 min /kohtuullinen ajoaika	6
Taajamat / palvelut	Tietä pitkin 30 min/ pitkä ajoaika	4

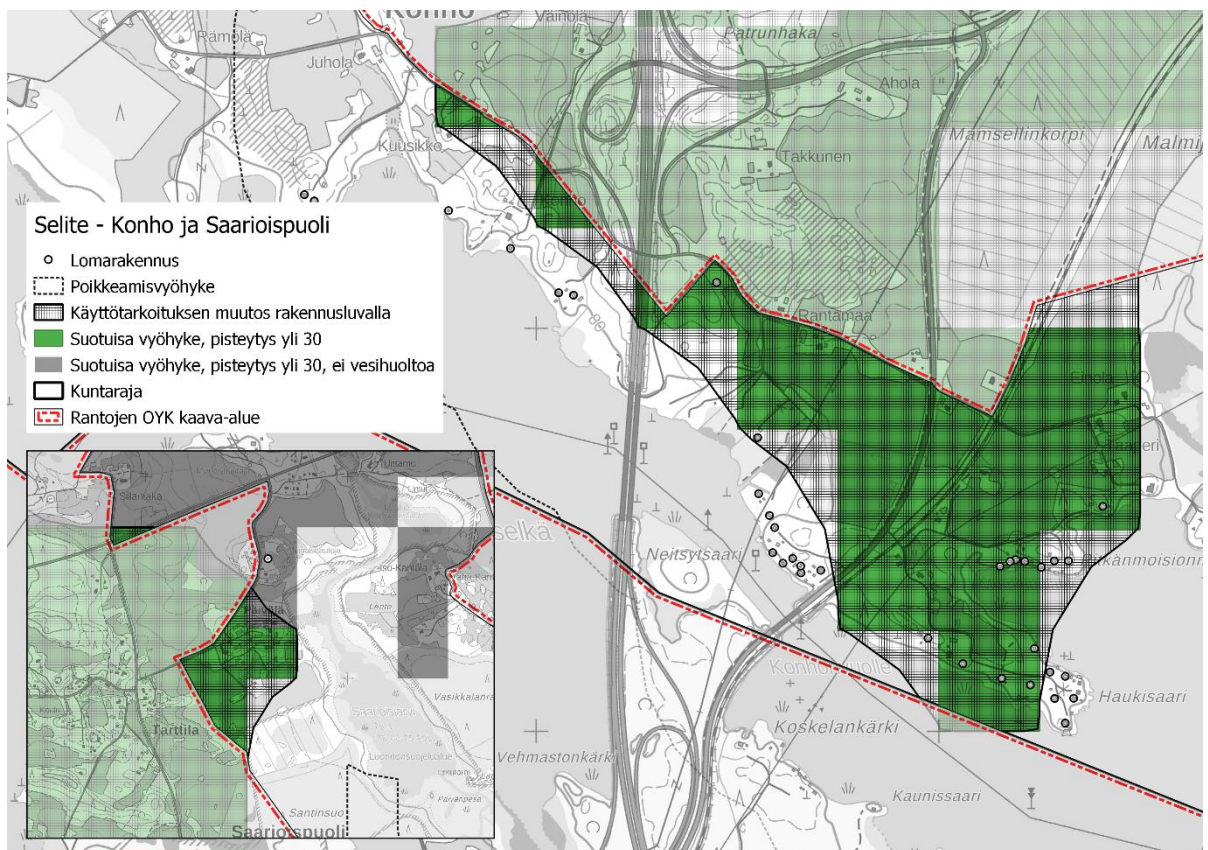
Tarkasteltaessa kaavan ARA-vyöhykkeitä ja sitä, mihin muodostuneet vyöhykkeet sijoittuvat, voidaan todeta, että alueiden luonne säilyy kohtuullisen väljänä. Alueille voidaan myöntää luvat käyttötarkoituksen muutokseen rantayleiskaavan perusteella ilman tarkempiasteista rakentamista ohjaavaa kaavaa.

Osayleiskaavaan merkityt vakituksen asumisen edullisuusvyöhykkeiden kokonaisuudet ovat:

Konho ja Saarioispuoli

Konhon sijainti lähellä Akaan kunnanrajaa Valkeakosken länsiosassa; valtatie 3 kulkee alueen länsipuolella. Kärjenniemen koulu sijaitsee seitsemän kilometrin etäisyydellä. Alueelta on Toijalaan kuusi kilometriä, Viialaan seitsemän kilometriä ja Valkeakoskelle 13 kilometriä.

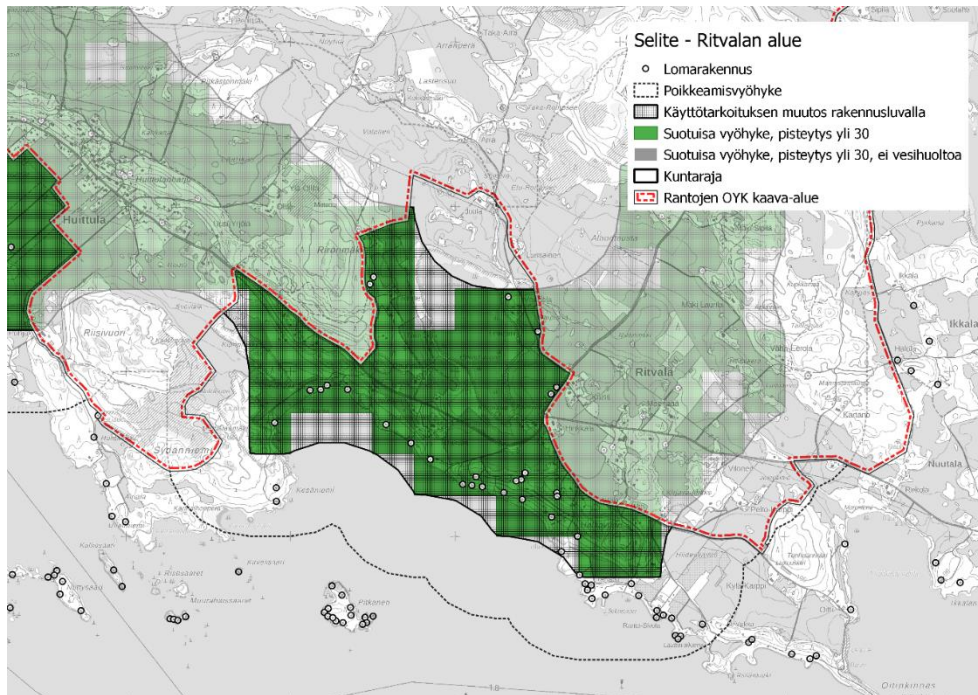
Saarioispuolen sijainti lähellä Hämeenlinnan Kalvolan kunnanrajaa Valkeakosken eteläosassa; valtatie 3 kulkee alueen eteläpuolella ja seututie 130 itäpuolella. Alueelta on Toijalaan 8,7 kilometriä ja Iittalaan 14 kilometriä. Valkeakosken keskustaan matkaa on 16 kilometriä.



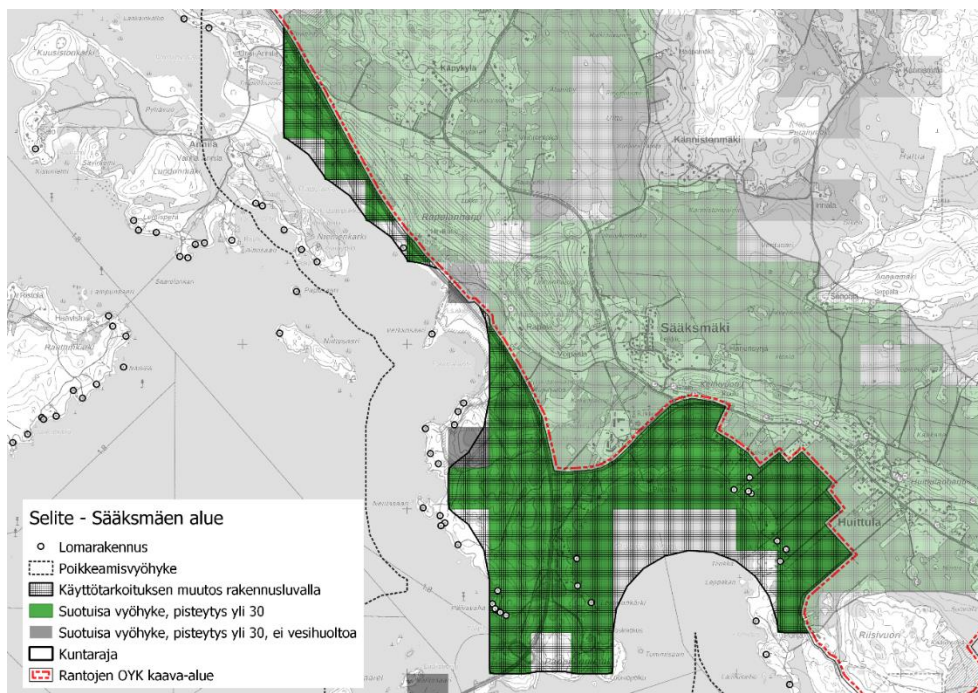
Kuva 6-1 Konhon ja Saarioispuolen alueet.

Sääksmäki-Ritvala

Sijainti seututien 130 ja Huittulantien (yhdystien 3071) varressa kaupungin keskisissä osissa. Sääksmäen koulutoiminnot sijaitsevat Tarttilassa ja Rauhalassa. Alueelta on Valkeakoskelle noin 10 kilometriä, Toijalaan 13 kilometriä ja Hämeenlinnaan noin 35 kilometriä.



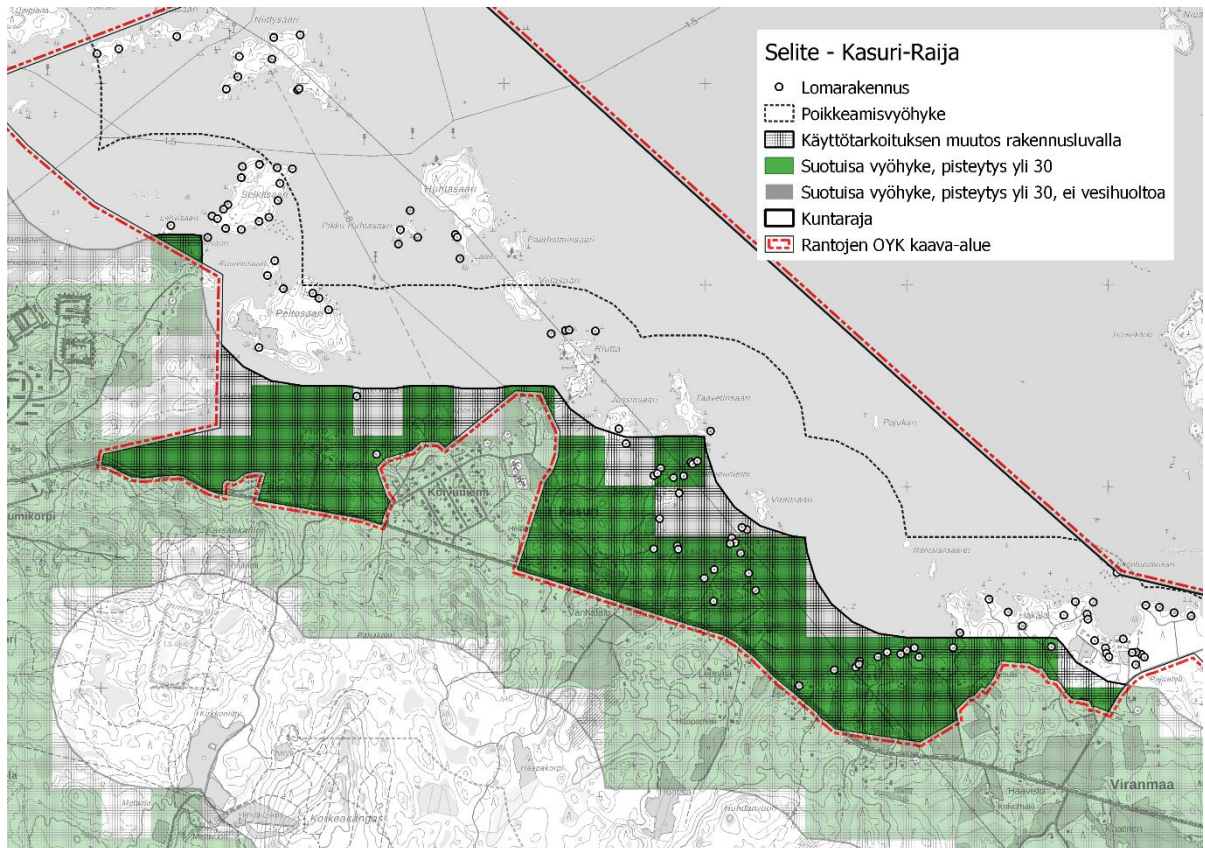
Kuva 6-2 Ritvalan alue Sääksmäen itäpuolella.



Kuva 6-3 Sääksmäen alue Ritvalan länsipuolella.

Kasuri-Raija

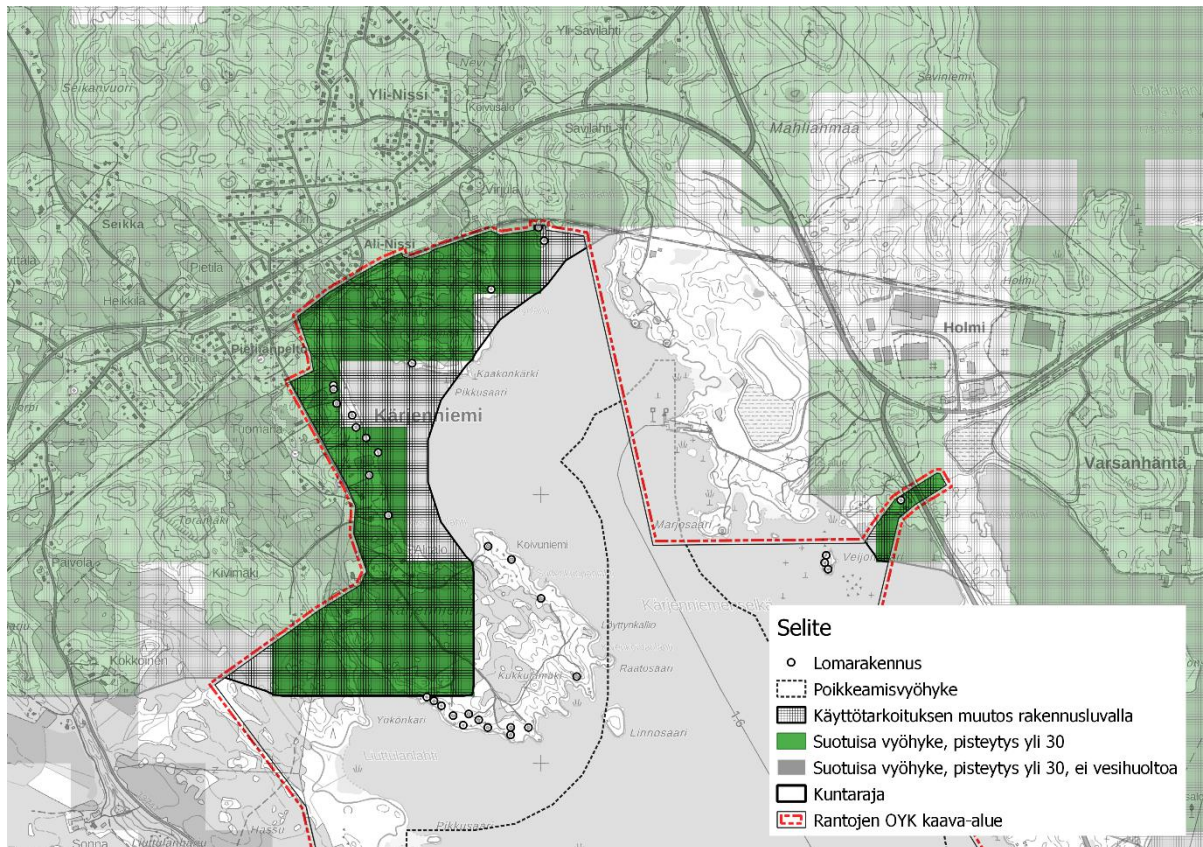
Sijainti seututien 307 varressa Valkeakosken pohjoisissa osissa. Koulutoiminnot Leppälässä ja Valkeakoskella. Alueelta on Valkeakoskelle noin kuusi kilometriä, ja Pälkäneelle noin 18 kilometriä.



Kuva 6-4 Kasuri–Raijan alue.

Kärjenniemi

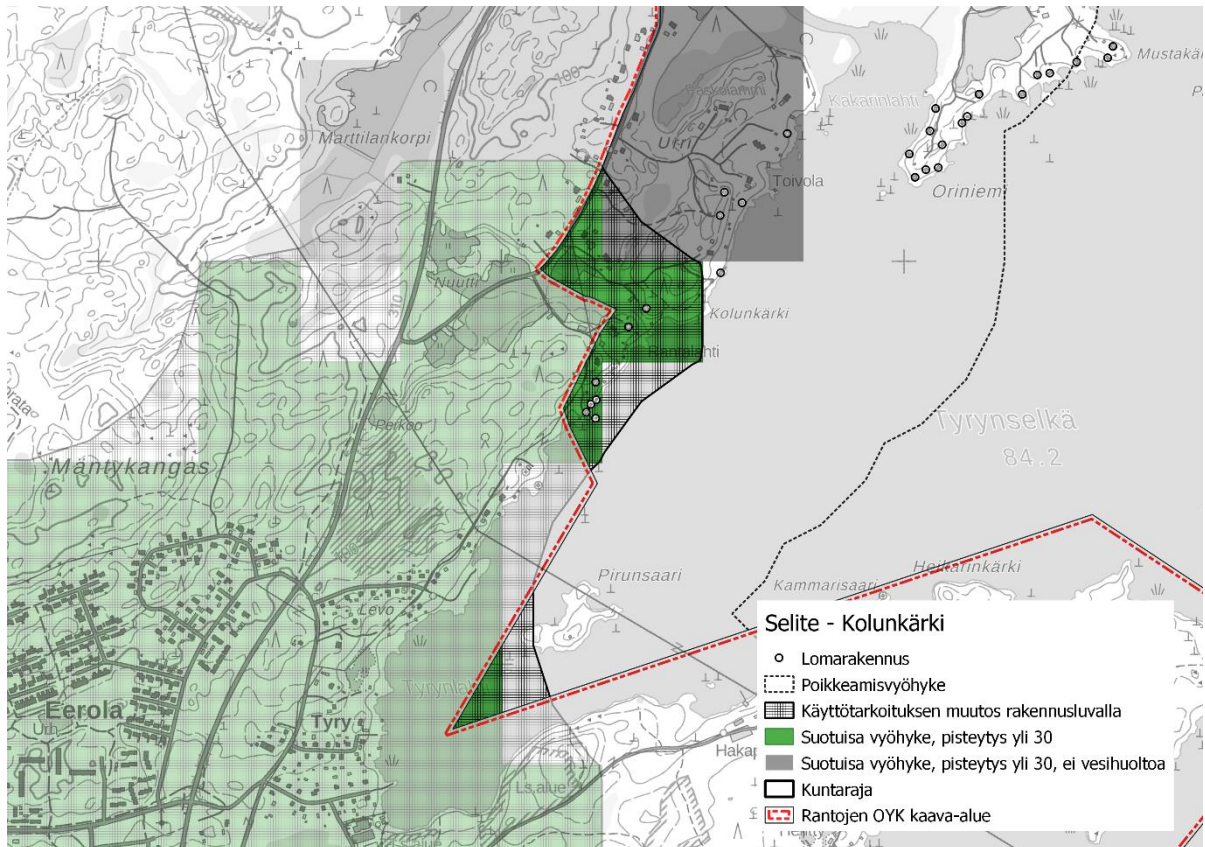
Sijainti seututien 304 varressa Valkeakosken läntisissä osissa. Koulutoiminnot ovat Kärjenniemessä ja Valkeakoskella. Alueelta on Valkeakoskelle noin viisi kilometriä, Toijalaan 15 kilometriä ja Lem-päälään 14 kilometriä.



Kuva 6-5 Kärjenniemen alue.

Kolunkärki

Sijainti seututien 310 varressa Valkeakosken pohjoisissa osissa Painon eteläpuolella. Koulutoiminnot sijaitsevat Valkeakoskella. Alueelta on Valkeakoskelle noin viisi kilometriä, ja Kangasalle 27 kilometriä.



Kuva 6-6 Kolunkärjen alue.

Tykölänjärvi

Sijainti seututien 307 varressa. Leppälän koulu sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä. Alueelta on Valkeakoskelle noin 11 kilometriä, Pälkäneelle 13 kilometriä, Hattulaan 38 kilometriä ja Hämeenlinnan Hauholle 29 kilometriä.

Osayleiskaavan ARA-vyöhykkeille sijoittuu yhteensä noin 120 loma-asuntoa ja 70 asuinrakennusta (joista osa on RA-korttelialueella ja osa AP- tai AM-alueilla). Tarkastelun tarkentaminen on vaikuttanut jonkin verran vyöhykkeisiin ja sitä kautta rakennuspaikkojen määriin vyöhykkeillä. Rakentamattomia rakennuspaikkoja mainituista on 7 kpl. Saunan rakennuspaikkoja on 5, mutta näillä alueilla käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Alla on lueteltu ARA-aluekohtaisesti alueella sijaitsevien loma-asuntojen ja asuinrakennusten rakennuspaikat. Lukumäärät ovat suuntaa antavia lähtöaineiston tarkkuudesta johtuen (MML) ja toimivat vaikutusten arvioinnin sekä tulevan lupaharkinnan pohjana. Vyöhykkeitä voidaan tulkita rakentamislupia myönnettäessä huomioiden yleiskaavan yleispiirteisyys.

Alue	Loma-asunnon rakennuspaikka	Asuinrakennuspaikka	Rakentamattomat
Ritvalan alue	29	14	0
Sääksmäen alue	17	16	2
Kasuri–Raija	41	24	4
Kärjenniemi	14	7	0
Konho ja Saarioispuoli	15	7	1
Kolunkärki	7	2	0

ARA-vyöhykkeet sijoittuvat alueille, joissa pääosa rakentamisesta on jo nykyisellään vakituista asumista (n. 60 %).

Kaavatyön aloitusvaiheessa maanomistajilta pyydettiin palautetta ja muutostoiveita kaavaan. Palautteita ja toiveita loma-asuinrakennusten muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennuksiksi tuli runsaasti ympäri suunnittelualueutta. Edullisuusvyöhyketarkastelulla ja sen pohjalta määritellyn ARA-vyöhykkeen osoittamisella kyetään vastaamaan osaan maanomistajilta tulleista muutostoiveista. Edullisuusvyöhyketarkastelussa tarvittavan pistemäärän alaraja oli 30 pistettä, jotta alue sisällytettiin ARA-vyöhykkeeseen.

Vakituksella asutuksella on loma-asumista tiukemmat edellytykset, ja ne voivat koskea muun muassa rakennuspaikan kokoa, kulkuyhteyksiä ja vesi- ja jätevesihuollon järjestämistä. Vesihuoltolain (9.2.2001/119) 6–7 § määrittelevät tilanteen, jossa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen tai muu tarpeellinen vesihuollon palvelu on tarpeen järjestää terveydellisistä, yhdyskuntakehityksellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.

Kaavassa osoitettu ARA-vyöhyke on sitova ja tulevaisuuden lupaharkintaa tukeva kaavamerkintä. Käyttötarkoituksen muutoksia varten tarvittavien rakentamislupien edellytykset ja niiden täyttyminen punnitaan ja tarkastetaan hankekohtaisesti kaupungin rakentamislupamenettelyssä – erillistä poikkeamislupaa ei kuitenkaan vaadita ARA-vyöhykkeellä. Rakennuspaikan pelkkä sijoittuminen kaavan mukaiselle ARA-vyöhykkeelle ei oikeuta kuitenkaan suoraan rakentamislupaan käyttötarkoituksen muuttamiseksi, vaan rakentamisluvan edellytysten on täyttyttävä. Rakentamisluvan yhteydessä tehtävän sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelulla voidaan varmentua siitä,

että rakentaminen täyttää lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset mm. pääsyteistä, vedensaannin tai viemäröinnin järjestämisestä ja rakentamisen sopeutumisesta ympäristöönsä.

Kun mahdollisen käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset on tarkasteltu rakentamislupamenetelyssä, ja mikäli rakennuksen käyttötarkoitus päätetään muuttaa esim. vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi, tullaan rakennuspaikalla noudattamaan kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista (eli RA-alueella enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m²).

6.6 Rakennusoikeutta kuluttavat rakentamisyksiköt ja niiden määräytyminen

Rantaosayleiskaavan alueella, ranta-alueella (n. 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta) sijaitseva ja rantaan rajautuva loma- tai asuinrakennuspaikka tai maatilan talouskeskuksen alue lasketaan pääsääntöisesti yhtenä rakennusyksikkönä riippumatta rakennuspaikan rantaetäisyydestä. Tällöin rakennuspaikka kuluttaa emätilalta yhden rantarakennusoikeuden. Ranta-alueella taustamaastossa, ns. ”toisessa rivissä” sijaitseva ei-omarantainen rakennuspaikka kuluttaa emätilan rakennusoikeutta vain 0,5, kun rakennuspaikalla ei ole, esim. kiinteistö- tai maasto-olosuhteista johtuen, toiminnallista yhteyttä vesistön rantaan eikä kaavalla tätä yhteyttä muodosteta. Ranta-alueen / mitoitettavan alueen ulkopuolella sijaitsevat rakennusyksiköt eivät kuluta emätilan rakennusoikeutta.

6.7 Maatilojen tai ei-omarantaisten asuinrakennusten rantasaunat

Kaavan lähtökohtana on ollut, ettei kaavassa osoiteta erikseen erillisiä saunoja, jotka liittyvät muihin rakennuspaikkoihin tai esimerkiksi maatilojen talouskeskuksiin. Saunojen rakentamistilanne on kuitenkin todettu rakennuspaikkakohtaisesti symbolimerkinnällä nykyisten saunojen osalta, kun se on nähty tarpeelliseksi tai tarkoituksenmukaiseksi. Asuinrakennuksiin, loma-asuntoihin ja maatilojen talouskeskuksiin liittyvät saunat on merkitty omalla symbolillaan silloin, kun ne sijaitsevat kaukana (n. 100–150 metriä) varsinaisesta rakennuspaikasta tai maatilan talouskeskuksesta, eli ovat selvästi irrallaan varsinaisesta pihapiiristä. Saunan paikkaa ei saa lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi ja sen kerrosalaa on rajoitettu enintään 35 k-m²:iin, ja pohjapinta-alaa enintään 40 m²:iin. Ranta-alueella sijaitseva rantaa varaava sauna kuluttaa rakennusoikeutta 0,5. Mikäli sauna on kiinteä osa asuinrakennuksen tai talouskeskuksen pihapiiriä, lasketaan pihapiiri saunoineen yhdeksi rakennusoikeutta kuluttavaksi rakennusyksiköksi. Voimassa olevassa vanhassa kaavassa osoitettuja RA-korttelialueiden rakennuspaikkoja ei ole muutettu saunan rakennuspaikoiksi, vaikka kaavan lähtötietotarkastelussa olisi todettu, että rakennuspaikalla sijaitsee pelkkä sauna kaavan laatimishetkellä.

Kaavaan on merkitty lähtökohtaisesti vain olemassa olevat saunarakennukset muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Sellaiset maatilat tai ranta-alueen lähellä sijaitsevat vakituiset asuinpaikat, joilla rakennusoikeutta on jäljellä, mutta ei oikeutta kokonaiseen rantarakennuspaikkaan, ja rantasaunaa tai uutta omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa on erikseen kaavaprosessin aikana maanomistajan palautteessa toivottu, voidaan rantasauna osoittaa tapauskohtaisesti kaavakartalle, mikäli maasto- ja maisemaolosuhteet sen sallivat.

Voimassa olevassa vanhassa kaavassa ranta-alueelle on osoitettu suositeltavia saunan paikkoja. Paikat eivät perustu mitoituslaskelmiin. Kaavassa ei ole myöskään osoitettu niitä uusia ennen 1.1.1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatalaan liittyviä saunan paikkoja, joissa saunan voisi kohtuullistamissäännöksen 72 §:n 6. momentin mukaisesti ilman poikkeamislupaa rakentaa tilan tai vakituisen asunnon ranta-alueelle. Säännös koskee alueita, joilla ei ole rakentamisen vähäisyyden takia tarvetta laatia kaavaa, eli ei erityistä suunnittelutarvetta.

Oikeuskäytännössä on todettu (KHO 2013:91 ja Hämeenlinnan hallinto-oikeus 28.5.2018, 18/0198/2), että kohtuullistamissäännöstä ei voida soveltaa kaavoituksen yhteydessä, sillä alueelle käynnistetyn kaavoituksen tarkoituksena on nimenomaan poistaa rannan suunnittelutarve. Mikäli rantasauna ei sijoitu samaan pihapiiriin jo olemassa olevan vakituisen tai loma-asunnon kanssa, sauna muodostaa rantaa varaavan vaikutuksensa vuoksi uuden rantarakennuspaikan. Kaikki rantasaunat tulee ottaa läpinäkyvästi huomioon mitoitustarkastelussa, jotta varmistetuksi tulee se, täyttääkö kaava alueidenkäyttölaissa säädetyt sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Linjauksen perusteella saunat on esitetty mitoitustarkastelussa ja ne kuluttavat joko 0,5 tai 1,0 rakennusyksikköä, kuten edellä on todettu. Ylimääräiset suositellut saunan paikat on poistettu kaavakartalta, sillä näiden merkintöjen pohjalta rakentamislupia ei olisi voinut nykytilanteessakaan myöntää.

7. Vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (AKL 9 §). Vaikutusten arviointi kestää koko kaavaprosessin ajan, ja vaikutusten arviointi kohdennetaan siihen, mitä muutoksia kaava mahdollistaa verrattuna nykytilanteeseen. **Kaavam muutoksen vaikutusten arvioinnissa keskitytään AKL 9 §:n mukaisesti siihen, millaisia olennaisia vaikutuksia kaavan muuttaminen aiheuttaa verrattuna nykyisen kaavan mahdollistamaan maankäyttöratkaisuun.**

Uuden kaavan olennaisia vaikutuksia aiheuttavat muutokset ovat:

- rakennusoikeuden nostaminen
- uudet rakennuspaikat
- vakituisen asutuksen vyöhykkeet

Kaavam muutoksen vaikutusten arvioinnissa keskitytään seuraaviin teemoihin painottaen niitä tekijöitä, joihin arvioidaan kohdistuvan merkittävimpiä vaikutuksia. Vaikutuksia arvioidaan

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavaa varten on laadittu seuraavat taustaselvitykset:

- emätila- ja mitoitustarkastelu
- kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys (raportoitu osana kaavaselistusta)
- maisemaselvitys
- rakennetun ympäristön arvot (maastoinventointi ja suositukset)

Selvitykset on laadittu siinä laajuudessa ja sillä tarkkuudella, jota kaavan olennaisten vaikutusten selvittäminen edellyttää.

Muina lähtöaineistona on hyödynnetty:

- maakuntakaavojen taustaselvitykset
- voimassa olevien yleiskaavojen selvitykset ja aineistot
- ranta-asemakaava-alueet

- vesihuollon aineistot
- aiemmin tehty luontoselvitykset
- emätilatiedot
- kaupungin rakennusjärjestys
- avoimet paikkatietoaineistot (Maanmittauslaitoksen, Suomen ympäristökeskuksen, Museoviraston ja Liikenneviraston avoimet paikkatietopalvelut)
- Valkeakosken arvokkaat luontokohteet (Järventausta, 2018)
- Pirkanmaan vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2022–2027

Vaikutusten arviointia on peilattu nykyinsäädäntöön ja esimerkiksi väestöennusteissa tai luonnonympäristössä tapahtuneisiin muutoksiin. Kaavamuutos noudattelee voimassa olevan kaavan periaateratkaisuja mm. mitoituksen osalta.

Merkittävien vaikutusten kannalta tärkeäksi koettuja aihekokonaisuuksia on avattu seuraavissa kappaleissa tarkemmin. Ottaen huomioon muutosten luonteen ja laajuuden, sekä suunnittelualueen ominaispiirteet ja yhdyskuntarakenteen, voidaan arvioida, että kaavan vaikutukset arvioitaviin kokonaisuuksiin eivät muodostu merkittäviksi.

7.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä:

Kaavassa on mahdollisuuksien mukaisesti osoitettu uudet rakennuspaikat olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen tai useampien rakennuspaikkojen ryhmiin. Vakituista ympärivuotista asuinrakentamista on mahdollistettu pääosin niille alueille, joiden ympäristössä on jo olemassa olevaa vakituista asutusta ja joiden sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenteellisesti on edullista. Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen on verrattain niin vähäistä, että se ei edellytä erityisiä kehittämistoimenpiteitä esimerkiksi maantieverkoston suhteen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Tulvariskit on huomioitu kaavassa uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Lisäksi yleismääräyksissä on annettu normit alimmista rakentamiskorkeuksista – niiden osalta noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu alueille, joilla esiintyy melu- tai värinähaittoja ja jotka näin heikentäisivät elinympäristön laatua. Kaavassa ei osoiteta sellaisia uusia toimintoja, jotka aiheuttaisivat merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Kaava huomioi alueen luonnonympäristöä, maisemaa, rakennettua kulttuuriympäristöä sekä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Rakentaminen on osoitettu kaavassa pääsääntöisesti ryhmiin, ja alueelle jää myös vapaata rantaviivaa sekä metsäalueita virkistyskäyttöä ajatellen. Uudet rakennuspaikat on osoitettu selvityksissä tunnistettujen arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolelle tai luontoarvot on huomioitu rajaamalla ne rakennuspaikoille.

Osayleiskaavassa huomioidaan maakuntakaavan aluevaraukset ja ohjaustavoitteet, eikä kaava ole merkittävällä tavalla ristiriidassa maakuntakaavan maankäyttötavoitteiden kanssa.

7.2 Vakituisen asutuksen vyöhykkeet ja vakituisen asumisen vaikutuksia

Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategian 2030 yhtenä tavoitteena on järkevä kaupunkirakenne ja elinvoimaiset kylät. Kaupungin tarkoituksena on mahdollistaa asumista myös rauhallisemmillä alueilla. Valkeakosken rantojen osayleiskaavan tarkistuksessa on tutkittu vakituiseen asutukseen soveltuvia vyöhykkeitä edullisuusvyöhyketarkastelun avulla.

Kaavassa on osoitettu kuusi vakituisen asutuksen edullisuutta osoittavaa vyöhykettä (ARA) – näillä alueilla rakennusten käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen on mahdollista tarkastella suoralla rakentamislupamenettelyllä. Osayleiskaavan ARA-vyöhykkeille sijoittuu yhteensä 220 loma-asuinrakennuspaikkaa, mikä tarkoittaa, että käyttötarkoituksen muutoksen tapahtuessa kaikkien kohdalla asukasmäärä lisääntyisi ARA-vyöhykkeillä noin 550 asukkaalla (2,5 asukasta asuinrakennusta kohden). 60 % ARA-alueiden rakentamisesta on nykyisellään vakituista asuinrakentamista. ARA-vyöhykkeiden ympärillä noin kilometrin säteellä käyttötarkoituksen muutoksia on mahdollista tehdä rakentamislain 57 §:n mukaisella poikkeamismenettelyllä – ARA-vyöhykkeiden ympärillä käyttötarkoituksen muutokset eivät aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupungin yhdyskuntarakenteen ja palveluvelvoitteiden kannalta. Poikkeamisluvan käyttötarkoituksen muuttamiselle voi myöntää, mikäli rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät.

Rantarakentamisessa ja rantojen käytössä merkittävimmät vaikutukset aiheutuvat siitä, kun rannan osuuksia varataan rakentamiskäyttöön, ja määritellään, mitkä rannan osuudet säilyvät rakentamiselta vapaina. Asia on ratkaistu mitoitusvyöhyketarkastelussa. Mitoitusvyöhykkeiden tärkein tehtävä on määrittää se, kuinka monta rakentamiselle varattua rakennuspaikkaa kukin maanomistaja voi omistamallaan alueella hyödyntää siten, että rantojen suunnittelutarve tulee ratkaistuksi, rantayleiskaavan sisältövaatimukset tulevat täytetyksi ja rannan sietokyky tulee huomioiduksi.

Vakituisten asuntojen varustelutaso on useimmiten perinteistä vapaa-ajan asuntoa korkeampi, jolloin esimerkiksi jäte- ja vesihuollon vaatimukset ovat myös korkeammat – tosin myös yhä useampi vapaa-ajan asunto on nykyisin entistä korkeatasoisempi. Loma-asumisen ero vakituiseen näkyy myös lähinnä siinä, millaisia ja miten useasti toistuvia asiointimatkoja asukkaat tekevät – tai toisaalta minkälaisia palvelutarpeita vakituinen asutus aiheuttaa kunnalle tai kaupungille. Loma-asunnon käyttöaika ja -aste on alhaisempi kuin vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettuna. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi edestakaisia matkoja kauppaan ja palveluihin tehdään enemmän ja ympärivuotisesti. Vyöhyketarkastelussa on otettu huomioon näitä seikkoja arvottamalla niin palveluiden, tieverkon ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Kokonaisuudessaan alueen saavutettavuus muodostaa siis pääosan sijaintiruudulle annettavista pisteistä.

Yleisesti voidaan todeta, että edullisuusvyöhyketarkastelun pohjalta tehdyt ratkaisut

- vähentävät painetta rakentaa olemassa olevan asutuksen ulkopuolelle;
- parantavat mahdollisuuksia palveluiden järjestämiseen;
- tehostavat infrastruktuurin hyödyntämistä;
- varmistavat, että ympäristöarvot tulevat huomioiduksi ja merkittävät haitat ehkäistyksi;
- sekä tukevat paikallisia elinkeinoja.

Monissa vesistörikkaissa mökkikunnissa vahva vetovoimatekijä on mahdollistaa vakituinen asutus vesistöjen rannoilla, vaikka se aiheuttaisikin pidemmällä aikajänteellä lisäkustannuksia kunnan palvelujen järjestämiseen. Ominaista käyttötarkoituksen muutosten sallimisessa on se, että kunnan kiinteistöverokertymä pienenee, mutta kunnallisverotulot nousevat. Yhdyskuntarakenteen ja kunnallistalouden kannalta vyöhykemäinen käyttötarkoituksen muutoksille suotuisien alueiden osoitta-

minen minimoi taajamarakenteen hajautumisen negatiivisia vaikutuksia, mutta tarjoaa silti paikkakuntalaisille maanomistajille ja kunnalle tonttivarantoa uudelle asuinrakentamiselle. Alla on lueteltu tarkemmin teemoittain lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- uudet vakituiset asunnot sijoittuvat osittain väljemmin asutulle maaseudulle ja siitä aiheutuu jonkin verran lisäkustannuksia kunnan ja tulevan maakunnan palvelujen järjestämiseen (esim. koulukuljetukset, hoivapalvelut) verrattuna tilanteeseen, jossa asukkaat asuisivat keskustaajamassa palvelujen läheisyydessä
- vesihuoltoverkostolle saadaan jonkin verran lisää käyttäjiä
- vakituinen asuminen voi tukea kylien ja maaseudun elinvoimaisuutta sekä olemassa olevan rakennuskannan uudelleen käyttöön ottamista, kun vakituista asumista sijoitetaan kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla

Yksityistaloudelliset vaikutukset:

- vakituisen asunnon rakennuspaikan arvo on yleensä suurempi kuin lomarakennuspaikan
- kiinteistöveroitus vakituksella asuinrakennuksella on pienempi kuin vapaa-ajan asuinrakennuksella

Maisemalliset ja luontovaikutukset:

- vakituinen asuminen saattaa lisätä hoidettujen pihojen määrää ja vähentää luonnonmukaisuutta sekä esimerkiksi rantapuustoa – rantapuuston säilyttäminen tai istuttaminen on säilytetty kaavamääräyksiin, ja tällä ehkäistään tehokkaasti vaikutuksia rantamaisemaan

Vaikutukset elinkeinoihin ja yksityisiin palveluihin:

- vakituinen asutus lisää palveluyritysten asiakkaita, elinvoimaa ja kehittämismahdollisuuksia (esim. hyvinvointi- ja hoivapalvelut, kiinteistönhuolto- ja rakentamispalvelut, lähiruokapalvelut, kuljetus-/kulkemispalvelut)

Liikennevaikutukset:

- vaikka tarkastelussa on huomioitu joukkoliikenteen saavutettavuus, on osa alueista joukkoliikenteen ulkopuolella ja henkilöautoliikenteen varassa. Henkilöautolla liikkuminen lisääntyy vakituisen asumisen myötä jonkin verran. Kauppa- ja muiden päivittäispalvelujen säilyminen kylissä vähentää asiointimatkoja taajamiin
- yksityisteiden kunnossapito voi parantua vakituisen asutuksen myötä

Asuinympäristöön liittyvät vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset:

- turvallisuus / turvallisuuden tunne voi lisääntyä, kun lähistöllä on vakituista asutusta ja ns. sosiaalista kontrollia
- ympäristön meluisuus voi lisääntyä vähäisesti vakituisen asumisen ja esim. pihojen hoitamisen myötä
- osa alueista sijoittuu maanteiden läheisyyteen – liikenteen melu ja ei-turvalliset kulkuyhteydet voivat vähentää asuinviihtyvyyttä

Kun yhdyskuntarakennetta ja alueiden soveltuvuutta vakituiseen asumiseen tarkastellaan vyöhykemaisesti, voidaan monia käyttötarkoitusten muutoksista aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia lieventää tai poistaa kokonaan. Positiivisina koetut vaikutukset – kuten palveluiden säilyminen ja kylien säilyminen elinvoimaisina – voimistuvat käyttötarkoitusten kohdistuessa kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiin ja tarkoituksenmukaisiin sijainteihin. Näin ollen arvioidaan, että rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen mahdollistaminen joko loma-asumiseen tai vakituiseen asumiseen ei näillä vyöhykkeillä aiheuta merkittäviä vaikutuksia.

Käyttötarkoitusten muutosten merkittävin vaikutus on yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja siitä aiheutuva liikkumistarpeen kasvu. Edullisuusvyöhyketarkastelun pisteytys ottaa huomioon nimenomaan yhdyskuntarakenteen hajautumisen negatiivisten vaikutusten minimoimisen ohjaamalla rakentamista lähemmäs taajamia olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden läheisyyteen. Olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen tapahtuvalla hajarakentamisella voi pitkällä aikavälillä olla haitallisia vaikutuksia esimerkiksi kunnan talouteen – toimintojen väliset etäisyydet kasvavat, mikä voi olla ongelmallista teknisen huollon verkostojen, liikenteen ja palvelujen järjestämisen kannalta. Liika hajautuminen voi aiheuttaa hankaluuksia myös alueiden tulevaisuuden suunnittelun sekä luonto- ja virkistysarvojen kannalta.

Käyttötarkoituksen muutokset edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisilla soveltuvilla sijainneilla eivät aiheuta merkittävää yhdyskuntarakenteen hajautumista Valkeakosken nykyinen aluerakenne huomioiden – vaan pikemminkin ne vahvistavat tasapainoisen aluerakenteen muodostumista. Liikenneverkkoihin, joukkoliikenteeseen ja alakouluihin hyvin kytkeytyvät maaseutumaisetkin alueet ovat vakitukselle asumiselle soveltuvia ympäristöjä, myös kunnan näkökulmasta.

Rantamaisemassa merkittävimmin vesistölle päin erottuvat lähelle vesirajaa rakennettavat rakennukset ja rakennelmat, laajat lasipinnat ja nurmialueet – vakituinen ympärivuotinen asutus voi lisätä hoidettujen pihojen määrää ja vähentää luonnonmukaisuutta, mutta rantapuusto ja rakennuspaikan rakentamattomien osien luonnonmukaisuus pyritään säilyttämään myös jatkossa mahdollisesta käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta. Kaavamääräyksen (mm. rannan suojapuuston istuttamisesta ja säilyttämisestä) on pyritty varmistamaan, ettei vesistölle päin aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia, mikäli rakennuspaikka toteutuu vakituiseen asutukseen. Kyseessä ovat kuitenkin olemassa olevat rakennetut rakennuspaikat, eikä rakennusoikeus käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä lähtökohtaisesti muutu. Näin ollen maisema- ja luontovaikutusten arvioidaan jäävän verrattain vähäisiksi. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei itsessään arvioida olevan merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan.

Maaseutu- ja ranta-asuminen on monelle kunnalle suuri ja houkutteleva vetovoimatekijä, ja sitä voidaan pitää tärkeänä keinona maaseudun elinvoimaisuuden säilyttämisessä ja lisäämisessä. Pysyvän asumisen mahdollistamisella järkevillä sijainneilla – ja kunnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla – voidaan tukea merkittävästi kunnan elinvoimaa, tasapainoisen aluerakenteen muodostumista sekä toisaalta ihmisten unelmien ja asumispreferenssien täyttymistä. Huomioitavia vaikutuksia voi muodostua yhdyskuntarakenteen ja liikenteen lisäksi vesi-, jätevesi- ja jätehuoltoon, palveluihin (kuten koulutus ja varhaiskasvatus, paikallinen yritystoiminta) sekä kuntatalouteen (kuten verotulot, palveluvelvoitteet). Toisaalta käyttötarkoitusten muutostyöt tukevat olemassa olevien koulujen elinvoimaa ja säilymistä, vahvistaen myös kylien ja kulmakuntien elinvoimaa.

Käyttötarkoitusten muutosten myötä liikennemäärät (yksityisautoilu) kasvavat jonkin verran erityisesti suuremmalla tiestöllä – tiestöä voidaan joutua parantamaan esimerkiksi liikenneturvallisuuden vuoksi. Toisaalta yksityisteiden kunnossapidon ja aurausten tarve lisääntyy. Vakituksien asuinpaikan tulee olla saavutettavissa ympärivuotisesti esimerkiksi pelastus- ja huoltoajoneuvojen toimesta.

Vakituksessa asumisessa vedenkulutus ja veden tarve luonnollisesti kasvaa verrattuna loma-asumiseen. Käyttötarkoituksen muutokset voivat lisätä joissain tapauksissa vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskuntien verkostoon liittyvien määrää, ja teoriassa aiheuttaa näin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden laajenemisen tarvetta, jolloin verkostojen kapasiteetin riittävyyden tarkastelu voi tulla kyseeseen.

Kiinteistöjen vesihuolto on usein mahdollista järjestää myös kiinteistökohtaisesti esimerkiksi talous-vesikaivolla ja umpikaivolla rakennuspaikan ollessa riittävän suuri. Hajajätevesiasetus ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset antavat reunaehdot jätevesien käsittelyn toteuttamiselle lainmukaisesti niin, ettei enenevää merkittävää haittaa vesistöjen sietokyvylle ja ympäristönsuojelullisille lähtökohdille muodostu. Vesihuoltolain (9.2.2001/119) 6–7 § määrittelevät tilanteen, jossa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen tai muu tarpeellinen vesihuollon palvelu on tarpeen järjestää terveydellisistä, yhdyskuntakehityksellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.

Haja-asutusalueella vesihuollon toteuttaminen ja yksityisteiden ylläpito on lähtökohtaisesti asukkaiden vastuulla. Kunnalle voi aiheutua jonkin verran kustannuksia vesiosuuskunnille tai yksityisille tiekunnille myönnettävistä avustuksista tai jäte- ja vesihuoltoon tai teiden kunnossapitoon liittyvien kysymysten järjestely-, neuvonta- ja valvontatarpeista.

Vakituinen asuminen tuottaa vapaa-ajan asutukseen verrattuna enemmän jätteitä. Jätehuolto järjestetään joko kiinteistökohtaisesti, yhteisten jäteastioiden tai aluekeräyspisteiden kautta. Vakituksessa asumisessa jätehuollon perusmaksut ja aluekeräyspisteiden maksut ovat korkeampia kuin vapaa-ajan asunnoissa, jolloin jätemäärän kasvua kompensoivat vakituisilta ympärivuotisilta asunnoilta perittävät korkeammat perusmaksut.

Asianmukainen jätevesien käsittely ja jätehuolto turvaavat ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden toteutumista.

Kunta/kaupunki saa vakituisilta asukkailta verotuloja ensi sijassa kunnallisverojen ja kiinteistöveron kautta. Kiinteistöveron tuotto riippuu siitä, onko kyseessä vakituinen tai vapaa-ajan asuminen. Vakituisen asumisen osalta kiinteistövero on pienempi kuin vapaa-ajan asumisen osalta. Kun vapaa-ajan asunto muutetaan vakituiseksi asunnoksi, kiinteistöverotuotto pienenee – toisaalta kiinteistön arvo voi nousta. Kiinteistöveron tuotto voi pienentyä tapauksessa, jossa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseen asumiseen, ja rakennukseen ei kuitenkaan muutostyön jälkeen muuteta vakituiseksi, vaan sitä käytetään edelleen tosiasiaassa vapaa-ajan asuntona.

Uusien asukkaiden myötä kunnassa olevien paikallisten palvelujen (mm. kaupallisten palvelujen) käyttö lisääntyy, mikä lisää alueen ja mahdollisesti myös pienyrittäjien elinvoimaa (esim. kiinteistöhuolto- ja rakentamispalvelut, lähiruokapalvelut, kuljetuspalvelut). Kylissä asukasmäärän lisääntyminen voi edesauttaa kyläpalveluiden ja kyläyhdistysten toiminnan säilymistä.

Kunnan on kuntalain mukaan järjestettävä asukkaille palveluja alueillaan – näitä ovat koulutus ja varhaiskasvatus. Kunnalle voi koitua kustannuksia koulukyytien järjestämisen velvoitteesta vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutosten myötä. Edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisella vyöhykkeellä käyttötarkoitusten muutosten tosiasiallisten vaikutusten koulukuljetusten määriin ja kustannuksiin voidaan arvioida jäävän vähäisiksi.

Yhteisöllisyys, turvallisuus ja turvallisuuden tunne voi parantua, jos lähistöllä vakituinen asuminen ja ns. ”sosiaalinen kontrolli” lisääntyy. Toisaalta ympäristön meluisuus voi lisääntyä jonkin verran ympärivuotisen asutuksen yhteydessä, kun esimerkiksi pihoja hoidetaan. Käyttötarkoituksen muutokset soveltuvilla sijainneilla eivät lähtökohtaisesti aiheuta kiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai vaaranna terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumista – pikemminkin ne edistävät rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä, millä voi olla suuria myönteisiä vaikutuksia ihmisten henkilökohtaisten asumispreferenssien täyttyminen suhteen.

7.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Uudella rantaosayleiskaavalla osoitetaan yhteensä 12 uutta rakennuspaikkaa. Yhteensä rakennuspaikkoja kaavassa on osoitettu 1 314 kpl. Uusia rakennuspaikkoja muodostuu verrattain hyvin vähäisesti, mutta rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden vähäinen kasvu aiheuttaa jonkin verran luonnon elementtien väistymistä ranta-alueilla. Rakennuspaikat on pyritty osoittamaan luonnonympäristön kannalta mahdollisimman kestäville alueille sekä alueille, jotka ovat jo ihmisperäisen vaikutuksen ja toiminnan alaisina. Näin luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säästää rakentamattomina. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on osoitettu kaavakartalle:

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE (luo)

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

Luontoselvitykset sekä tiedossa olevat erityiset luonnonarvot ovat toimineet pohjana rakennuspaikkojen sijoittelussa tai siirtämisessä.

Ranta-alueiden luonnonympäristö on Valkeakoskella jo suurelta osin muuttunut aiempien vuosikymmenien tehokkaamman loma- ja asuinrakentamisen myötä. Menneinä vuosikymmeninä tapahtunut suunnittelematon rakentaminen ei välttämättä ole huomioinut kaikkia luonnonympäristön mahdollisia arvoja, joten vapaiden ranta-alueiden ja luonnonympäristöltään sekä maisemaltaan arvokkaiden ranta-alueiden merkitys korostuu osayleiskaavassa. Vapaan rantaviivan osuus Valkeakoskella on edelleen osayleiskaavan myötä yli puolet (noin 54 %).

Rakennuspaikkojen toteutuminen ja rakennusoikeuden kasvu lisäävät todennäköisesti liikkumista jonkin verran myös vesillä, mikä hieman lisää linnustoon kohdistuvaa pesimäaikaista häiriötä. Loma-asumisesta, vesillä liikkumisesta ja muusta retkeilystä aiheutuvat vaikutukset ovat vuosittain toistuvia, ja ne ajoittuvat pääosin kesäkauteen touko–syyskuulle. Vesillä liikkuminen on vilkkainta kesä–elokuussa. Kaavaratkaisun vaikutuksia linnustoon on vähennetty huomioimalla Valkeakosken alueelle sijoittuvat kalasääsken pesäpaikat rakennuspaikkojen sijoittelussa – rakennuspaikkoja ei sijoitu alle 500 metrin etäisyydelle tiedetyistä kalasääsken pesäpaikoista. Tiedot pesäpaikoista on tarkastettu eikä pesäpaikkoja havaittu maastokäynneillä rakennuspaikkojen läheisyydessä.

Rakennuspaikkojen puustoisuus pyritään säilyttämään yleismääräyksellä rakentamattomien rakennuspaikkojen osien säilyttämisestä puustoisena sekä riittävän rantapuuston säilyttämisestä tai istuttamisesta. Lisäksi on annettu mm. yleismääräys rauhoitettujen kynäjalavien säilyttämisestä sekä huomioon ottamisesta rakentamisessa ja muussa maankäytössä.

Natura-arvioinnin tarveharkinta

Alueelle on tehty Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys (Finnmap Infra 2025), ja Natura-tarveharkinnasta saadaan päätös kaavan ehdotusvaiheen jälkeen. Tarveharkintaselvityksen mukaan rantaosayleiskaavan toteutuminen ei merkittävästi lisää uusia rakennuspaikkoja, mutta kaavassa esitetään rakennusoikeuksien huomattavaa lisäystä. Uuden kaavan myötä rakennusten sijoittaminen lähemmäs rantaviivaa tulee myös mahdolliseksi.

Natura 2000-alueet sekä suunnittelualueella sijaitsevat jo perustetut luonnonsuojelualueet on osoitettu kaavakartalla. Rantaosayleiskaavassa ei osoiteta luonnonsuojelualueiden arvoja heikentävää

maankäyttöä. Rantaosayleiskaavalla ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja Natura 2000-verkoston alueelle – osa rakennuspaikoista ulottuu pieneltä osin Natura-alueelle kiinteistöjaotuksen vuoksi, mutta Natura-alueelle rakentaminen ei ole näillä paikoin mahdollista esimerkiksi rakentamisen rantaviivaetäisyyksien johdosta. Natura-alueita suojellaan luonnonsuojelulain lisäksi esim. metsälailla – esimerkiksi metsänkäyttöilmoitukset menevät Natura-alueilla tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Rantaosayleiskaavan mukaisen maankäytön toteuttamisen ei arvioida merkittävästi heikentävän Natura 2000-verkoston kuuluvien ranta- ja vesialueiden niitä arvoja, joiden suojelemiseksi alueet on sisällytetty Natura-verkostoon. Esimerkiksi rantojen niitto vaatii Natura-alueilla luvan ELY-keskukselta. Natura-alueisiin rajautuvilla rantarakennuspaikoilla on lisäksi annettu rakennusten etäisyysvaatimukset suhteessa rantaviivaan, ja jätevesien käsittelyn on tapahduttava ympäristönsuojelumääräysten ja voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Kasvillisuus- ja luontotyytit

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksessä on esitetty Valkeakosken rantaosayleiskaavan täydentävän kasvillisuusselvityksen tulokset. Maantieteellisesti alueen yleisilmettä luonnehtivat lehdot ja lehtomaiset kankaat. Luonnontilansa jonkinasteisesti säilyttäneitä, arvokkaita tai uhanalaiseksi luokiteltuja luontotyyppisiä havaittiin paljon. Lisäksi todettiin muun muassa rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymiä, sekä useita kynäjalavaesiintymiä. Huomionarvoiset kohteet sekä näiden arvoluokitus on esitetty kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksessä.

Arvoluokan 1 kohteet ovat lailla suojattuja. Arvoluokan 1 kohteet huomioidaan osayleiskaavassa asianmukaisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin (luo), ja kyseiset alueet on ensisijaisesti rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Niiltä osin, kun mahdolliset suunnitelmat heikentäisivät tai hävittäisivät esiintymiä, tulee poikkeamisluvan hakemisesta keskustella paikallisen alueviranomaisen (Pirkanmaan ELY-keskus) kanssa.

Arvoluokkien 2–4, ja näistä erityisesti arvoluokan 2 kohteet suositeltiin huomioimaan suunnittelussa.

Liito-orava

Selvitysalueella havaittiin liito-oravaa, joka on EU:n luontodirektiivin tiukasti suojeltu laji. Alueelta rajattiin yksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, ja soveltuvaa ympäristöä havaittiin paikoin. Liito-oravaselvitysten tulokset otettiin huomioon kaavaratkaisussa. Koska liito-oravasta on selvitysten tulosten lisäksi tuoreita ja tunnettuja havaintoja kaava-alueella, tulee liito-oravatilannetta selvitysalueen lajille soveltuvilla metsäalueilla tarkkailla jatkossakin, mikäli niille suunnitellaan puustoa hävittävää maankäyttöä.

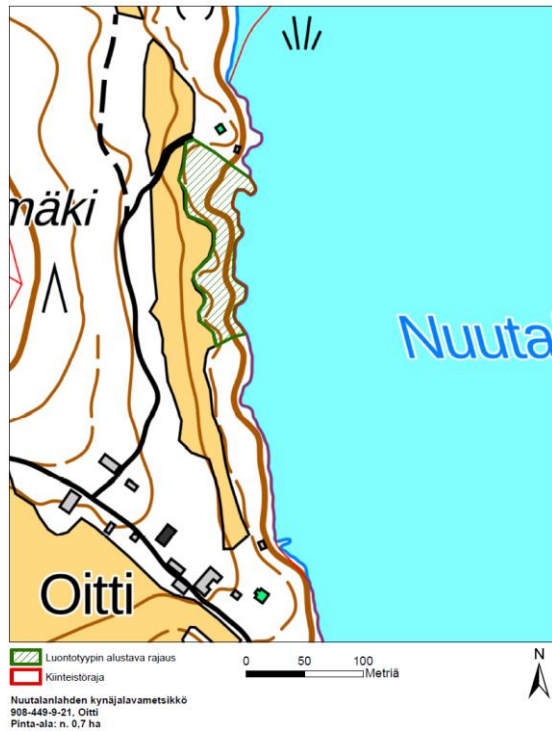
Luontotyyppien rajaukset luonnonsuojelualueiksi

Nuutalanlahti / Oitti

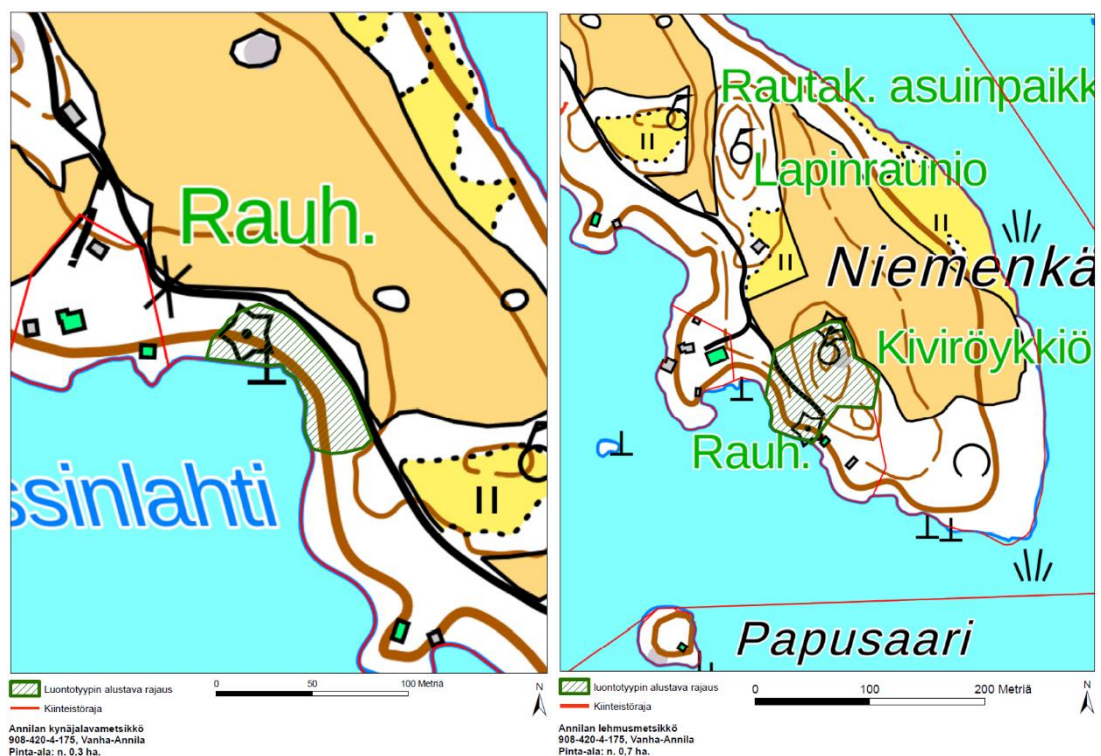
Kiinteistöllä 908-449-921 on rajattu luonnonsuojelulain (1096/1996) 29 §:n kriteerit täyttävä jalopuumetsikkö (Nuutalanlahden kynäjalavametsikkö), pinta-alaltaan noin 0,7 ha. Kynäjalavametsikkö osoitetaan kaavassa merkinnällä SL, mikä aiheutti kolmen toteutumattoman rakennuspaikan siirtämisen tarpeen. Rakennuspaikat sijoitettiin soveltuvasti ympäristöön kynäjalavametsikön rajauksen ulkopuolelle.

Vaissinlahti ja Niemenkärki / Vanha-Annala

Kiinteistöllä 908-420-4-175 on rajattu jalopuumetsikkö (Annilan kynäjalavametsikkö, pinta-alaltaan noin 0,3 ha sekä lehmusmetsikkö, pinta-alaltaan n. 0,7 ha). Kynäjalava- ja lehmusmetsiköt osoitetaan kaavassa merkinnällä SL, mikä aiheutti yhden toteutumattoman rakennuspaikan siirtämisen tarpeen. Rakennuspaikka sijoitettiin soveltuvasti ympäristöön kynäjalavametsikön rajauksen ulkopuolelle.



Kuva 7-1 Kartta Nuutalanlahden kynäjalavametsikön luontotyyppien alustavasta rajauksesta.



Kuva 7-2 Kartat Vaissinlahden ja Niemenkärjen jalopuumetsiköiden alustavasta rajauksesta.

7.4 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön ja arkeologisiin kohteisiin

Kaavan toteutuminen aiheuttaa väistämättä jonkin verran muutoksia suunnittelualueen vesistöjen maisemaan, kun rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia nostetaan tai uusia aiemmin rakentamattomia rantoja osoitetaan rakentamiseen. Uusia rakennuspaikkoja on mahdollista kuitenkin osoittaa varsin vähän. Erityisesti Vanajaveden ja Mallasveden rannat ovat jo varsin tehokkaasti rakentuneita ja voimassa olevassa vanhassa osayleiskaavassa on osoitettu jonkin verran myös toteutumaton rakentamista. Jo toteutunut tai vanhassa kaavassa osoitettu toteutumaton rakentaminen on lukumääräisesti ja tehokkuudeltaan sen verran suurta, että uusia rakennuspaikkoja ei ole mahdollista osoittaa merkittävää määrää. Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan kaavassa ainoastaan 12 kpl. Niiden sijoittelussa on otettu huomioon maisema- ja luonnonarvot sekä olemassa oleva rakenne. Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan useamman rakennuspaikan ryhmiin ja jo olemassa olevien rakennusalueiden yhteyteen.

Rakennuspaikkakohtaisella rakennusoikeuksien nostolla on väistämättä maisemallisia vaikutuksia rakennuspaikkojen sisäisessä maisemassa rakennustehokkuuksien ja rakennuspaikkakohtaisen enimmäiskerrosalan noustessa. Alueidenkäyttölain 73 §:ssä on esitetty ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset: suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja maisema-arvot on otettava muutoinkin huomioon. Kaavan maisemavaikutuksia on pyrittävä hillitsemään rantamaisemassa eli vesistöstä kohti rantaa kohdistuvassa maisemassa – kaavan yleismääräyksissä on annettu ohjeet rakentamisen maisemavaikutusten minimoimiseksi:

”Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja ympäristöön soveltuvaan väriytykseen niin, etteivät rakennukset aiheuta haittaa rantamaisemalle. Rakennukset tulee pyrkiä sijoittelemaan rakennuspaikalle niin, että ne muodostavat pihapiirin.”

”Rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota rannan puustoisena säilymiseen. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Puuston harventaminen on sallittua.”

Lisäksi kaavassa on annettu vaatimukset rakennusten vähimmäisetäisyydestä suhteessa keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan. Kun rakentaminen toteutetaan edelliset vaatimukset huomioiden, maisemalliset vaikutukset eivät muodostu merkittäviksi. Erityisesti rakennusten luonnonmukainen väritys ja suojaava rantapuusto huomioivat rantamaisemaa erityisen hyvin.

Yleismääräykset mm. rakennusten väriytyksestä, rantaviivaetäisyyksistä ja riittävän rantapuuston säilyttämisestä turvaavat hyvin myös valtakunnallisiin ja maakunnallisiin maisema-alueisiin liittyviä ominaisarvoja, ja niiden avulla kyetään huomioimaan ja edistämään maisema-arvojen säilymistä alueella myös jatkossa.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Sääksmäen ja Tarttilan kulttuurimaisemat, on osoitettu kaavakartalla viivamerkinnällä *mav*. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Haukilan–Mälkiäisen kulttuurimaisema, Liuttulan–Vedentaan kulttuurimaisema ja Metsäkansan kulttuurimaisema, on osoitettu kaavakartalla merkinnällä *mam*. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maiseman arvoalueille sijoittuvia uusia rakennuspaikkoja on pyritty sijoittamaan yhtenäisiin ryhmiin olemassa olevien rakennusalueiden yhteyteen siltä osin, kun se on kiinteistöjaotus, luonnonarvot ja rakennuskelpoisuus huomioiden mahdollista – näin on huomioitu yhtenäisten vapaiden rantojen riittävyttä. Uudet rakennuspaikat ovat lukumääräisesti vähäisiä, ja ne on sijoitettu tavanomaisille metsäisille ranta-alueille, missä rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan merkittävää laaja-alaista vaikutusta rantamaisemaan.

Suunnittelualueen rakennettu kulttuuriympäristö on inventoitu kaavatyötä varten kaupungin antamien lähtötietojen pohjalta. Inventoinnin tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla kaavassa rakennetun kulttuuriympäristön kohteet omilla merkinnöillään sekä niiden ominaisarvot huomioivilla kaavamääräyksillä. Kaavan arvioidaan parantavan rakennussuojelun tilannetta kaavaan merkittyjen suojelukohteiden osalta. Lisäksi kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) sekä maakunnalliset kulttuuriympäristön kohteet käytävissä olleiden maakunnallisten ja valtakunnallisten selvitysaineistojen pohjalta. Rakennusinventoinnin pohjalta kaava-alueella on tunnistettu kolme kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittävää aluetta (Vedentaan ja Ritvalan kylät sekä Mälkiäisten ryhmäkylä), ja ne on osoitettu kaavaan paikallisesti merkittävänä alueina merkinnällä *sk*. Rakennusinventoinnin myötä kaavassa on osoitettu yhdeksän suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (*sr*) sekä yhdeksän kulttuuriarvoja sisältävää rakennusta tai rakennusryhmää (*s*).

Kaavatyössä on huomioitu muinaisjäänösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäänökset. Muinaisjäänökset on osoitettu kaavakartalle merkinnällä *sm*. Muinaisjäänökset ovat muinaismuistolaila (295/1963) suojeltuja, ja tietyissä tilanteissa niiden vapauttaminen rakentamiselle tai muinaisjäänökseen mahdollisesti vaikuttaville toimenpiteille edellyttää kajoamislupaneuvottelua Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon kanssa. Mahdollisen muinaismuistolain 11 §:n mukaisen kajoamisluvan myötä tulee suorittaa neuvotteluissa edellytetyt toimet ja tutkimukset. Kajoamislupa voidaan myöntää tilanteessa, jossa muinaisjäänös tuottaisi merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa. Kaavassa joitain muinaisjäänöksiä sijoittuu loma-asuntojen tai muutoin rakentamiseen tarkoitettuille alueille. Rantaosayleiskaava osaltaan edistää alueen muinaisjäänösten ja arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä ja tiedostamista suunnittelualueella.

7.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteutumisen myötä suunnittelualueeseen kuuluvien rantojen loma- ja vakituisista asutuksesta muodostuva yhdyskuntarakenne täydentyy vähäisesti. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu merkittävästi lisää, ja ne on osoitettu mahdollisuuksien mukaan jo olemassa olevan rakenteen yhteyteen niin, että alueelle jää myös rakentamattomia rannanosuuksia – kaikkia uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan ole mahdollista sijoittaa edellä mainitulla tavalla johtuen esimerkiksi maaston ominaispiirteistä, tunnistetuista ympäristöarvoista tai kiinteistöolosuhteista. Osayleiskaava tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja yhdyskuntarakenteeseen. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa 11 kpl, minkä voidaan arvioida varaavan rantaviivaa lisää noin 550 metriä, mikäli yksi rakennuspaikka varaa noin 50 metriä rantaviivaa. Rakennettujen tai rakentamiseen tarkoitettujen rantojen osuus suunnittelualueen rantaviivasta on kaavan toteutumisen jälkeen noin 46 %, jolloin vapaiden rantojen osuus on noin 54 %.

Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia vakituisiksi on mahdollistettu hallitusti kaupungin yhdyskuntarakenteen ja saavutettavuuden kannalta parhailla sijainneilla.

Yhteenvedon voidaan arvioida, että osayleiskaavassa esitetyt rakennuspaikat ja maankäyttö tukeutuvat pääosin edullisesti olemassa oleviin liikenneyhteyksiin sekä yhdyskuntarakenteeseen. Rantaosayleiskaavalla on osoitettu vakituista asumista hallitusti perustuen kaavatyön tueksi laadittuun vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkasteluun. Rantaosayleiskaava turvaa riittävien rakentamattomien vapaiden ranta-alueiden säilymistä.

7.6 Vaikutukset liikenteeseen

Olemassa oleva tieverkosto palvelee myös jatkossa sekä olemassa olevia kaava-alueen rakennuspaikkoja että myös uusia rakennuspaikkoja. Esimerkiksi yleisten teiden verkostoon ei tarvitse tehdä muutoksia osayleiskaavan mahdollistamien muutoksien perusteella. Kaavassa osoitetuille uusille rakennuspaikoille joudutaan rakentamaan uusia pääsyteitä niiden toteuttamiseksi. Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä ei kuitenkaan ole merkittävä.

Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset vapaa-ajan asunnosta vakituisiksi ympärivuotiseksi asunnoksi lisäävät rakennuspaikoille suuntautuvaa matkatuotosta. Liikennemääriä lisää myös se, mikäli kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä on umpikaivo, jolla on säännöllinen tyhjentämistarve.

Kaavaan on osoitettu edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella ns. ARA-vyöhykkeen rakennuspaikkoja, jotka on mahdollista toteuttaa rakentamislupamenettelyssä joko loma-asumisen tai vakituisen asumisen asuinrakennuspaikkoina, jolloin matkatuotosten määrän kasvun arviointi on hankalaa ja epävarmaa. ARA-vyöhykkeille sijoittuu yhteensä noin 100 loma-asuntoa ja 70 asuinrakennusta. Liikenteen arvioidaan lisääntyvän pääasiassa suuremmilla teillä, seututiellä 130 (Rapolantie), seututiellä 307 (Pälkäneentie) sekä seututiellä 304 (Toijalantie). Kun huomioidaan ARA-rakennuspaikkojen lukumäärä ja niiden aiheuttama todennäköisesti varsin maltillinen lisä matkatuotoksiin, ei lisääntyvän liikenteen arvioida aiheuttavan erityistä haittaa liikenneturvallisuudelle eikä sen arvioida merkittävästi heikentävän liikenteen sujuvuutta alueella nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavan toteuttaminen on pitkälti maanomistajista riippuvaista. Rakennuspaikkojen mahdollinen lisärakentaminen voi lisätä paineita parantaa yksityistieverkostoja. Tämä voi koskea paikoin myös yleistä tieverkostoa ja sen kunnossapitoa.

Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia liikenteellisiä vaikutuksia nykytilaan verrattuna.

7.7 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnin lähtökohtana käytettiin *Ilmastotavoitteita edistävä kaavoitus* -oppaan (Ympäristöministeriö 2015) pohjalta jalostettua arviointikehikkoa. Arviointikehikkoon on valittu ne ilmastovaikutusten kannalta keskeiset teemat ja kriteerit, jotka ovat yleiskaavatasolla oleellisia ja joihin yleiskaavoituksella voidaan vaikuttaa. Arvioinnissa huomioitiin ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmia.

Ilmastotavoitteita edistävä kaavaratkaisu

Alue- ja yhdyskuntarakenne	Alue- ja yhdyskuntarakenne on tehokasta maankäytöltään ja infrastruktuuriltaan, edistää taajamien maankäytön ja toiminnallisen rakenteen monipuolisuutta, on rakennustavaltaan ilmastoystävällistä ja tuo toiminnot kestäväällä tavalla saavutettaviksi sekä vähentää liikkumistarvetta.
Liikkuminen	Liikkuminen on yhteensovitettu maankäyttöratkaisujen kanssa, tukeutuu kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen sekä suosii kestäviä liikkumismuotoja ottaen huomioon matkaketjut.
Energia	Energiaan liittyvät ratkaisut ovat uusiutuvia ja vähäpäästöisiä (energiantuotto) ja parantavat energiatehokkuutta.
Luonnonvarojen käyttö ja viherrakenne	Luonnonvarojen käyttö ja viherrakenne edistävät luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja kiertotaloutta sekä resurssiviisautta, turvaavat viherrakenteen hiilinieluja ja -varastoja sekä jatkuvat katkeamatta, tukee naapurustojen toiminnallista monipuolisuutta ja vähentää tarvetta poistua kauemmas viihtymään sekä huomioi alueen pienilmaston, massatasapainon ja mahdollisen lämpösäätöreikilmiön.
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	Ilmastonmuutokseen sopeutuva kaavoitus ohjaa tulvavaara-alueiden alueiden käyttöä ja huomioi tulvareittien ja viivytyksen tilavaraukset, huomioon ottaa myrskyjen vaikutukset aluevarauksissa sekä huomioi hulevesien määrän ja hallinnan.

Osaan arviointikehikon konkreettisista teemoista on otettu kantaa muissa vaikutusten arvioinneissa. Ilmastovaikutusten arvioinneissa näitä havaintoja on käsitelty tiiviisti ilmastovaikutusten näkökulmasta. Suuntaa antavaa päästölaskentaa toteutettiin rakentamisen ja liikenteen osalta huomioiden myös nykyisen kaavan rakentamattomat paikat (rakentamisen päästöt) sekä rakennus- ja asutuskannan (liikenteen päästöt).

Tarkastelussa päästöjä arvioitiin neljän eri toteutumisvaihtoehdon kautta:

- **VE1**, jossa tarkasteltiin kaavan toteutumisen vaikutuksia täysimääräisesti siten, että ARA-vyöhykkeen rakennuspaikat toteutuvat RA-rakennuspaikkoina.
 - Rakentamisen päästöjen laskennassa on arvioitu rakentamattomilla RA-tonteilla (noin 130 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 0 k-m² → 200 k-m² ja A-tonteilla (noin 400 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 200 k-m² → 300 k-m²
 - Liikenteen päästöjen laskennassa on huomioitu kaavassa olevan RA-paikkoja noin 1 100 kpl ja A-paikkoja kaavassa 400
- **VE1b**, jossa tarkasteltiin kaavamuutoksen vaikutuksia täysimääräisesti siten, että ARA-vyöhykkeen rakennuspaikat toteutuvat RA-rakennuspaikkoina.
 - Rakentamisen päästöjen laskennassa on arvioitu rakentamattomilla RA-tonteilla (noin 130 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 140 k-m² → 200 k-m² ja A-tonteilla (noin 400 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 200 k-m² → 300 k-m²
 - Liikenteen päästöjen laskennassa on huomioitu kaavassa olevan RA-paikkoja noin 1 100 kpl ja A-paikkoja kaavassa 400
- **VE2**, jossa tarkasteltiin kaavan toteutumisen vaikutuksia täysimääräisesti siten, että ARA-vyöhykkeen rakennuspaikat toteutuvat A-rakennuspaikkoina.
 - Rakentamisen päästöjen laskennassa on arvioitu rakentamattomilla RA-tonteilla (noin 130 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 0 k-m² → 200 k-m² ja A-tonteilla (noin 400+100 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 200 k-m² → 300 k-m²
 - Liikenteen päästöjen laskennassa on huomioitu kaavassa olevan RA-paikkoja noin 1 000 kpl ja A-paikkoja kaavassa 500
- **VE2b**, jossa tarkasteltiin kaavamuutoksen vaikutuksia täysimääräisesti siten, että ARA-vyöhykkeen rakennuspaikat toteutuvat A-rakennuspaikkoina.

- Rakentamisen päästöjen laskennassa on arvioitu rakentamattomilla RA-tonteilla (noin 130 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 140 k-m² → 200 k-m² ja A-tonteilla (noin 400+100 kpl) rakennusoikeuden muutoksen olevan 200 k-m² → 300 k-m²
- Liikenteen päästöjen laskennassa on huomioitu kaavassa olevan RA-paikkoja noin 1 000 kpl ja A-paikkoja kaavassa 500

Rakennusoikeuden muutokset on osoitettu **alue- ja yhdyskuntarakenteen** kannalta suotuisille paikoille lähelle nykyistä yhdyskuntarakennetta kyliin. Kaavan myötä rakennusoikeus kaava-alueella lisääntyy, kaava-alueelle voi sijoittua useampia asukkaita ja uuden rakentamisen myötä luonnontilainen alue vähenee. Osoitettu lisärakennusoikeus on kuitenkin kokonaisuudessaan vähäistä ja uusia rakennuspaikkoja on osoitettu vähän (14 kappaletta) ja mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan rakenteen yhteyteen, minkä myötä lisääntyneestä liikkumisesta ja rakentamisesta syntyvät päästöt ovat kokonaisuudessaan vähäisiä. Osayleiskaavassa on huomioitu kaava-alueen ominaispiirteet, sisäisten ranta- ja virkistysalueiden hyvä verkostoituminen, sekä seudun ekologisen verkoston.

Kaiken rakentamisen yhtä aikaa toteutuessaan aiheutuisi siitä suuri kertaluonteinen päästövaikutus alueelle, kuten seuraava taulukko osoittaa. Todennäköisesti kaikki rakentaminen ei toteudu yhtä aikaisesti vaan tasoittuu useille vuosille. On myös hyvin todennäköistä, että rakentamista ei tapahdu osayleiskaavan mahdollistaman maksimimitoituksen mukaisesti ja osa rakennuspaikoista jää todennäköisesti täysin rakentamatta.

	Arvioitu rakentaminen (k-m ²)	Rakentamisen päästöt (tCO ₂ e)
VE1	66 000	8 320
VE1b	47 800	6 020
VE2	76 000	9 580
VE2b	57 800	7 280

Rakentamisesta aiheutuvat päästöt on laskettu kerrosalalla painotettujen khk-päästöjen erityyppisille rakennuksille kantavan rakenteen pääarakennusaineen pohjalta (Ruuska ym., 2013; Häkkinen & Vares, 2018). Kaiken rakentamisen oletettiin toteutuvan osayleiskaava-alueella puurakentamisena. Mikäli rakentaminen toteutuisi keskimääräisen rakennustavan mukaan, seuraisi tästä noin 25 % enemmän päästöjä kuin puurakentamisena.

Osayleiskaava-alueelle osoitettu uudet rakennuspaikat ja rakentamattomien paikkojen toteutuminen tulevat kasvattamaan matkasuoritetta ja **liikenteen** päästöjä kaava-alueella, kunnan sisällä ja sen ulkopuolella, useiden rakennuspaikkojen sijoittuessa tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Uusi liikkuminen tulee painottumaan olemassa olevan tieverkoston varaa ja olemaan henkilöauto-painotteista. Erityisesti loma-asuminen korostaa kunnan ulkopuolisten matkojen lisääntymistä. Lisääntyvä henkilöautoilu voi heikentää liikenneturvallisuutta, millä voi olla kielteinen vaikutus alueen kävelyn ja pyöräilyn lisääntymiseen. Lisääntyneen liikkumisen ilmastovaikutuksia arvioitiin laskennallisesti karkealla tasolla perustuen kaava-alueen rakennusoikeuksien kokonaismäärään (rakennetut, rakentamattomat ja uudet tontit), kulkutapaosuuksiin ja matkustettuihin kilometreihin noin 20 000 asukkaan harvemmin asutuilla ja kyläasutuksen seuduilla. Laskennassa huomioitiin myös lisääntyvä ”lomaliikenne” ja siitä seuraavat päästöt.

	Liikenteen päästöt (tCO ₂ e), "matkat vain alueella"	Liikenteen päästöt (tCO ₂ e), sis. matkat loma-ajan asun- nolle
VE1 (nyt per vuosi)	3 589	4 294
VE2 (nyt per vuosi)	3 930	4 572
VE1 (2040 per vuosi)	1 493	1 785
VE2 (2040 per vuosi)	1 635	1 900

Liikkumisesta seuraavat päästöt on laskettu valtakunnalliseen keskimääräiseen joukko- ja henkilöliikenteen päästökertoimeen perustuen nykytilassa sekä vuonna 2040 (tCO₂e/km). Tarkastelussa ei ole huomioitu kasvaneen asumiskannan vaikutuksia muuhun lisääntyvään liikenteeseen, kuten kasvavaan tarpeeseen tuotteiden kuljetuspalveluille osoitettujen uusien rakennuspaikkojen määrän ollessa vähäistä.

Valkeakosken tieliikenteen päästöt olivat vuonna 2022 noin 33,1 ktCO₂e (SYKE, 2024). Huomioitaessa nykyiset rakennetut rakennuspaikat ja olettaessa, että kaikki rakentamattomat rakennuspaikat rakennettaisiin kaavan mahdollistamalla maksimimitoituksella ja matkatuotos kasvaisi kuten on edellä kuvattu, muodostuisi kaava-alueen asutuksen aiheuttamasta liikenteestä nykytilassa noin 10,8–11,9 % Valkeakosken kokonaispäästöistä. Mikäli myös matkat-loma-ajan asunnoille huomioitaisiin, kasvaisivat arvioidut päästöt noin 16–20 %.

Osayleiskaava ei määrittele energiantuotantomuotoja, mutta sallii paikallisesti tuotetut uusiutuvat energialähteet. Kaavan toteuttamisessa suositellaan käyttämään vähäpäästöisiä lämmitysjärjestelmiä. Tulevissa suunnitteluvaiheissa rakennusten sijoittelulla ja massoitellulla voidaan parantaa energiatehokkuutta ja aurinkoenergian sekä maalämmön hyödyntämistä. Kaavan toteuttamisessa suositellaan aurinkoenergian keräämiseen rakennusten katto- ja seinäpintoja, ja uudisrakennukset tulisi suunnata auringon kannalta suotuisiin ilmansuuntiin. Suomen rakennusmääräykset ohjaavat energiatehokasta rakentamista, ja hiilineutraali sähkö ja lämpö korostavat rakentamisen ja liikenteen vaikutusta hiilijalanjälkeen. Uusiutuvia energialähteitä on silti tärkeää edistää ja erityisesti lämmitysratkaisut ovat paikallisia. Maalämpökaivoja ei saa rakentaa pohjavesialueille, ja muiden lämpöpumppujen käyttöä tulee tarkastella energiatehokkuuden näkökulmasta. Kaukolämpöverkkoa ei ole odotettavissa, joten jokainen kiinteistö tarvitsee oman lämmitysratkaisun.

Kiertotalous yleiskaavoituksessa tarkoittaa, että huomioidaan maankäytön suunnittelun kannalta viisi keskeisintä kiertotalouden osa-aluetta: biologiset kierrot ja viherrakenne, uudelleenkäyttö ja muuntojoustavuus, energiatehokkuus ja paikalliset energiaratkaisut, maa-aines- ja materiaalikierrot sekä jätehuolto ja teolliset kiertotalousyksiköt. Kasvun keskittyessä jo rakennetuille alueille ja keskuksiin, säästetään metsien hiilinieluja. Kielteiset vaikutukset syntyvät alueilla, jossa laajennetaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tai rakennetaan kokonaan uusia alueita. Osayleiskaavalla ei ole suuria vaikutuksia hiilinieluihin ja -varastoihin, eikä osayleiskaava ohjaa laajentumista uusille alueille, ja uusia rakennuspaikkoja osoitetaan vain vähän. Uudet rakennuspaikat vähentävät hieman alueen hiilinieluja ja -varastoja, ja mahdolliset maanmuokkaustyöt voivat vaikuttaa alueen massatasapainoon. Vähäisen rakentamisen vuoksi alueen sisäiset materiaalikierrot ovat haasteellisia toteuttaa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta kaavaratkaisu tukeutuu vahvasti vanhan kaavaratkaisun ja kaava-alueen nykyisen rakennuskannan pohjalle. Ilmastonmuutoksen myötä alueen olosuhteiden odotetaan muuttuvan tulevaisuudessa. Osayleiskaava-alueella tunnistetut ilmastonmuutoksen vaaratekijät ovat sadannan määrän lisääntyminen ja talvinen sateisuus, talviolosuht-

teiden muutos ja jäätymis-sulamissykli, sekä lämpötilojen ja tuulisuuden vaikutukset. Merkittävimpiä ilmastoriskejä arvioidaan aiheutuvan sateisuuden lisääntymisen, tulvimisen ja suojaavien metsäalueiden poistumisen vesistöjen rannoilta seurauksena.

Osayleiskaava ei aiheuta laajoja pinnoitettuja alueita rakennuspaikkojen sijoittuessa valtaosin metsäisille ranta-alueille, joka helpottaa hulevesien hallinta. Kasvavat sade- ja sulamisvedet pystyvät imeytymään tässä ympäristössä tehokkaasti maaperään. Osayleiskaavan alueen rakennusmääräyksissä huomioidaan vesistöjen välittömään läheisyyteen rakentaminen ja mahdolliset tulvariskit. Osayleiskaava säilyttää laajat metsäalueet. Suuri osa rakentamisesta kohdistuu vesistöjen rannalle, ja yhtenäinen rantaviiva vähenee. Myrskyvaikutusten kannalta oleellista on riittävän laajat ja yhtenäiset ekologiset yhteydet ja pirstoutuneen metsän reunavyöhykkeet ovat alttiimpia myrskytuhoille. Pirstoutuminen on riskinä erityisesti alueilla, joilla viherkäytävät ovat jäämässä rakentamisen myötä kapeiksi tai tonttien laajentuminen vaikuttaa metsien tuulen kestävyys.

Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia ilmastovaikutuksia nykytilaan verrattuna.

7.8 Sosiaaliset vaikutukset

Jo nykytilanteessa loma-asutus lisää merkittävästi Valkeakosken väkilukua erityisesti kesäkuukausina. Kaava mahdollistaa varsin vähäisessä määrin uusia loma-asutuksen rakennuspaikkoja, mutta niiden toteutuminen, olemassa olevien rakennuspaikkojen kehittäminen sekä toisaalta mahdollinen vapaa-ajan asuntojen muuttuminen vakituiseksi asunnoiksi (erikseen osoitetuilla edullisilla sijainneilla) luo omalta osaltaan elinvoimaa, tasapainottaa kaupungin aluerakennetta ja tukee kylien toimintaa. Loma-asukkaat ja mahdolliset uudet vakituiset asukkaat hyödyntävät kaupungin palveluja ja monipuolistavat kaupungin sosiaalista pääomaa. Merkittävä osa kesäasukkaista on ulkopaikkakuntalaisia.

Kaava mahdollistaa edullisimmilla sijainneilla paikoin käyttötarkoituksen muutoksia vapaa-ajan asunnoista vakituiseksi, mikä lisää asukkaiden valinnanvapautta asuinympäristönsä suhteen – tällä voi arvioida olevan alueen sosiaalista ympäristöä ja rakennetta monipuolistava ja vahvistava vaikutus.

Kaavan myötä säilyy edelleen myös yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvia alueita.

7.9 Taloudelliset vaikutukset

Loma-asukkaat tuovat kaupunkiin merkittävän määrän rahaa varsinkin kesäkuukausina. Vapaa-ajan ja vakituinen asutus tuovat edelleen kaupungille elinvoimaa verotulojen muodossa sekä asukkaiden käyttäessä kaupungin palveluja. Mahdollinen uusi vakituinen asutus lisää jonkin verran liikumistarpeita, joka voi aiheuttaa kaupungille jonkin verran myös lisäkustannuksia esim. palveluntuottovelvoitteiden kautta (mm. koulukuljetukset). Kaupungin kiinteistöverotulot voivat kiinteistökohtaisesti myös laskea, mikäli vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseksi.

Kaavalla on suora taloudellinen vaikutus alueen maanomistajiin, joiden kiinteistöjen arvo kohoaa, kun ranta-alueen rakennusoikeus on määritetty ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nousee lähemmäs tavanomaisempia nykypäivänä sovellettuja rakennusoikeuksia. Kiinteistöjen kehittämistoimenpiteet lisäävät niin ikään kiinteistöjen arvoa, ja kehittämistoimenpiteillä ja rakentamisella on myös paikallisesti työllistävä vaikutus.

7.10 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin, tulvariskit

Suunnittelualueelle sijoittuvat pohjavesialueet on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään kaavakartalle. Pohjavesialueilla on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.

Kaavassa on annettu yleismääräys: *“Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kaupungin määräysten mukaisesti. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.”*

Normaalin asutuksen ja loma-asutuksen kuormittava vaikutus pintavesiin on varsin vähäistä verrattuna muuhun haja- tai pistekuormitukseen (esim. maatalous). Kaavan mahdollistama lisärakentaminen ei oletettavasti tule merkittävästi heikentämään veden laatua vesistöillä. Kaavamääräysten pohjalta voidaan rakennuspaikkojen kuormitusta vähentää järjestämällä asianmukainen jätevesien käsittely rakennuspaikoille.

Rakentaminen alueella säilyy haja-asutusluonteisena. Rantaosayleiskaavalla osoitetaan pääasiassa loma-asumista, asumista sekä maa- ja metsätalouteen sekä virkistykseen tarkoitettuja alueita. Pääasiassa näissä maankäyttömuodoissa maanpintaa ei ole tarpeen laajamittaisesti päällystää tai esim. asfaltoida. Rakennuspaikat sijoittuvat pääosin metsäisille ranta-alueille, joilla lumi ja hulevedet pystytään käsittelemään hyvin eikä niitä tarvitse viedä tai ohjata kauemmaksi. Sade- ja sula-misvedet pääsevät luonnonmukaisessa päällystämättömässä ympäristössä imeytymään tehokkaasti maaperään.

Kaavassa on annettu yleismääräys: *“Hulevesien hallinnan edistämiseksi rakennuspaikkojen piholla tulee suosia vettä hyvin läpäiseviä materiaaleja. Hulevedet tulisi imeyttää tai mahdollistaa hulevesien imeytyminen kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisessa tilassa.”*

Pirkanmaan vesienhoidon toimenpideohjelman 2022–2027 mukaisesti hulevesien määrällinen hallinta on osa tulvasuojelua, ja yhdyskuntien osalta painottuu erityisesti hulevesien luonnonmukaisen hallinnan merkitys. Hulevesien luonnonmukaista hallintaa edistää kaavamääräys rantavyöhykkeen puustoisuuden säilyttämisestä – erityisesti lehtipuut imevät ja haihduttavat kosteutta tehokkaasti kasvukauden aikana – sekä kaavamääräys rakennuspaikan rakentamattomien osien luonnonmukaisuuden säilyttämisestä ja päällystämättömien pintojen suosimisesta. Asemakaavoitettavilla alueilla rakentaminen voi olla tehokkaampaa perinteiseen loma-asunto- ja asuntorakentamiseen verrattuna, ja tarkentuvan suunnittelun periaatteiden mukaisesti hulevesien hallinnan tarpeet ja toimenpiteet arvioidaan yksityiskohtaisessa kaavoituksessa.

Jätevesien käsittelyn on täytettävä ranta- ja pohjavesialueilla 31.10.2019 lähtien lainsäädännön vaatimukset. Vesienhoidon tavoitteena on myös lisääntyvästä loma-asutuksesta aiheutuvan kuormituksen vähentäminen. Loma-asunnoilla tulisi käyttää varustetason ja käyttöasteen noususta huolimatta pääosin kuiva- ja kompostikäymälöitä sekä harmaiden vesien suodatusta myös uudisrakentamisessa. Kunnilla on mahdollisuus antaa ympäristönsuojelulakiin perustuvia tarkentavia ympäristönsuojelumääräyksiä. Yleisesti haja-asutuksen vesistövaikutukset on Pirkanmaalla tulkittu suhteellisen pieniksi, mutta niillä voi olla merkittävä paikallinen vaikutus vesien tilaan esimerkiksi luontaisesti karuilla ja kirkasvetisillä vesialueilla. (Pirkanmaan vesienhoidon toimenpideohjelma 2022–2027, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 12/2022.)

Alimmat rakentamiskorkeudet on huomioitu kaavaa laadittaessa yleismääräyksin. Mikäli vesistölle ei ole määritetty alinta rakentamiskorkeutta, suositeltava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 metriä keskivedenpintaa korkeammalla. Rakentamiskorkeuksia sovelletaan koko kaava-alueella, ja rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät kaavamääräyksiä. Kaavassa on varmistettu, että rakennuspaikoilla on riittävästi liikkumavaraa rakentamislupa-vaiheessa tehtävälle harkinnalle.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa ja vanhan kaavan rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuuden arvioinnissa on hyödynnetty Maanmittauslaitoksen kahden metrin korkeusmallia. Suositukset alittavien rakentamiskorkeuksien alueelle osuu joitakin vanhoja rakentuneita rakennuspaikkoja, mutta ei kaavalla osoitettavia uusia rakennuspaikkoja. Alimpien rakentamiskorkeuksien edellytyksien täyttymistä on mahdollista varmistaa myös mahdollisilla maantäytöillä. Vanhan rantojen osayleiskaavan rakennuspaikkojen sijoittelu on perustunut maastokäynteihin ja rantojen rakennettavuuden arviointiin maastossa, mikä näkyy siinä, että ettei liian alaville paikoille sijoitu rakentamista kuin vähäisessä määrin. Pirkanmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa 2022–2027 on lisäksi huomionarvoinen maininta siitä, että Pirkanmaan tulvariskit ja -vahingot ovat olleet valtakunnallisesti suhteutettuna melko vähäiset, ja tästä syystä alueella ei ole nimettynä erityisiä merkittäviä tulvariskialueita.

7.11 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavalla osoitettavalla maankäytöllä (pääasiassa loma-asuinrakentaminen) ei ole merkittävää vaikutusta alueen geologiaan tai geologisiin kohteisiin. Kaavakartalle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat geologiset muodostumat. Arvokkaihin geologisiin muodostumiin kuuluville ranta-alueille on osoitettu jonkin verran rantaosayleiskaavassa jo rakentuneita rakennuspaikkoja sekä osin uusia lomarakennuspaikkoja kaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti, joskin geologisten arvoalueiden rajaukset ovat suhteellisen laajoja ja yleispiirteisiä. Rakennuspaikkojen rakentaminen ei edellytä merkittäviä maan ja kallioperän muokkaustoimenpiteitä. Pääosin geologiset arvoalueet on säilytetty maa- ja metsätalousvaltaisina alueina.

Kaava-alueen kallioperässä voi esiintyä paikoin mustaliuskeita. Kaavan osoittama maankäyttö on kuitenkin luonteeltaan sellaista, ettei suurta riskiä maa- ja kallioperän rapautumiselle ja hapettumiselle aiheudu, ja näin ollen voidaan arvioida, että mustaliuske ei muodosta merkittävää riskiä vesistöjen tilan heikkenemiselle.

Kaavalla ei osoiteta sellaista maankäyttöä, joka vaatii merkittävää kuivatusta. Alavilla rakennuspaikoilla perustukset tehdään todennäköisesti maantäytön päälle, ja tällaisia alavia tontteja on kaava-alueella alle viisi. Metsänkäsittelyä kaavalla ei ohjata.

8. Kaavan toteutus

Rantaosayleiskaavan toteutusta ohjaa oikeusvaikutteisen kaavakartan lisäksi sitä täydentävä kaavaselostus liitteineen. Rantaosayleiskaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun rantaosayleiskaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

Valkeakosken kaupunki seuraa ja valvoo kaavan toteutumista lupakäsittelyjen yhteydessä. Valkeakosken kaupunki myöntää kaavan mukaiset rakentamisluvat.

Yhteystiedot

Valkeakosken kaupunki
yleiskaavapäällikkö Mila Mäenluoma
p. 040 335 6043
etunimi.sukunimi@valkeakoski.fi

Ramboll Finland Oy
projektipäällikkö Henna Leppänen
etunimi.sukunimi@ramboll.fi