

Valkeakosken rantojen osayleiskaavamuutos

Kaavaehdotuksen esittely

28.5.2025

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.



Rantojen osayleiskaavan ehdotusvaihe

Palaute ja kysymykset?

Ensisijainen ja virallinen palautteenantokanava on kaavoituksen sähköposti kaavoitus@valkeakoski.fi

Kaavoittajat tavattavissa ilman ajanvarausta kirjastolla

- tiistaina 3.6. klo 16-18
- keskiviikkona 11.6. klo 16-18

Kaavaehdotukseen liittyvä kaavoittajien puhelinaika
19.6. asti. arkisin klo 9-11
puhelin 040 335 6506

Mila Mäenluoma, johtava kaavoitusarkkitehti
Outi Kanerva, kaavoitusarkkitehti
Helena Keva, kaavoitusarkkitehti

Kaavaa laatii kaupungin ohjauksessa Ramboll Finland Oy
/ Henna Leppänen



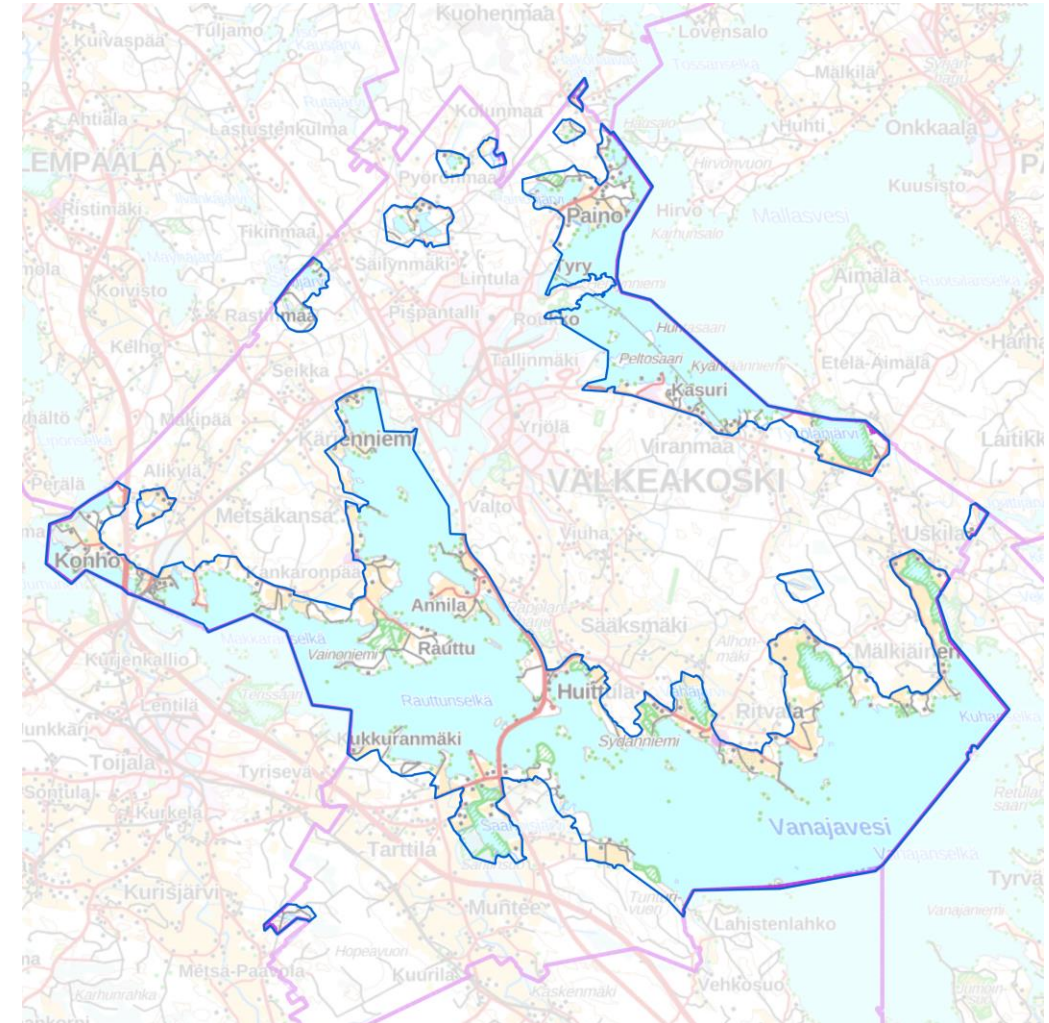
Kaavamateriaali nähtävillä 15.5.-19.6.2025 välisen ajan:

- Kaupungin kotisivuilla
[https://www.valkeakoski.fi/asuminen-ja-
ymparisto/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/](https://www.valkeakoski.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/)
- Teknisen keskuksen aulassa osoitteessa Teollisuustie 12



Rantojen yleiskaavan päivittäminen

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



Suunnittelualueen alkuperäinen rajaus.

Vanha kaava

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

Valkeakoski

rantojen osayleiskaava

07/02/91

OSA-ALUE	KARTTA- KYLÄ	RN:o	TILO(T)/ KANTATILA	ONISTAJA	RANTAVIIJA	RAKENNUSKANTA	MITOITUS	RAKENNUSOIKEUS
Nro Nimi	LEHTI		PALSTA(P)v.1970 v.1960Nimi		todell. suunn. loma-as. muut yht.	as/ka	mu / to	kokonais jäljellä
207 HONKALAHTI	211412C	LIUTTULA	4:68 P	4046 4046 LIUTTULA HEIKKI	725 607	0	5.0 mu	3.0 3.0
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47 P	1040 1027 EEROLA AUNE	171 143	0	8.0 mu	1.1 1.1
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:42 T	1040 1027 VALKEAKOSKEN KAUPUNKI	87 79	0	8.0 mu	0.6 0.6
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:07 T	KYTÄLÄ EWKKI JA MAIJA	40 26	0	8.0 mu	0.2 0.2
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	5:11 T	5010	30 26	1	1 8.0 mu	0.2 -0.8
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	4:64 T	4057	44 37	1	1 8.0 mu	0.3 -0.7
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:39 T	1027	81 68	1	1 8.0 mu	0.5 -0.5
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:38 T	1027	55 50	1	1 8.0 mu	0.4 -0.6
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:37 T	1027	54 39	1	1 8.0 mu	0.3 -0.7
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:25 T		47 37	1	1 8.0 mu	0.3 -0.7
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47 P	1040 1027 EEROLA AUNE	16 13	0	8.0 mu	0.1 0.1
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:46 P	1040 1027	13 9	0	8.0 mu	0.1 0.1
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:26 T		71 59	1	1 8.0 mu	0.5 -0.5
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:46 P	1040 1027	64 50	1	1 8.0 mu	0.4 -0.6
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:46 T 2	1040 1027	77 59	1 0	1 8.0 mu	0.5 -0.5
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:36 T	1027	149 80	1	1 8.0 mu	0.6 -0.4
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47 P	1040 1027 EEROLA AUNE	1318 783	0	8.0 mu	6.3 6.3
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:35 T	1027	96 79	1	1 8.0 mu	0.6 -0.4
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:45 T	1040 1027	91 77	1	1 8.0 mu	0.6 -0.4
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:04 T	KLENOLA EEVA	229 153	1	1 8.0 mu	1.2 0.2
208 KARJENNIEMI	211412C	KARJENNIEMI	1:47 P	1040 1027 EEROLA AUNE	433 414	1	1 8.0 mu	3.3 2.3
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	1:29 T	1027 JOKELAINEN KALEVI	21 21	0	5.0 mu	0.1 0.1
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	1:09 T		33 36	1	1 5.0 mu	0.2 -0.8
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:07 T		50 38	1	1 5.0 mu	0.2 -0.8
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	YHT.		51 56	0	5.0 mu	0.3 0.3
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:35 T		89 74	1	1 5.0 mu	0.4 -0.6
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:61 T	4055	91 80	1	1 5.0 mu	0.4 -0.6
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:59 T	4055	46 41	1	1 5.0 mu	0.2 -0.8
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:18 T		95 86	2	2 5.0 mu	0.4 -1.6
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:17 T		76 78	1	1 5.0 mu	0.4 -0.6
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	4:09 T		42 41	1	1 5.0 mu	0.2 -0.8
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	YHT.		57 55	0	5.0 mu	0.3 0.3
209 NETTILÄNLAHTI	211412C	KARJENNIEMI	7:12 T	HARJU MATIAS JA SANNA	110 86	0	5.0 mu	0.4 0.4
210 HUVINAA	211412C	KARJENNIEMI	6:02 T	SALO MATTI JA ELTI	1073 850	2	2 8.0 mu	6.8 4.8

1

Vanhan kaavan aineistot sisälsivät 175 sivua kantatila- ja mitoitusarkkitehtuuria

Tavoitteet

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

Osayleiskaavan tarkoitus:

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

Kaava- asiakirjat

Kaavakartta

Merkinnät ja määräykset

Selostus

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Maisemaselvitys

LIITE 3 Rakennusinventointi (päivitysinventointi 2024–2025)

LIITE 4 Mitoitusperiaatteet

LIITE 5 Muunnettu rantaviiva

LIITE 6 Mitoitusvyöhykkeet, emäkiinteistöt ja kiinteistöjaotus

LIITE 7 Mitoituslaskelma eli rakennusoikeuslaskelma

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

LIITE 9 Opas mitoituslaskelman tulkitsemiseen

LIITE 10 Vapaat rannat

LIITE 11 Vakituisen asumisen vyöhykkeet / edullisuusvyöhyketarkastelu

LIITE 12 Voimassa olevat yleiskaavat

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

LIITE 14 Rantajakso ja rantajaksojen kuvaukset

LIITE 15 Luontoselvitys 2024

LIITE 16 Arkeologinen inventointi 2024

LIITE 17 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

LIITE 18 Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

LIITE 19 Luonnosvaiheen vastineraportti

Kaavahankkeen aikataulu ja osallistuminen



Vaihe	Alustava aikataulu
Aloitus - Aloitusneuvottelut (tavoitteet, aikataulu, strategiset linjaukset, lähtötiedot tilaajalta, sopimusasiat) 14.10.2022 - Kokous lähtötietoaineistoista 20.10.2022 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, toimitettu kommenteille 10.11.2022 - Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (selvitystarpeet, mitoituseriaatteiden linjaukset) - Esiselvitykset mitoituksen, luontoarvojen ja maiseman osalta - Kaavoituksen vireilletulosta kuuluttaminen	10/2022 11/2022 12/2022 01/2023
Mitoituslaskelmat - Muunnettu rantaviiva - Emätilaselvitys leikkausvuoden mukaisesti - Mitoitusvyöhykkeiden määrittäminen esiselvitysten perusteella - Mitoituslaskelma	01/2023 02/2023 03/2023
Alustava kaavaratkaisu ja maastossa tehtävät selvitykset	04/2023 05/2023 06/2023 07/2023 08/2023
Kaavaluonnos - Konsultti laatii kaavaluonnoksen, joka asetetaan nähtäville - Yleisötilaisuus - Vastineraportti mielipiteisiin ja lausuntoihin (yhteistyössä Tilaajan kanssa) <i>Mikäli viranomaispalautteen perusteella selvityksiä joudutaan täydentämään vielä erikseen kaavaluonnoksen jälkeen, voi kaavan aikataulu viivästyä esitetystä.</i>	09/2023 → KH 22.1.2024, nähtäville 1.2.2024 - Muinaisjäännösselvitys ja täydentävät luontoselvitykset kesä-syksy 2024 - Natura-tarveharkinta - Edullisuusvyöhyketarkastelun päivitys - Ym..
Kaavaehdotus - Konsultti laatii kaavaehdotuksen, joka asetetaan nähtäville - Yleisötilaisuus - Viranomaisneuvottelu - Vastineraportti mielipiteisiin ja lausuntoihin (yhteistyössä Tilaajan kanssa)	4/2025 → KH 5.5.2025, nähtäville xx.xx.2025
Hyväksyminen Teknisen muutokset kaavaehdotukseen yhdessä Tilaajan kanssa	X/2025

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotus 14.4.2025

Rantayleiskaava

- Rantojen maankäytön ratkaiseminen kaavalla – rakennettavat alueet ja rakentamiselta vapaaksi jätettävät alueet
- Alueidenkäyttölain mukaan rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa
- Perustuu vakiintuneen käytännön mukaisesti mitoituslaskelmiin, joissa rakennuspaikkojen määrä määritellään maanomistajakohtaisesti
- Jokaiselle rannan osuudelle annetaan ”mitoituserroin”, joka kuvaa sitä, kuinka monta rakennuspaikkaa kyseinen rannan osuus ”sietää” rakentamista
- Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan kohtuullisen tiiviisiin kortteleihin, jotta vapaata rantaviivaa säilyy mm. virkistyskäyttöön
- Suomessa kaavoitusta alettiin käyttää rantojen suunnittelussa 1960-luvun lopulla. Nykyään noin 25 prosenttia rantaviivasta on kaavoitettu.



AKL 72 § 1 ja 2 mom. Suunnittelutarve ranta-alueella

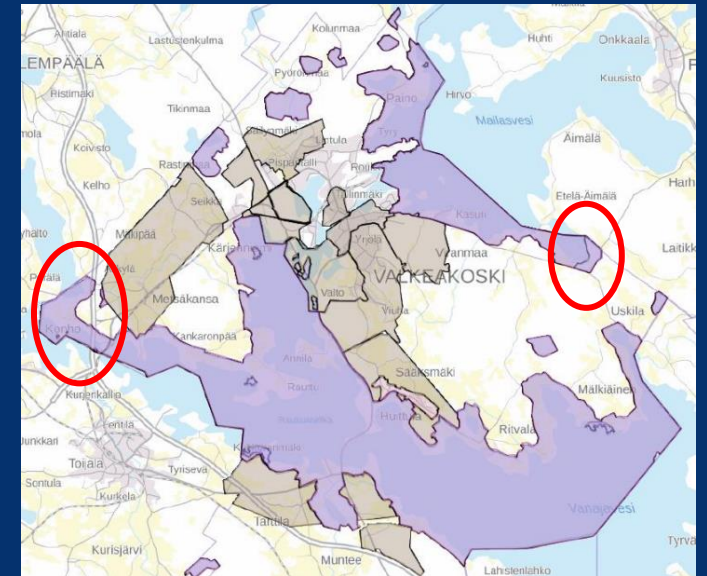
Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Suunnitteluperiaatteita

Problematiikka
mitoituksen
"avaamisessa"



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



Ei lainvoimaa nykyisessä kaavassa: Konho, Tyköljänjärven itäranta

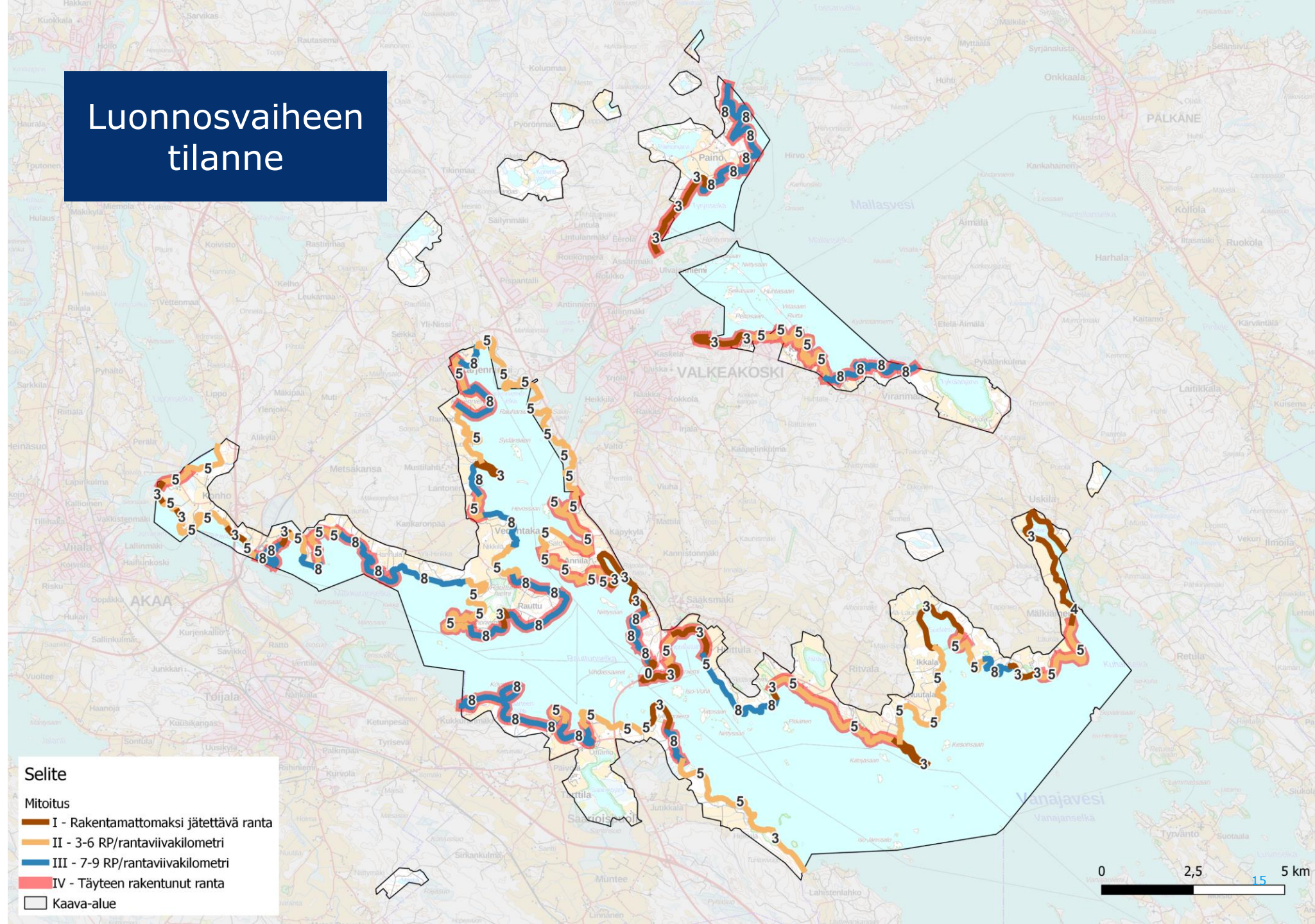
Rakentamistehokkuusluokat

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

Rakennustiheys (rp/mrvkm)	Kuvaus	Perustelu
7-8	Rantaosuudet, joilla ei ole erityisiä luonto-, maisema- tai kulttuurihistoriallisia -arvoja ja jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen.	Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan ne ranta-alueet, joilla ei maisemallisilla ja luonnonsuojelullisilla perusteilla ole tarpeen rajoittaa lomarakentamista. Mitoitusluokkaan kuuluvat rantajaksot kestävät yleensä tavanomaista loma-asutusta tehokkaampaakin rakentamista kuten lomakylä ja keskuksia.
5-6	- Maisemallisesti arat rannat - Taajamien ja kyläalueiden lähirannat (virkistyspaineet)	Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan sellaiset ranta-alueet, joiden rannat ovat maisemallisesti arkoja tai muutoin soveltuvat loma-asutukseen huonosti. Tällä merkinnällä osoitettavat rantajaksot voivat käsittää avoimia peltoalueita tai muutoin maisemallisesti arkoja rannanosia kuten kallioisia niemiä, kapeita lahtia ja kapeikkoja. Liikenneolosuhteet (esim. liittymien järjestämisen vaikeus sekä tiemaisema) vaikuttavat rakentamistehokkuuteen valtateiden läheisyydessä. Myös taajamien ja kyläalueiden lähirannoilla rakentamistehokkuutta tulee rajoittaa, jotta voidaan turvata asutuksen lähivirkistystarpeet.
3-4	- Maisemallisesti tai luonnonsuojelullisesti arat rannat - Pienet järvet, joissa käytetään muunnettua rantaviivaa (Tykölänjärvi).	Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan sellaiset ranta-alueet, jotka maisemallisella tai luonnonsuojelullisella perusteella tai yleisen virkistyskäyttötarpeen takia on jätettävä rakentamattomiksi. Alueisiin lukeutuvat kulttuurimaisemaltaan, luonnonolosuhteiltaan, yleisesti virkistystarpeen kannalta tms. syistä erittäin merkittäviksi katsotut alueet. Muodostuva laskennallinen rakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistusyksiköittäin muille rantaosuuksille.
0	- Alle 1 ha saaret ja vesistöt - Rakennuskelvottomiksi tulkitut alueet (suo, soistuma)	Rakentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Rakennusoikeutta ei muodostu.

Rakentamis- tehokkuus- luokat (1989 luokituksen perusteella)

- Työssä käytetään pohjana vanhoja mitoitus-
vyöhykkeitä, peilaten niitä
selvitysten tuloksiin.



Pienten järvien ja vesistön osien sekä saarten mitoitus

Pienet järvet

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

Pienet saaret

Saarten rakennusoikeus lasketaan seuraavilla periaatteilla:

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

Esimerkki mitoitusslaskelmasta

Muunnettu rantaviiva *
 Mitoitusvyöhyke =
 rakennusoikeuden määrä

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

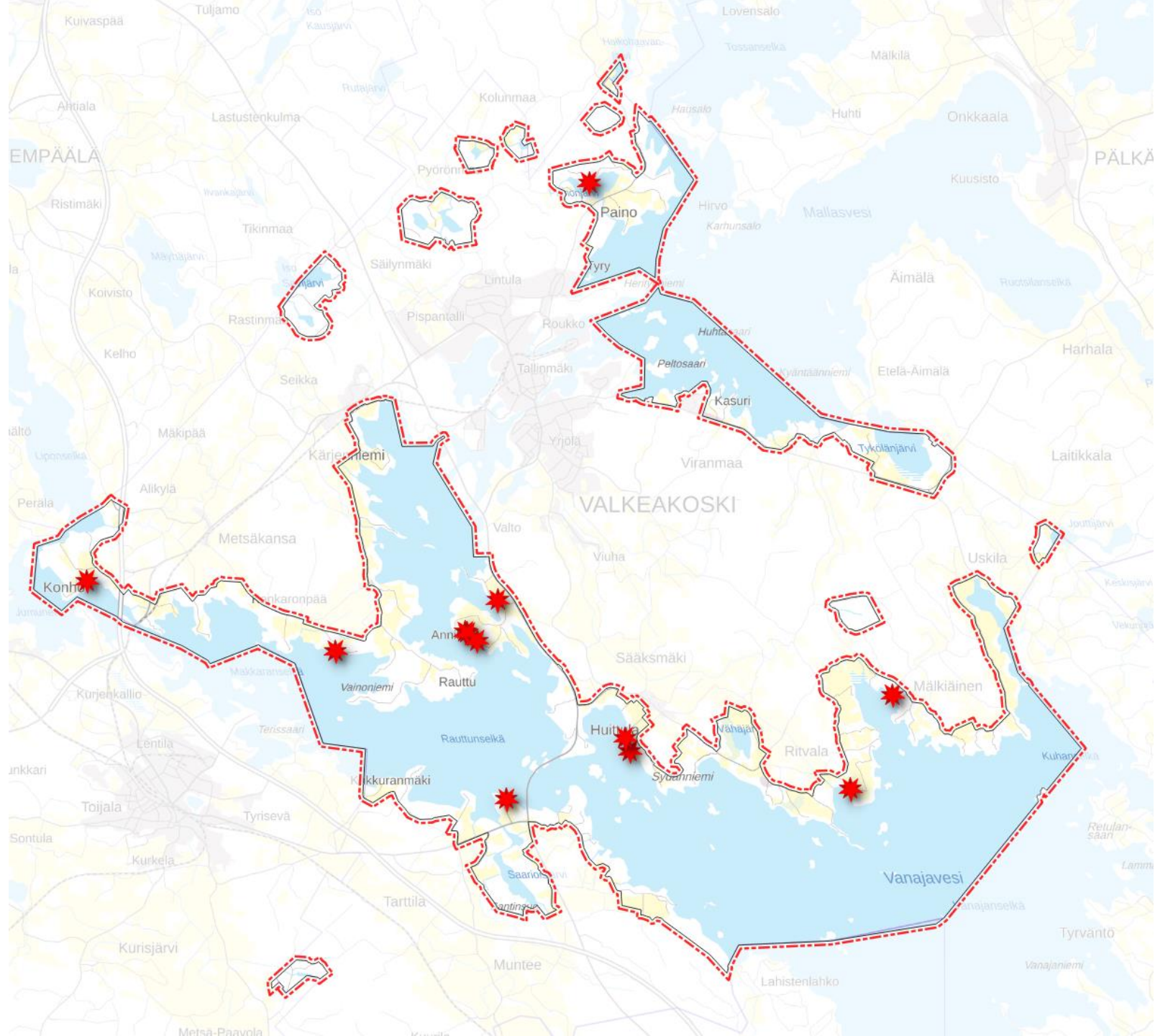
Rakennusoikeus määritellään emätila-kokonaisuuksille



Rakennuspaikat

- Perustuu mitoituslaskelmaan (joka tehty käytännössä vanhan kaavan mitoitusvyöhykkeisiin- ja periaatteisiin pohjautuen)
- Kaavalla osoitetaan 12 uutta rakennuspaikkaa.
- Vanhan kaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat on merkitty olemassa olevina rakennuspaikkoina.
- Tehty suunnitteluratkaisu, että mikäli rannan osuus oli merkitty "täydeksi", niin uutta rakennuspaikkaa ei osoitettu, vaikka mitoituksen mukaan sellainen olisi tullut. Nämä on merkitty mitoituslaskelmaan informatiivisena.
- Osa rantaviivaa varaavista paikoista merkinnällä RA-s
 - RA-s merkinnöille on ollut syynsä jo aikanaan, ettei ole voitu osoittaa täysimääräisenä RA-paikkana

Rakennus- paikat	Määrä
Asuinrakennus- paikat	226
Lomarakennus- paikat	1050
Saunojen rakennuspaikat tai olemassa olevat saunat	29
Uudet rakennuspaikat (loma- asuminen)	12



- Kaavalla osoitetaan 12 uutta rakennuspaikkaa.

Rakennusoikeus

Vanha kaava



Loma-asuntoalue.

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

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



Pientalovaltainen asuntoalue.

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

Rakennusoikeus RA

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.

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

Rakennusoikeus AP

AP

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, saunan ja tarpeelliset talousrakennukset. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 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.

Etäisyydet rantaviivasta

Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta:

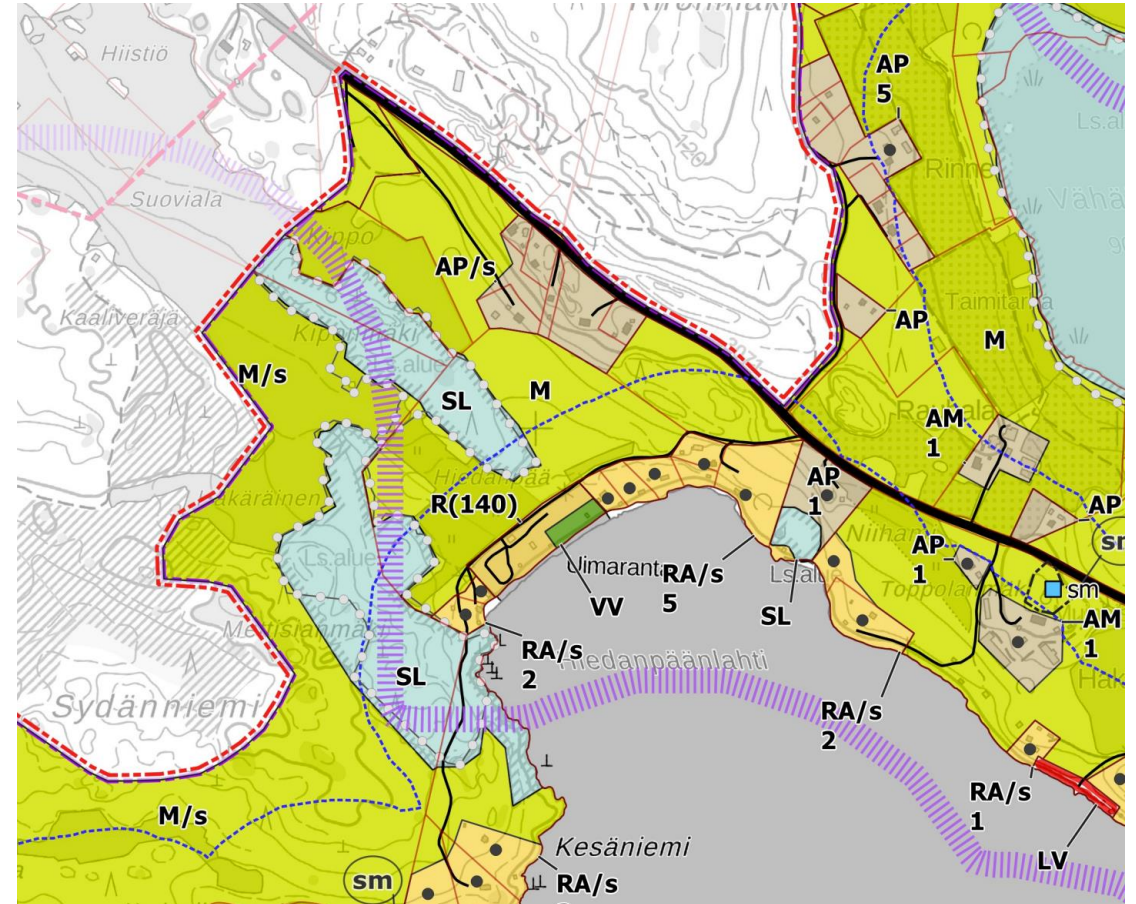
- asuinrakennus (alle 80 k-m²): 20 metriä
- asuinrakennus (80–200 k-m²): 30 metriä
- asuinrakennus (yli 200 k-m²): 40 metriä
- saunarakennus (pohjapinta-ala alle 20 m²): 10 metriä
- saunarakennus (pohjapinta-ala 20–40 m²): 15 metriä
- muut rakennukset ja rakennelmat vähintään 20 metriä (lukuun ottamatta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

Vanhassa kaavassa:

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

AKL 72 §:n mukainen alue

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



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.

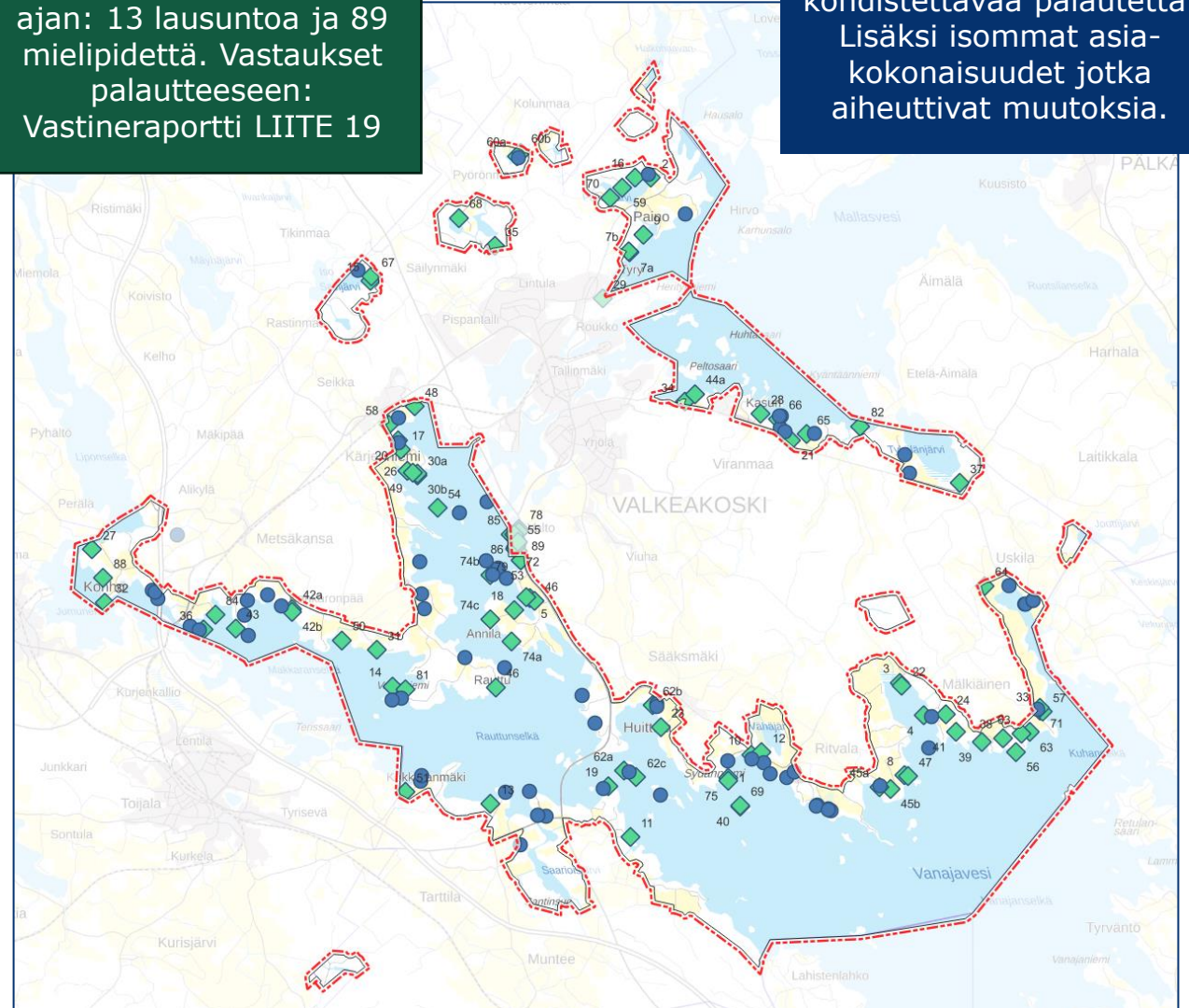
Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Palaute kaavaluonnoksesta

- Mitoitusvyöhykkeet pitäisi arvioida kokonaan uudelleen tuoreen selvitystiedon pohjalta → ehdotuksia mitoituksen laskemiseksi
- Selvityksen täydentäminen kulttuurihistorian ja arkeologian osalta
- Luontoselvityksiä täydennettävä
- Rantojen alavuuden huomiointi
- Ilmastovaikutusten arvioiminen
- Lukuisia pienempiä teknisiä muutoksia kaupungin kaavoituksen puolesta
- Mielenpitoissa (osalliset, maanomistajat) korostui käyttötarkoituksen muutokset, Vuohilahden alueen ottaminen kaavaan, mitoitusvyöhykkeen muutokset, toiveita uusista rakennuspaikoista

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.-15.3.2024 välisen ajan: 13 lausuntoa ja 89 mielipidettä. Vastaukset palautteeseen: Vastineraportti LIITE 19

Yhteensä n. 200 kohdistettavaa palautetta. Lisäksi isommat asia-kokonaisuudet jotka aiheuttivat muutoksia.



Laaditut lisäselvitykset ja niiden pohjalta tehdyt muutokset kaavaratkaisuun

- **Arkeologinen inventointi** → *Muinaisjäännösmerkinnät on päivitetty museoviraston rekisteriin vietyjen kohteiden osalta kaavakartalle (kiinteät muinaisjäännökset)*
- **Rakennetun kulttuuriympäristön** ja kulttuurihistoriallisen selvityksen päivitys → *Suojelumerkinnät päivitetty kaavakartalle.*
- **Luontoselvitysten** päivitykset (kasvillisuus- ja luontotyytit, liito-orava) → *Suojelumerkinnät päivitetty kaavakartalle.*
- Natura-tarveharkinta (päättös ehdotusvaiheen jälkeen)
- **Edullisuusvyöhyketarkastelun päivitys** ja muutokset ARA-vyöhykkeeseen tarkennetun selvityksen pohjalta.
- **Tulvatarkastelukartat** kaavaselostuksen liitteeksi (alimmat suositellut rakentamiskorkeudet). Rakennuspaikkojen toteutettavuutta on tarkasteltu tuotetun aineiston pohjalta.
- **Ilmastovaikutusten** arviointi
- Kaavaselostuksen liitteeksi on liitetty voimassaolevan kaavan **rantavyöhykkeiden kuvaukset** (LIITE 14 a ja b)

Muut kaavaratkaisuun tehdyt muutokset

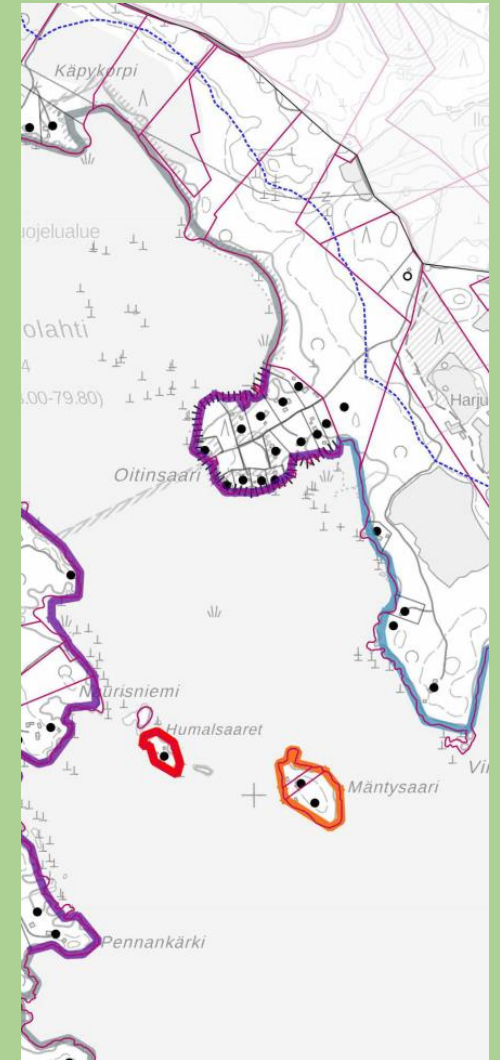
- **Mitoitusvyöhykkeitä** on tarkastettu palautteen ja luonnonympäristöön liittyvien arvojen takia. Kaikki kaavakartalle tehtyt rakennuspaikkojen ja mitoitusvyöhykkeiden **muutokset ja muutosten perusteet on luettavissa mitoituslaulukosta** eli rakennusoikeuslaskelmasta, **LIITE 7**.
 - **Rakentamisalueiden rajauksia** on tarkistettu vähäisissä määrin mm. palautteen perusteella.
 - **Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä** (myös yleismääräyksiä) on tarkistettu palautteen ja tarkentuneiden selvitysten perusteella.
 - AKL 72 §:n mukaisen vyöhykkeen eli mitoitusvyöhykkeen ulkopuoliset rakennuspaikkamerkinnät poistettiin, ja kaavakartalla säilytettiin vain vyöhykkeen sisäiset rakennuspaikat. Osayleiskaava toimii rakentamislupien myöntämisen perusteena AKL 72 §:n mukaisella ranta-alueella, jonka rajauksia tarkistettiin maasto-olosuhteiden perusteella.
 - Kaavakarttaan on tehty myös muita **tekniisiä tarkistuksia**.
- ### **Vaikutusten arviointi**
- Vaikutusten arviointeja on täydennetty saatujen lausuntojen, palautteiden ja täydentyneiden selvitysten pohjalta.

[illegible]

Mitoitusvyöhykkeiden muutokset ehdotusvaiheessa

- Mikäli palautteiden ja luontoselvitysten perusteella katsottiin tarpeelliseksi mitoitusvyöhykkeen muuttaminen, on mitoitusta laskettu maltillisesti alaspäin.
- **Ensisijainen keino arvojen yhteensovittamiseksi on ollut rakennuspaikkojen uudelleen rajaaminen.**
- Mikäli rakennuspaikkoja ei ole voinut sijoitella uudelleen maanomistajan maalla, on rakennuspaikat harkinnan mukaan poistettu kaavasta. Tämä koskee uusia laskennallisia paikkoja ja ns. vanhan kaavan rakentumattomia paikkoja. → **Poistettuja paikkoja ei ole montaa.**

- Paikkojen poistot ovat nähdäksemme pakollisia, että saamme kaavan sisältövaatimuksen luonnonympäristön vaalimisesta täyttymään. Kaavaa laadittaessa sisältövaatimukset tulee aina huomioida (myös oikeus katsoo näitä).
- **Kaikki poistot ja mitoitusvyöhykkeen muutokset löytyvät rakennusoikeuslaskelmasta omasta sarakkeestaan **LIITE 7****



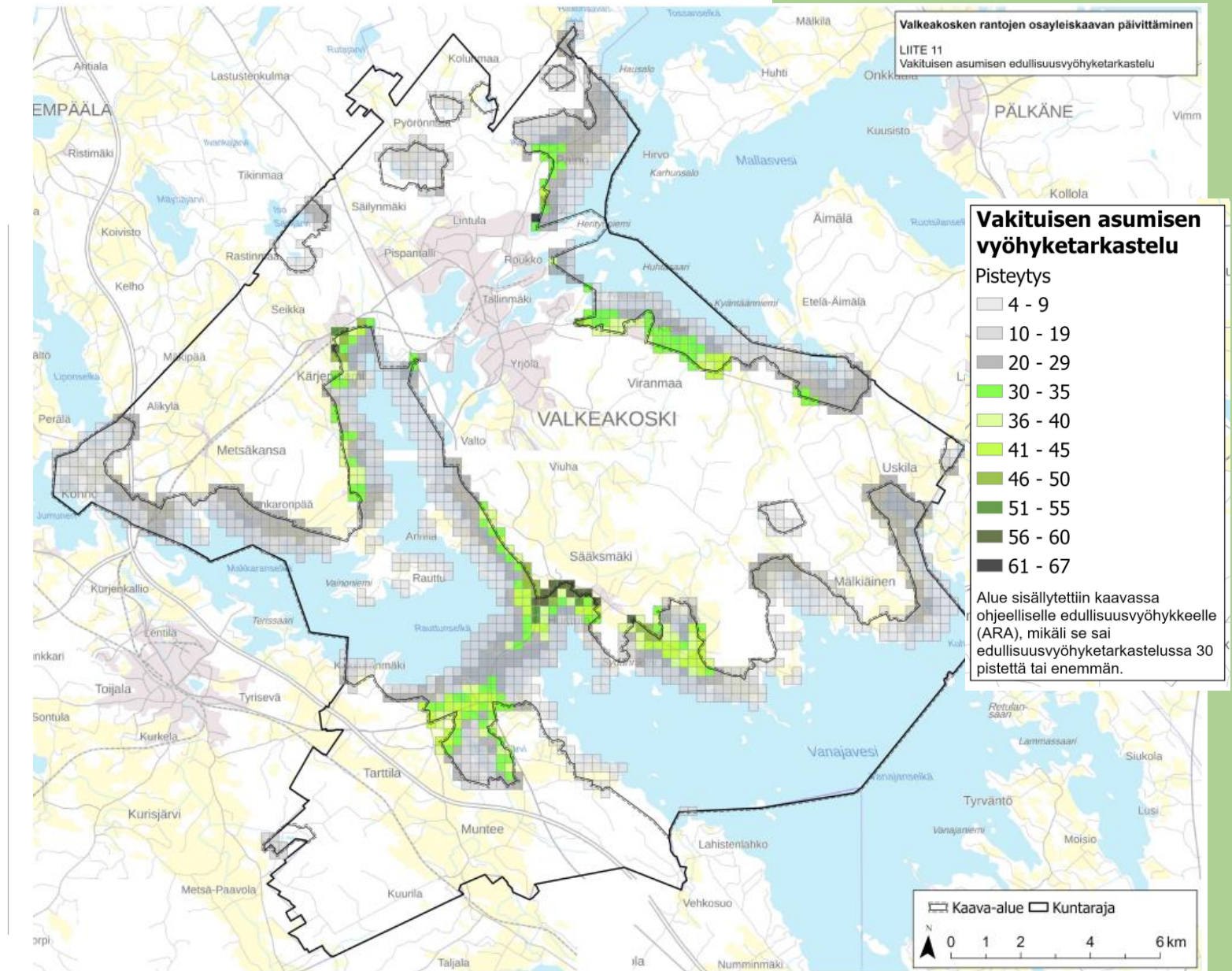
Muutokset kiinteistöittäin

TPTEKSTI	PalstaNRO	MitVyoh_luonnos	MitVyoh_ehdotus
908-429-1-122	1	5	3
908-423-3-72	1	5	3
908-423-3-73	1	5	3
908-423-3-74	1	5	3
908-423-3-89	1	5	3
908-423-3-88	1	5	3
908-423-3-86	1	5	3
908-878-18-0	1	5	4
908-449-9-21	1	5	3
908-422-18-35	7	8	5
908-422-18-35	9	8	5
908-878-4-0	1	5	3
908-443-1-6	1	5	3
908-462-18-0	4	8	5
908-449-3-104	1	8	5
908-449-3-105	2	8	5
908-462-13-11	1	8	5
908-462-13-12	1	8	5
908-462-6-48	1	8	3
908-423-3-7	1	5	3
908-443-2-18	1	5	3
908-878-17-0	1	5	4
908-443-1-25	1	5	4
908-443-1-30	1	5	4
908-462-13-6	3	8	5
908-436-4-68	11	5	4
908-462-13-10	1	8	5
908-487-1-12	2	4	3
908-443-1-5	1	5	4
908-423-3-74	2	5	3
908-449-9-21	1	5	3
908-422-18-35	9	8	5
908-443-1-26	2	5	4
908-423-3-87	1	5	3
908-443-3-17	1	5	3
908-449-3-1	1	8	5

Edullisuusvyöhyke- tarkastelu

Vakituisen asutuksen vyöhykkeet luonnosvaiheessa

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



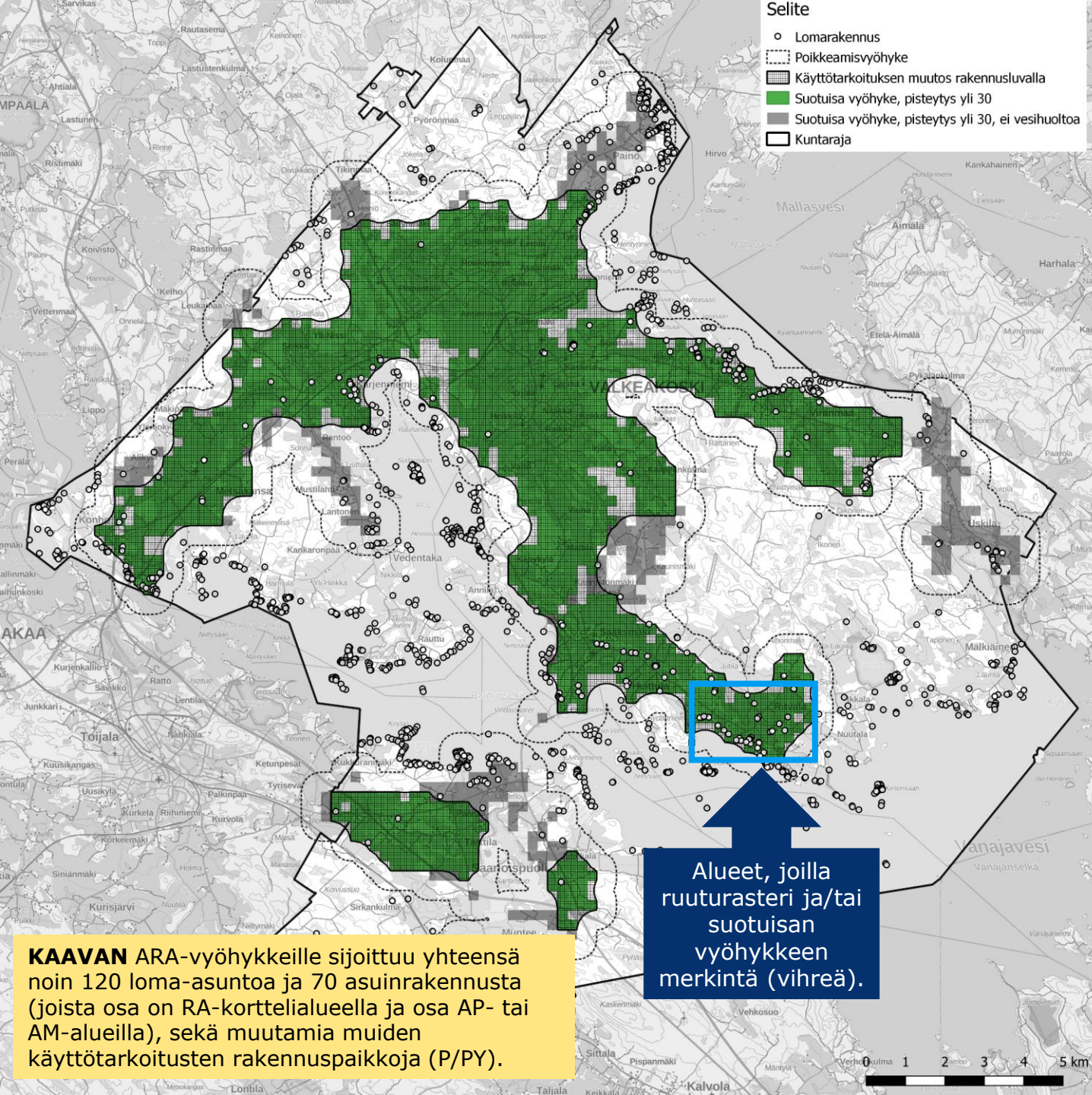
Analyysin pisteytys

Luonnos

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

Ehdotus

Teema	Tarkastelu	Pisteet analyysissä
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-, seutu- ja yhdystiestä	10
Tieverkoston läheisyys	Alle 1000 m valta-, kanta-, seutu- 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 aika	6
Taajamat/palvelut	Tietä pitkin 30 min/ pitkä ajoaika	4



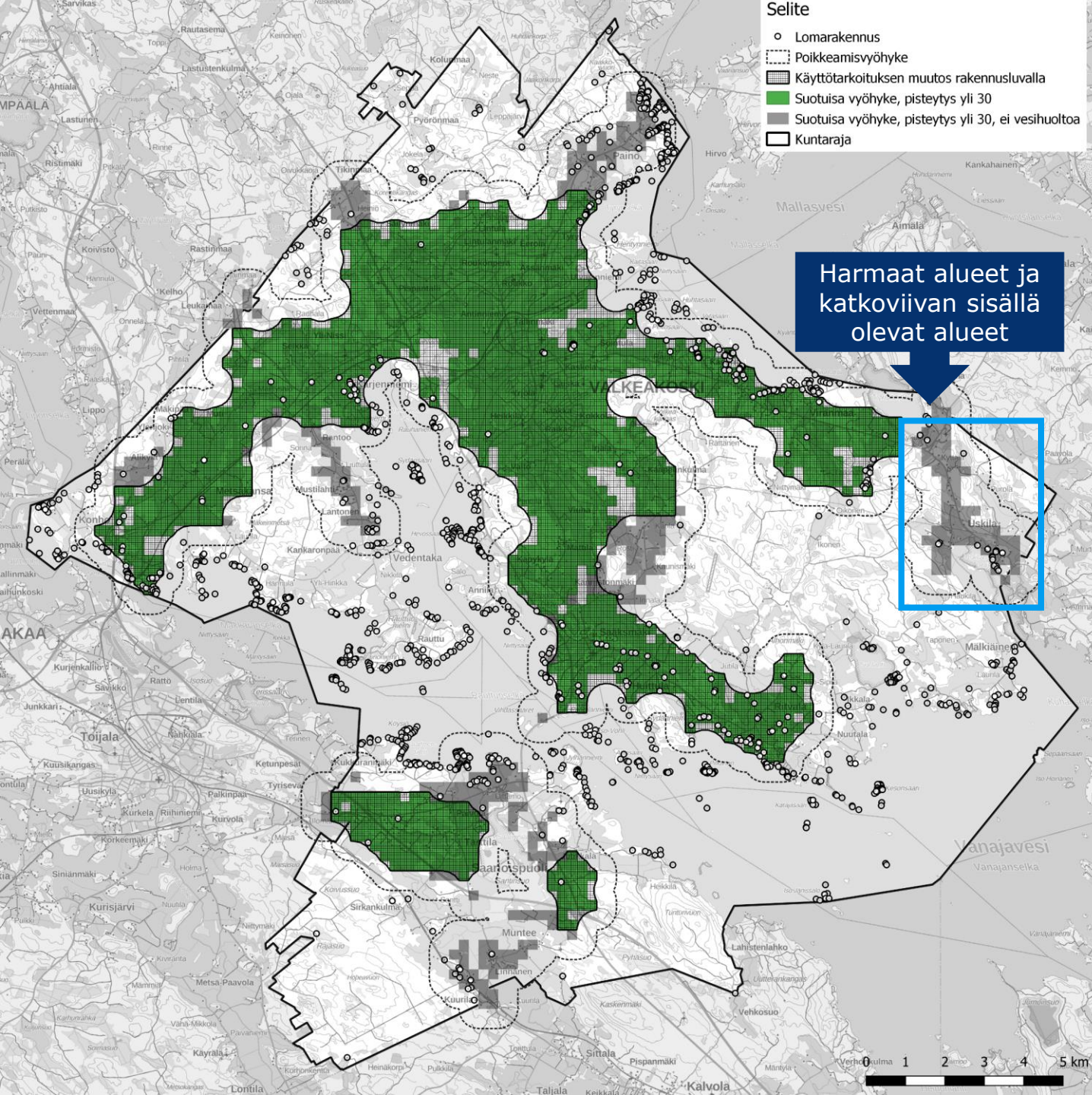
Vyöhyke 1

Käyttötarkoituksen muutos edullista

Alueilla, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai (ranta-) asemakaava, käyttötarkoituksen muutos ratkaistaan poikkeamisluvalla, mikäli käyttötarkoituksen muutosta ei ole sallittu suoraan rakentamisluvalla lainvoimaisessa osayleiskaavassa. Vyöhyke kuvaa alueita, jossa vakituinen asutus on kunnallisten palveluiden ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta suotavaa / edullista. Käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi voi hakea suoralla rakentamisluvalla, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 1000 m².
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot.
- Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.
- Asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Rakennuspaikalla noudatetaan voimassa olevan kaavan ja/tai rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeuden, rakennusten rantaviivaetäisyyksien sekä rantamaiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.



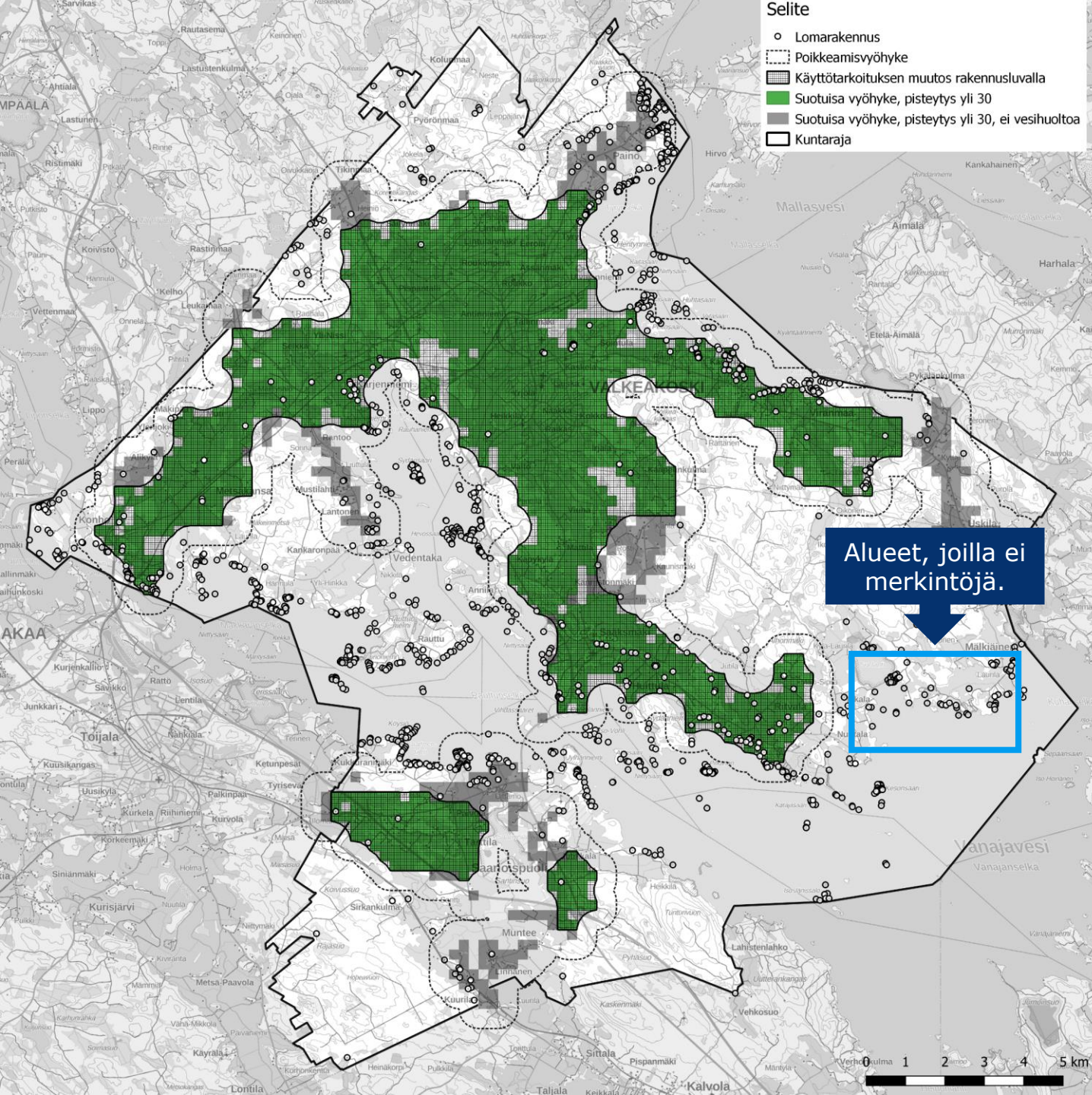
Vyöhyke 2

Käyttötarkoituksen muutosta harkittava

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi saattaa olla mahdollista poikkeamisluvalla.

Valkeakosken kaupunki voi tietyin edellytyksin myöntää poikkeuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista sekä muista rajoituksista, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Poikkeamislupaa ei voida myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Vyöhykkeen 1 yhteydessä kuvatut ehdot tulee täyttyä poikkeamislupaa haattaessa.



Vyöhyke 3

Käyttötarkoituksen muutos epäedullista

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituisesti asunnoksi ei ole lähtökohtaisesti mahdollista. Asia voidaan tarkastella poikkeamislupamenettelyssä.

Ranta-asemakaava-alueet ja muut ranta-alueet, joilla on olemassa olevia loma-asuntoja, käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi ei ole kyseisellä alueella lähtökohtaisesti mahdollista.

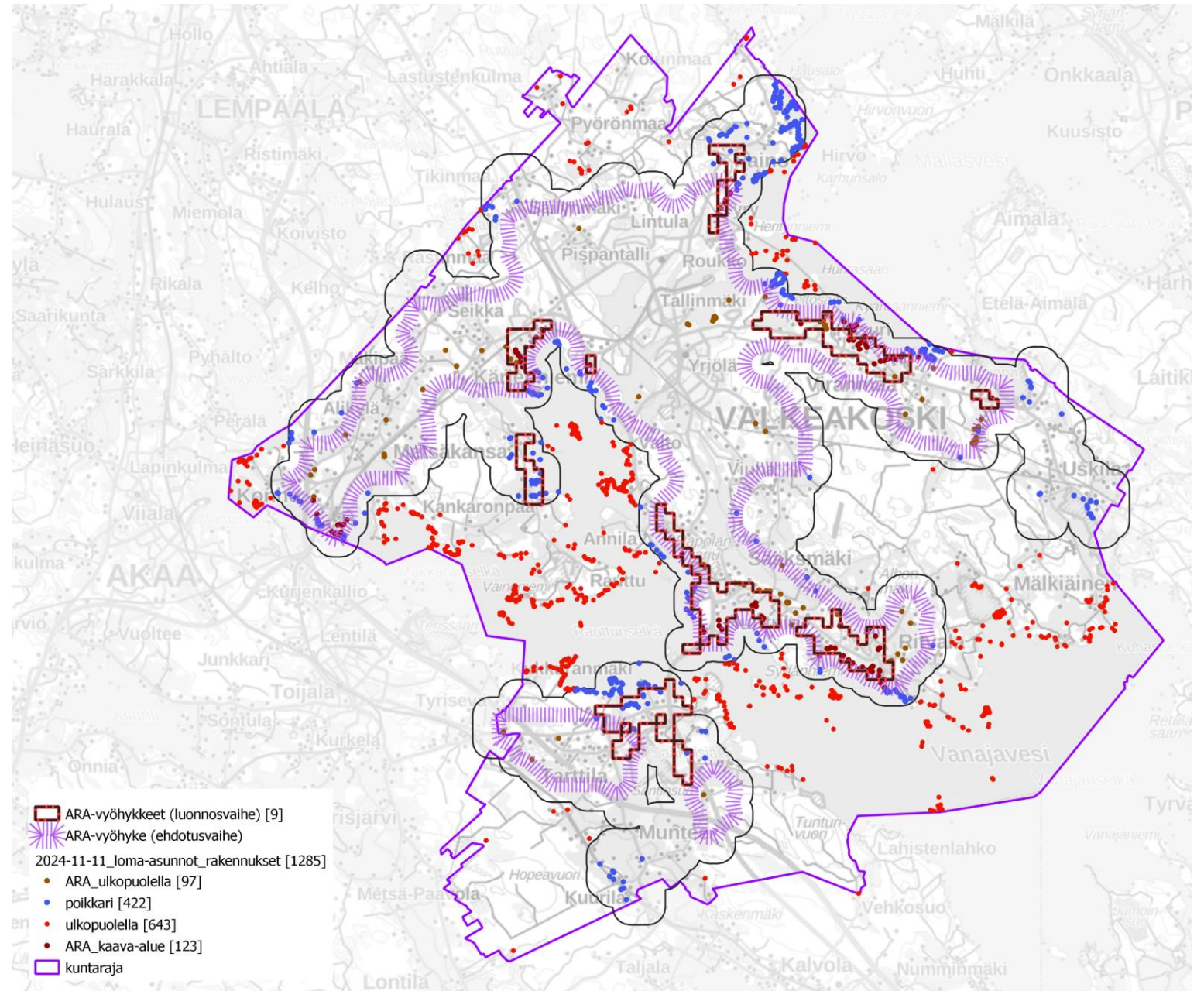
Poikkeuksen tekee, jos tontilla on rakentamisluvan sekä rakennusrekisterin mukainen olemassa oleva vakituisen asumisen rakennus, joka puretaan ja tilalle rakennetaan uusi tai vanha rakennus remontoidaan asumiskäyttöön. Edellä kuvattu tilanne ratkaistaan aina poikkeamisluvalla.

Vakituisen asutuksen vyöhykkeet

Vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeelle sijoittuu Valkeakosken alueella vuoden 2024 tilanteen mukaisesti **220 loma-asuinrakennusta, mikä teoriassa mahdollistaisi noin 550 uuden asukkaan sijoittumisen käyttötarkoituksen muutosten myötä** (laskettuna keskimäärin 2,5 asukasta / asuinrakennus). Edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvien loma-asuntojen osuus Valkeakosken kaikista loma-asunnoista (1 285 kpl) on noin 17 %.

Valkeakosken rantojen osayleiskaava-alueelle sijoittuu n. 1 100 loma-asuinrakennusta, joista vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeelle sijoittuu noin 120 (noin 11 %).

Poikkeamislupavyöhykkeellä vaikutusten arviointi tehdään prosessin yhteydessä lain mukaisesti.



Selvitykset

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

Maisemaselvitys

Arvokkaat rantaosuudet

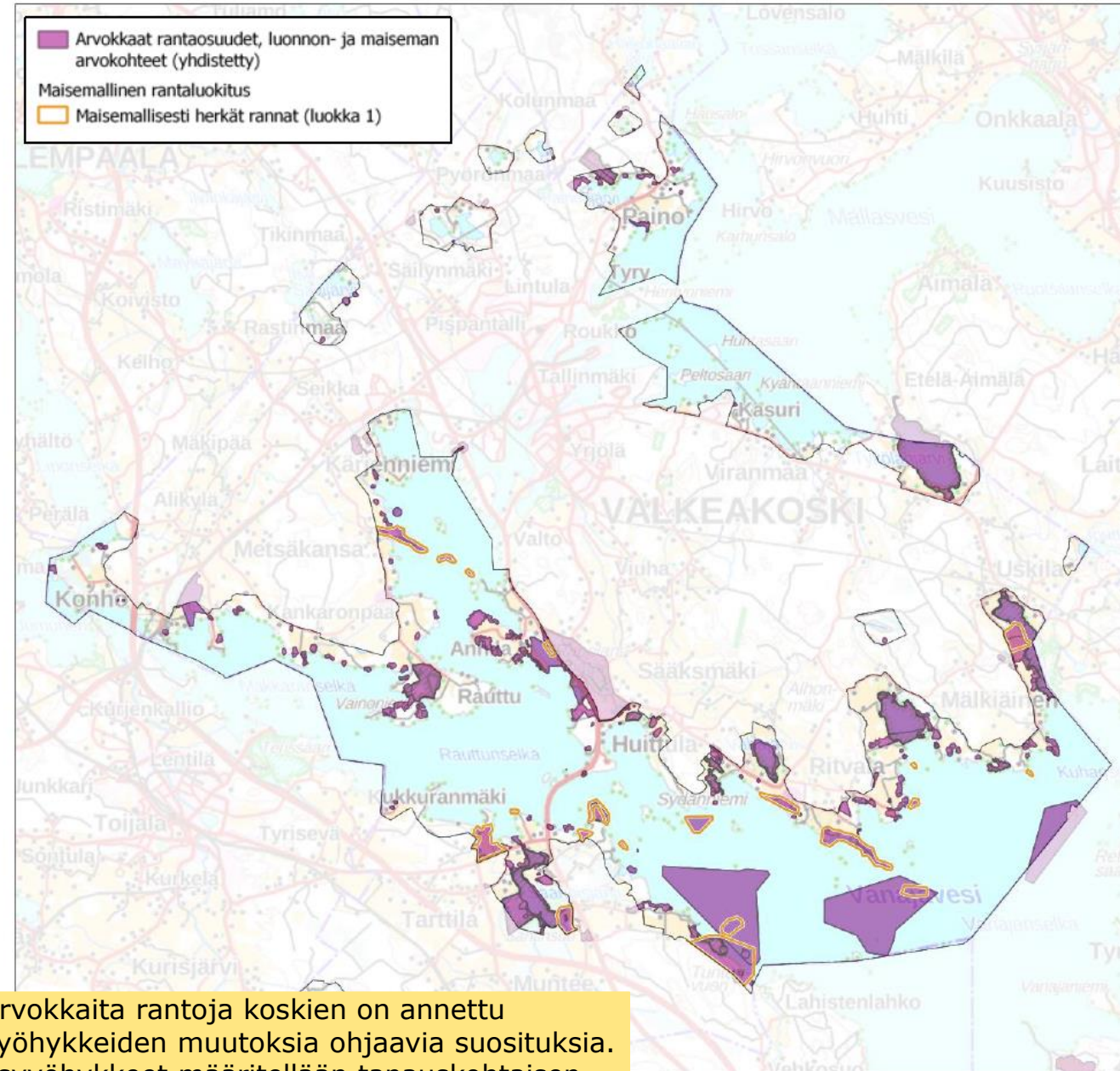


Arvokkaiksi luokitelluilla rannoilla (lisä)rakentamisen ja luonto- tai maisema-arvojen yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suosituksena on, että arvokkaimmat rakentamiselta vapaat rantaosuudet säästetään uudelta lisärakentamiselta. Arvokkaat rannat on syytä ottaa huomioon alueen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

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

Arvokkaiksi rantaosuuksiksi selvityskartoilla on tulkittu:

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



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

Maisemaselvitys

Huomionarvoiset rannat



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

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

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

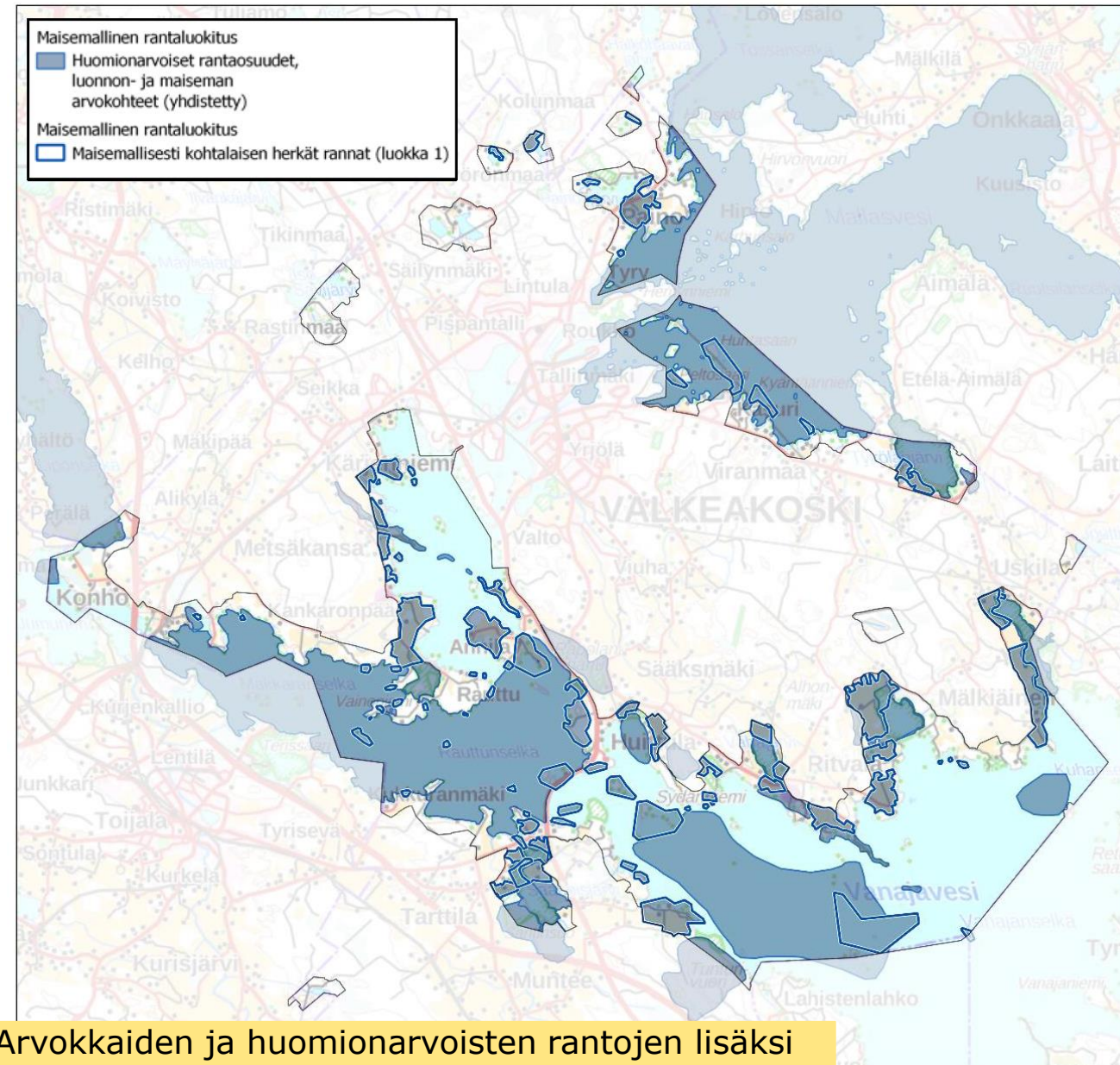
Huomionarvoisiksi rantaosuuksiksi selvityskartoilla on tulkittu:

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

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

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

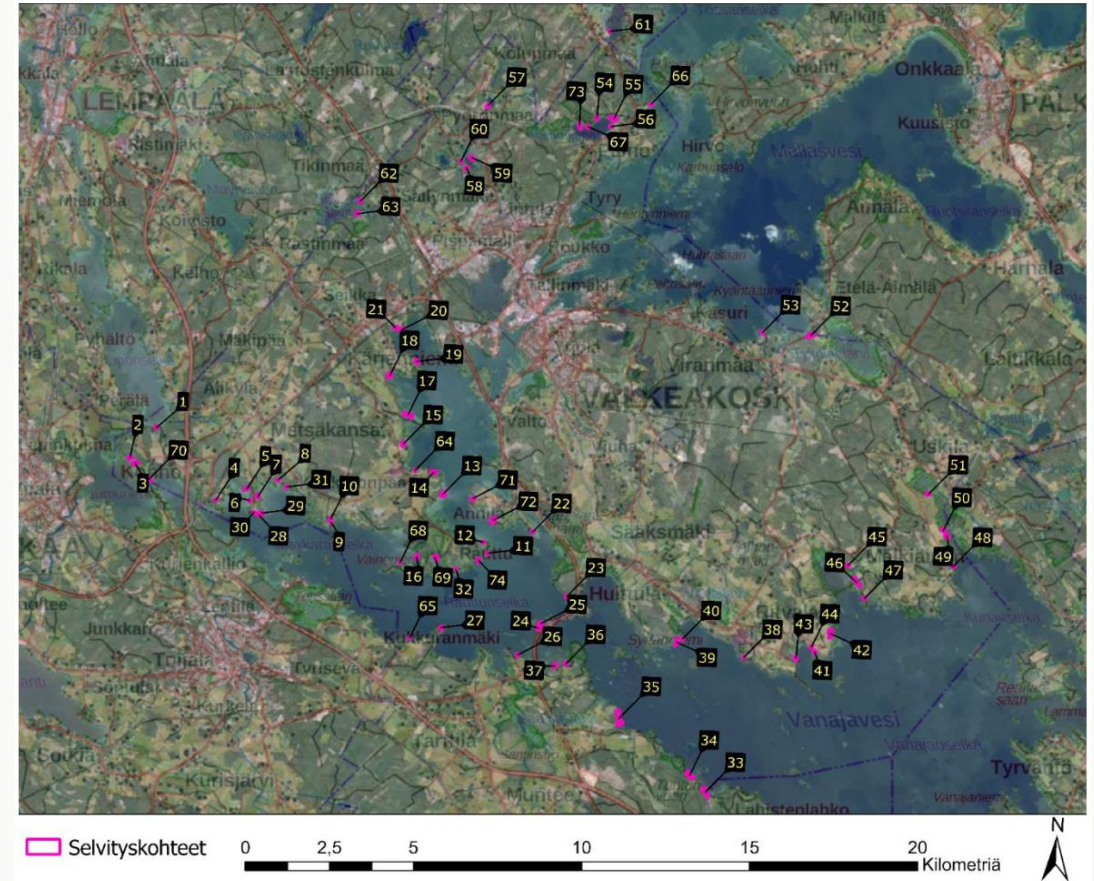
Huomionarvoisina ranta-alueina voidaan pitää myös kulutuskestävyydeltään herkkiä kohteita kallioisilla tai louhikkaisilla rannoilla, kangasmetsärannoilla sekä jyrkänteisillä tai jyrkästi viettävillä rantaosuuksilla, vaikka näillä ei muita erityisiä luontoarvoja esiintyisikään. Maankäytön osoittaminen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



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

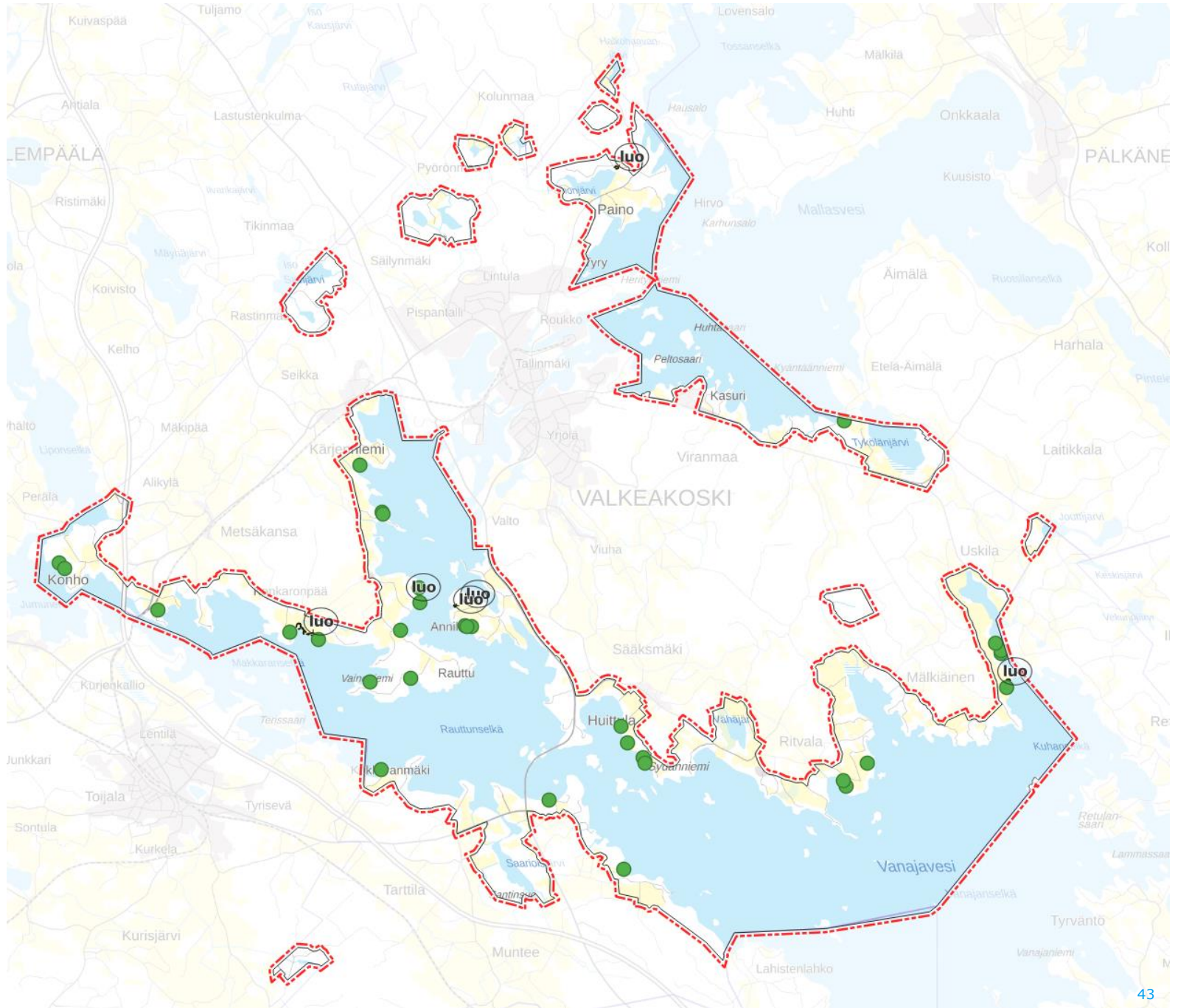
Luontoselvitys (ehdotus)

- Täydennykset liito-oravan ja kasvillisuusselvityksen osalta
- Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys: Ennen selvityksen maasto-osuutta kohteet arvioitiin ja priorisoitiin käyttäen ilmakuva- ja kartta-aineistotarkastelua, sekä lähtötiedoissa ilmoitettuja aineistoja. Kohteita yhteensä 74, ja ne tarkastettiin maastossa jalan.
- Maastokäynneillä keskityttiin erityisesti Suomen erityisvastuulajeihin, EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (b) mainittujen lajien esiintymiin, uhanalaisiin tai silmälläpidettäviin, luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitettuihin putkilokasvilajeihin, uhanalaisiin luontotyyppeihin, luonnonsuojelulain 64 §:n suojeltuihin luontotyyppeihin ja vesilain 2. luvun 11 § mukaisiin luontotyyppeihin.
- Luontoselvityksen maastokäynnit tehtiin viitenä päivänä 26.–30.8.2024 välisenä aikana, ja ne toteutti FT ekologi Jaakko Soininen, Ramboll Finland Oy:stä.



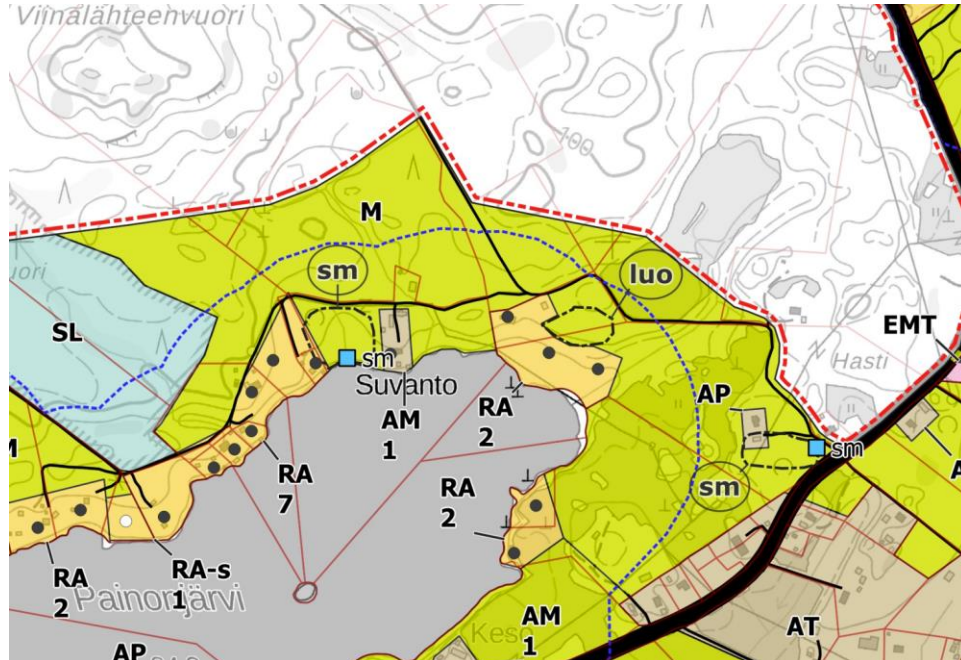
Kaavan uudet
luonnon
monimuotoisuuden
kannalta arvokkaat
kohteet, 30 kpl

- Tervaleppälehtiä
- Jalopuulehtiä
- Kynäjalavan elinympäristöt tervaleppämetsissä
- Keskiravinteisia lehtiä
- Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka

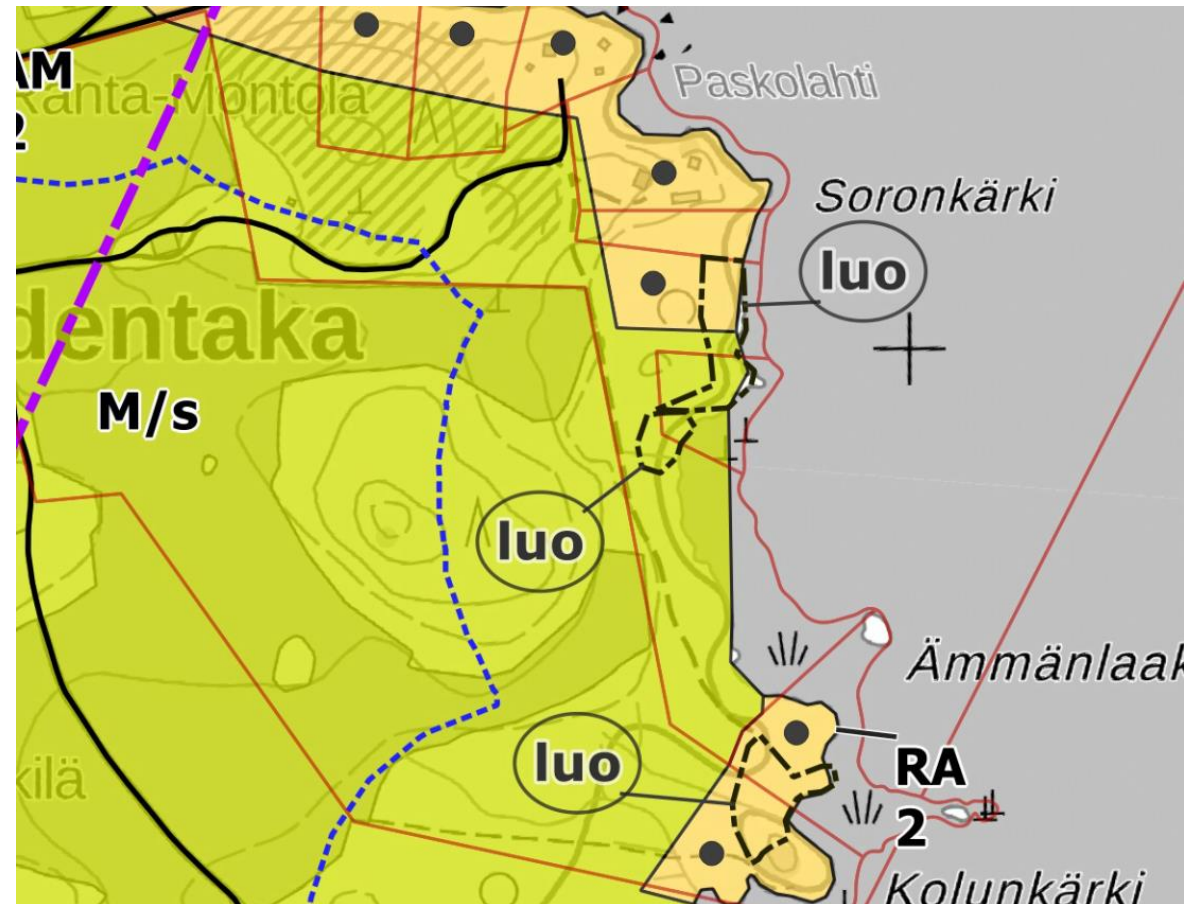


Muutokset kaavaan luontoselvityksen pohjalta

- Rakennuspaikkoja on rajattu luo-kohteiden mukaisesti.
- Joissain tilanteissa luo-kohde sijaitsee rakennuspaikalla, mikäli rakennuspaikan rajaaminen ei ole mahdollista.

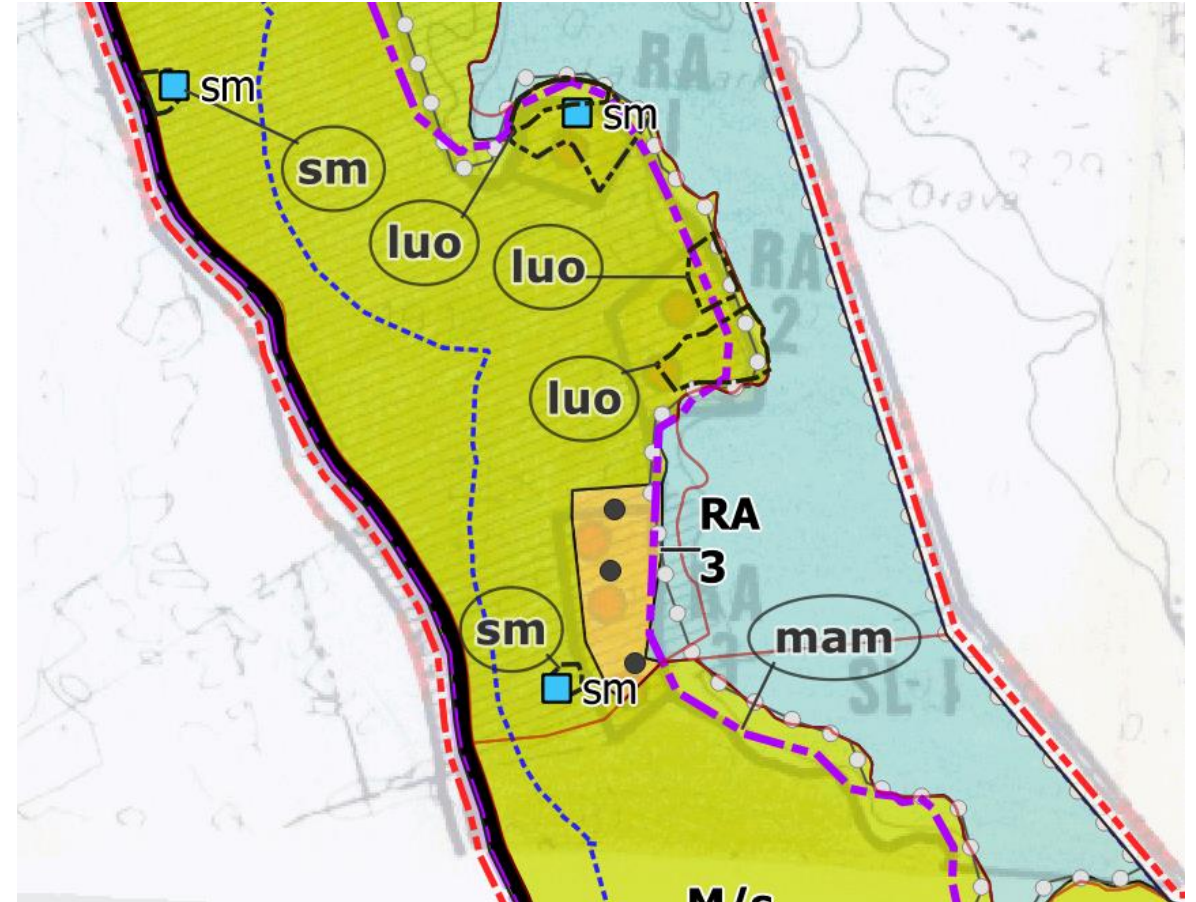


Luopas-oppaan arvoluokan 1 ja 2 kohteet merkitty kaavakartalle ja kaavaratkaisu pyritty yhteensovittamaan.



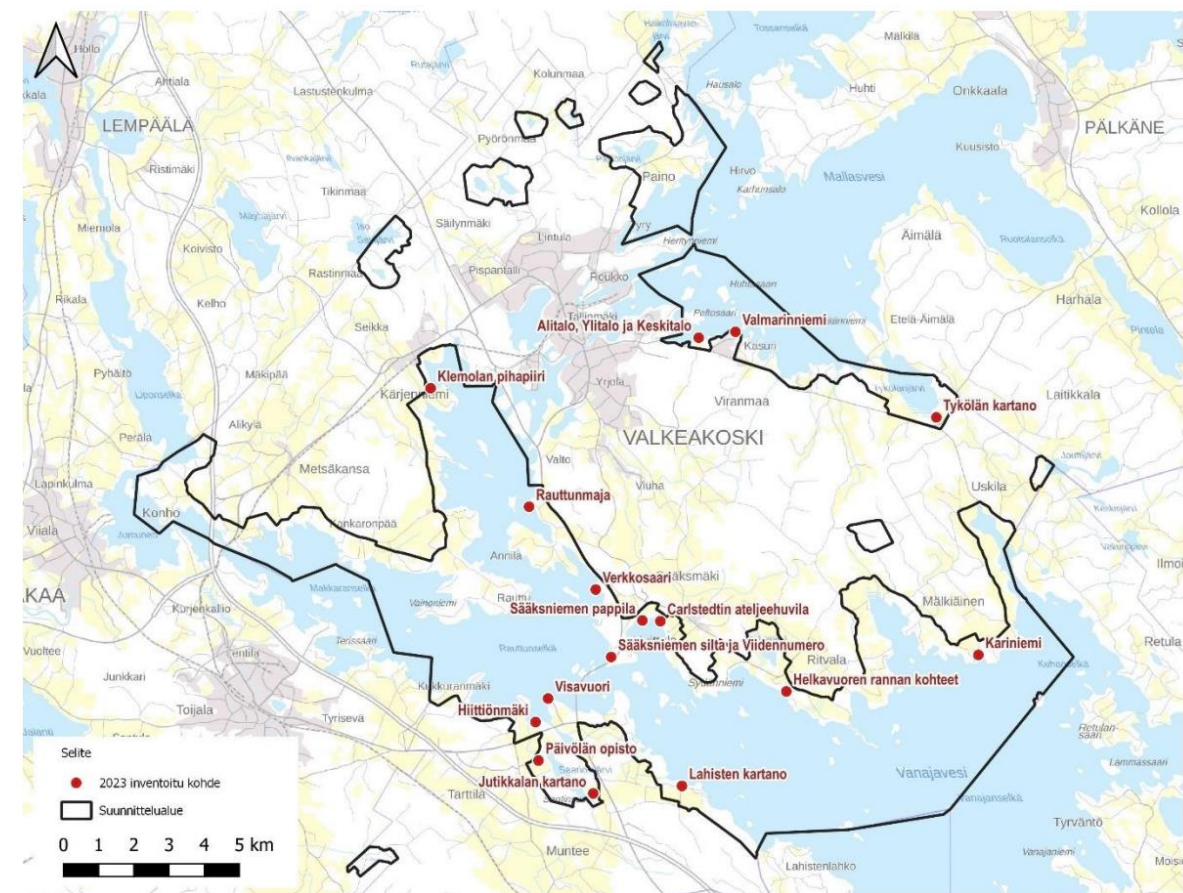
Esimerkki

- Samalla maanomistajalla paljon maanomistusta rannalla → saanut paljon rakennuspaikkoja vanhan kaavan mitoitusperiaatteilla. Kaavan jälkeen perustettu Natura-alue ja luontoarvojen huomioiminen muuttunut ”tiukemmaksi” viranomaisprosesseissa
- Vanhassa kaavassa uusia rakennuspaikkoja. Nykytilanteessa eivät ole toteutettavissa luontoarvojen takia. Uusia rakennuspaikkoja jää maanomistajalle silti kohtuullinen määrä → täyttää sisältövaatimuksen eikä ole kohtuuton maanomistajalle.

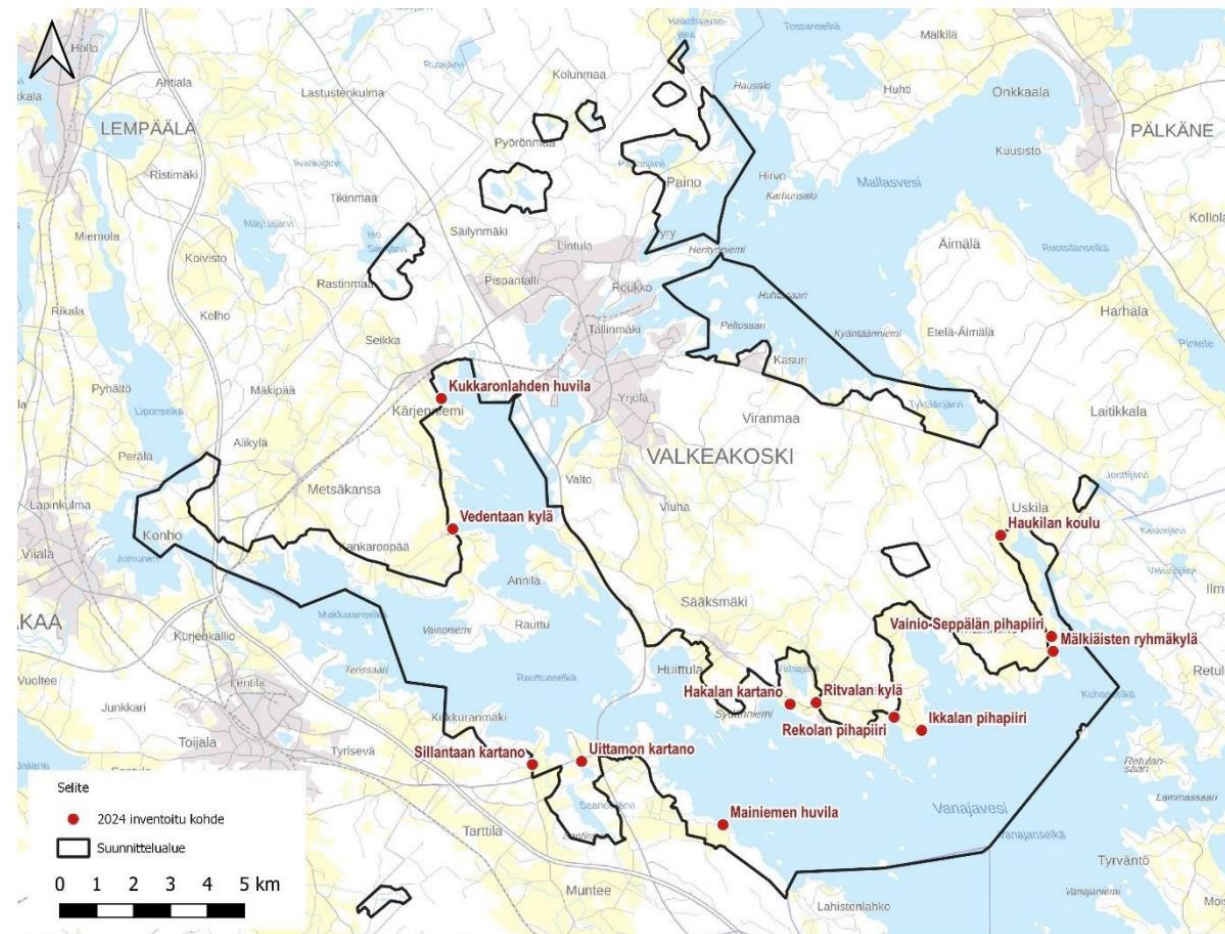


Rakennusinventointi

- 1. maastokäynti 14.6.2023.
- 2. maastokäynti 3.1.2025 ja 3. maastokäynti 8.1.2025.
- Yhteensä 36 kohdetta.



Ensimmäisessä vaiheessa vuonna 2023 inventoidut kohteet.



Toisessa vaiheessa vuonna 2024 inventoidut kohteet.

Rakennusinventointi

- Viranomaisten luonnosvaiheen lausunnoissa todettiin, että rakennusinventointi on suppea ja osin puutteellinen. Lisäksi todettiin, että jo tunnistettujen kohteiden lisäksi tulisi arvioida, onko alueella myös muita paikallisesti arvokkaita kohteita.
- Tämän pohjalta laadittiin täydennysinventointi 2024 sekä rakennusperintökartoitus.
- Rakennusperintökartoituksen pohjalta kaava-alueelta löydettiin yhteensä 141 historiallista tilakeskusta/tonttia, 371 jälleenrakennusaikana rakennettua asuin- tai loma-asuinrakennusta sekä 185 ennen vuotta 1950 valmistunutta loma-asuinrakennusta.
- Viranomaisten työneuvottelussa 27.11.2024 todettiin, ettei kaikkia edellä mainittuja kohteita voida inventoida. Kohteita rajattiin konsultin ehdotuksesta ja kaupungin hyväksynnällä.
- Ensimmäiset maastokäynnit alueelle toteutettiin 3.1.2025 ja 8.1.2025. Käyntien aikana kaava-alueelta tarkastettiin yhteensä 36 kohdetta.
- Talven yllättäessä sovittiin, että maastotöitä jatketaan lumien sulettua. Maastokäynnit jatkuvat kevät-kesällä 2025.

Rakennusperinnön kartoitus 30.10.2024

- Kartoitettu historiallisia tilakeskuksia, jälleenrakennusajan rakennusperintöä sekä ennen vuotta 1950 valmistunutta lomarakentamista.
- Lähtötietoina vanhat kartat (1900-luvun taitteessa laaditut venäläiset topografikartat ja 1920- ja 1940-luvuilla laaditut pitäjänkartat) sekä rakennus- ja huoneistorekisteritiedot (RHR).

Vastaanottaja
Valkeakosken kaupunki
Asiakirjatyyppi
Selvitys
Päivämäärä
30.10.2024
Vite
1510073248

VALKEAKOSKEN KAUPUNKI VALKEAKOSKEN RANTOJEN OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAKENNUSPERINNÖN KARTOITUS



RAMBOLL

Suojelumerkinnät

■ sr/12

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

■ s/5

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.

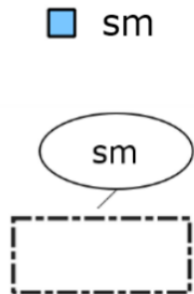
Numerointi kaavakartalla viittaa rakennusinventoinnin kohdenumerointiin:

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



Arkeologinen inventointi (Ark-byroo 2024)

- Heinä- ja lokakuun 2024 aikana inventoitiin 89 ranta-aluetta. Inventoiduilta alueilta ei ennestään tunnettu yhtään kiinteää muinaisjäännöstä.
- Alueelta löydettiin yhteensä kuusi uutta kiinteää muinaisjäännöstä, yksi löytöpaikka sekä neljä muuta kulttuuriperintökohdetta.
- Kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu kaavakartalle. Löytöpaikkaa ja muita kulttuuriperintökohteita ei osoiteta kaavakartalla.



MUINAISMUISTOKOHDE TAI -ALUE

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

Aikataulu

Kaavaprosessin tavoitteellinen
aikataulu

Vaihe	Alustava aikataulu
Aloitus - Aloitusneuvottelut (tavoitteet, aikataulu, strategiset linjaukset, lähtötiedot tilaajalta, sopimusasiat) 14.10.2022 - Kokous lähtötietoaineistoista 20.10.2022 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, toimitettu kommenteille 10.11.2022 - Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (selvitystarpeet, mitoituseriaatteiden linjaukset) - Esiselvitykset mitoituksen, luontoarvojen ja maiseman osalta - Kaavoituksen vireilletulosta kuuluttaminen	10/2022 11/2022 12/2022 01/2023
Mitoituslaskelmat - Muunnettu rantaviiva - Emätilaselvitys leikkausvuoden mukaisesti - Mitoitusvyöhykkeiden määrittäminen esiselvitysten perusteella - Mitoituslaskelma	01/2023 02/2023 03/2023
Alustava kaavaratkaisu ja maastossa tehtävät selvitykset	04/2023 05/2023 06/2023 07/2023 08/2023
Kaavaluonnos - Konsultti laatii kaavaluonnoksen, joka asetetaan nähtäville - Yleisötilaisuus - Vastineraportti mielipiteisiin ja lausuntoihin (yhteistyössä Tilaajan kanssa) <i>Mikäli viranomaispalautteen perusteella selvityksiä joudutaan täydentämään vielä erikseen kaavaluonnoksen jälkeen, voi kaavan aikataulu viivästyä esitetystä.</i>	09/2023 → KH 22.1.2024, nähtäville 1.2.2024 10/2023 - Muinaisjäännösselvitys ja täydentävät luontoselvitykset kesä-syky 2024 - Natura-tarveharkinta - Edullisuusvyöhyketarkastelun päivitys - Ym..
Kaavaehdotus - Konsultti laatii kaavaehdotuksen, joka asetetaan nähtäville - Yleisötilaisuus - Viranomaisneuvottelu - Vastineraportti mielipiteisiin ja lausuntoihin (yhteistyössä Tilaajan kanssa)	4/2025 → KH 5.5.2025, nähtäville xx.xx.2025
Hyväksyminen Teknisen muutokset kaavaehdotukseen yhdessä Tilaajan kanssa	X/2025

Rantojen osayleiskaavan ehdotusvaihe

Palaute ja kysymykset?

Ensisijainen ja virallinen palautteenantokanava on kaavoituksen sähköposti kaavoitus@valkeakoski.fi

Kaavoittajat tavattavissa ilman ajanvarausta kirjastolla

- tiistaina 3.6. klo 16-18
- keskiviikkona 11.6. klo 16-18

Kaavaehdotukseen liittyvä kaavoittajien puhelinaika
19.6. asti. arkisin klo 9-11
puhelin 040 335 6506

Mila Mäenluoma, johtava kaavoitusarkkitehti
Outi Kanerva, kaavoitusarkkitehti
Helena Keva, kaavoitusarkkitehti

Kaavaa laatii kaupungin ohjauksessa Ramboll Finland Oy
/ Henna Leppänen



Kaavamateriaali nähtävillä 15.5.-19.6.2025 välisen ajan:

- Kaupungin kotisivuilla
<https://www.valkeakoski.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/>
- Teknisen keskuksen aulassa osoitteessa Teollisuustie 12



Valkeakosken karttapalvelu

kartat.vlk.fi

RAMBLA Google Drive AITONEVA IA FI ProjRauma Power BI CRM Resplan Paikkatietoikkuna

VALKEAKOSKEN KARTTAPALVELU

HAKU

KARTTATASOT 6

OMAT TIEDOT

KARTTAJULKAISU

KARTTASELITTEET

KÄYTTÖOHJE

Henna_Ramboll

.....

Kirjaudu

Rekisteröidy

Karttatasot

Hae karttatasoja Valitut tasot 6

Q rantojen

Aiheittain Näytä Kaikki karttatasot

Maankäyttö 0 / 4

Yleiskaavarasterit 3 / 21

- ☒ Rantojen osayleiskaava (EHDOTUS NÄHTÄVILLE)
- ☒ Rantojen osayleiskaava (LUONNOS NÄHTÄVILLE)
- ☒ YK-1992-328-Rantojen-OYK

