

# Mahlianmaa, 1. asemakaava ja asemakaavamuutos

Kaava nro 553

## ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet

|         |                                                                                |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                                          |
| Liite 2 | Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä |
| Liite 3 | Pienennös ehdotusvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä |
| Liite 4 | Palauteraportti (täydentyy kaavatyön edetessä)                                 |
| Liite 5 | Asemakaavan seurantalomake                                                     |
| Liite 6 | Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio                                   |
| Liite 7 | Luonto- ja liito-oravaselvitys                                                 |
| Liite 8 | Hulevesien hallintasuunnitelma                                                 |
| Liite 9 | Liikenneselvitys                                                               |

Valkeakosken kaupunki/kaupunkisuunnittelu,  
Teollisuustie 12, 37600 Valkeakoski

10.11.2025

## LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Mahlianmaa, 1. asemakaava

Kaava nro 553, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Valkeakosken kaupunki

Teollisuustie 12

37600 Valkeakoski

20.5.2024, päivitetty 28.10.2024 ja 10.11.2025

VLK/987/10.02.01/2024

|     |                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 1   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus | 1  |
| 2   | Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus              | 1  |
| 3   | Mitä ja miksi suunnitellaan – kaavan tavoitteet        | 3  |
| 4   | Lähtökohdat suunnittelulle, suunnittelutilanne         | 3  |
| 4.1 | Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet                  | 3  |
| 4.2 | Maakuntakaavoitus                                      | 4  |
| 4.3 | Yleiskaavoitus                                         | 5  |
| 4.4 | Asemakaavoitus                                         | 6  |
| 4.5 | Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia               | 6  |
| 4.6 | Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva          | 7  |
| 5   | Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue                  | 7  |
| 6   | Osallisten määrittely                                  | 8  |
| 7   | Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen       | 9  |
| 8   | Yhteystiedot                                           | 11 |



# **1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus**

Tässä asiakirjassa kerrotaan suunnittelualueen sijainti sekä suunnittelulle asetetut tavoitteet ja lähtötiedot yleispiirteisesti. Lisäksi kerrotaan, miksi kaava laaditaan, mihin kaavoituksella arvioidaan olevan vaikutuksia ja kuinka vaikutuksia arvioidaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa ja miten voi osallistua. Lisäksi tässä asiakirjassa kerrotaan, mistä saa tietoa kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

## **2 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus**

Kaava-alue sijaitsee Valkeakosken keskustan länsipuolella, noin 3 kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Suunnittelualue on rakentumatonta sekametsää sekä sitä rajaavaa tiealuetta. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Fingrid Oyj:n ilmassa kulkeva voimajohto, lännessä alue rakentumattomiin toimitilarakennusten korttelialueisiin sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Alueen etelä- ja pohjoispuolella on rakentumatonta sekametsää.

Suunnittelualue on tiealuetta lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa ja on pinta-alaltaan noin 29,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen itäpuolella kulkevan voimajohdon ja Lotilanjärven väliin jäävällä alueella on todettu aiemmissa luontoselvityksissä liito-oravia sekä kynäjalavaa. Selvityksiin on tilattu päivitys, joka valmistui loppukesästä 2024.



Kuva 1: Kuvaan merkittynä suunnittelualueen sijainti punaisella rajauksella. Taustalla ilmakuva.



Kuva 2. Alueen itäpuolella sijaitsevat liito-orava-alueet ja -reitit sekä virkistysreitti.

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

Asemakaavan tavoitteena on asemakaavoittaa yleiskaavan mukainen teollisuusalue rakentamisen mahdollistavaksi korttelialueeksi.

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja sijainti voimalinjan välittömässä läheisyydessä edesauttaa runsasta sähköntarvetta edustavan toiminnan sijoittumisen alueelle. Alueesta on neuvoteltu esisopimus datakeskuksen sijoittamisesta alueelle, mutta tarvittaessa alue soveltuu myös muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan teollisuustoimintaan.

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

#### **4.1 Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) muodostavat maankäytön suunnittelun ylimmän tason. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

- Luodaan edellytykset resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

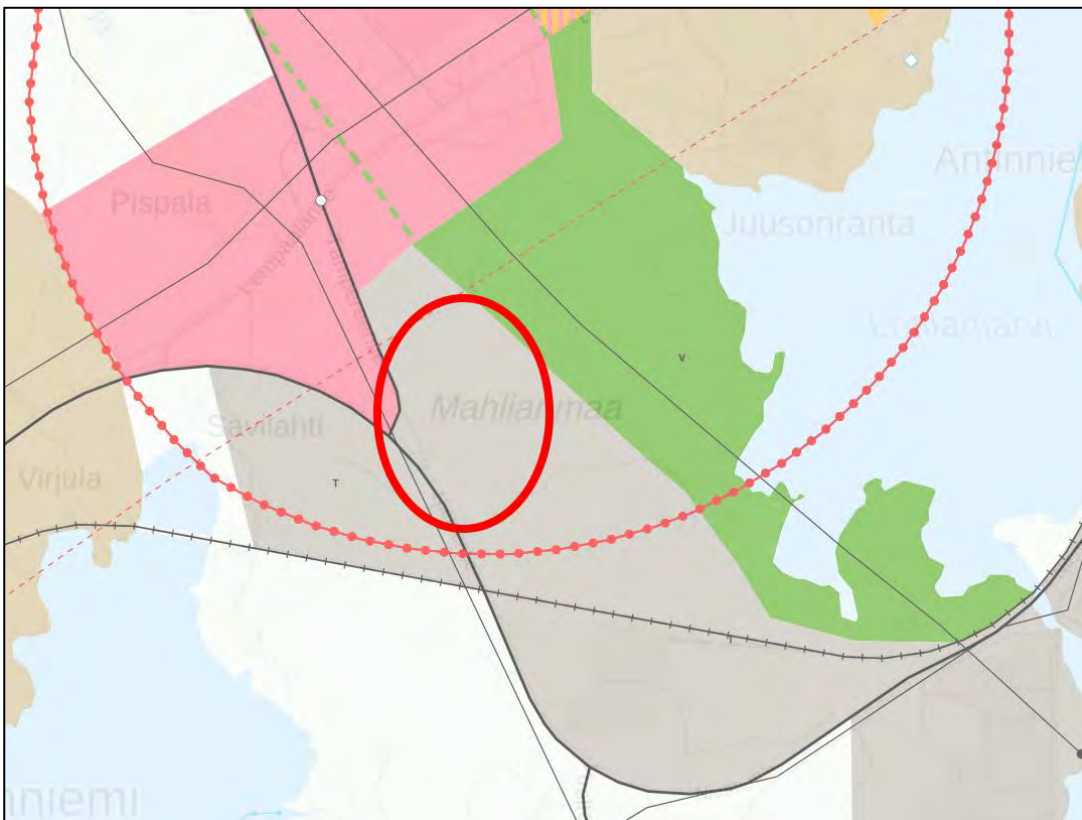
Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

## 4.2 Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue on Varsanhännän ja Holmin teollisuus- ja varastoaluetta sekä pieneltä osin seudullisesti merkittävää virkistysaluetta. Lisäksi suunnittelualue sisältyy kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu Holminrannan virkistysalue.

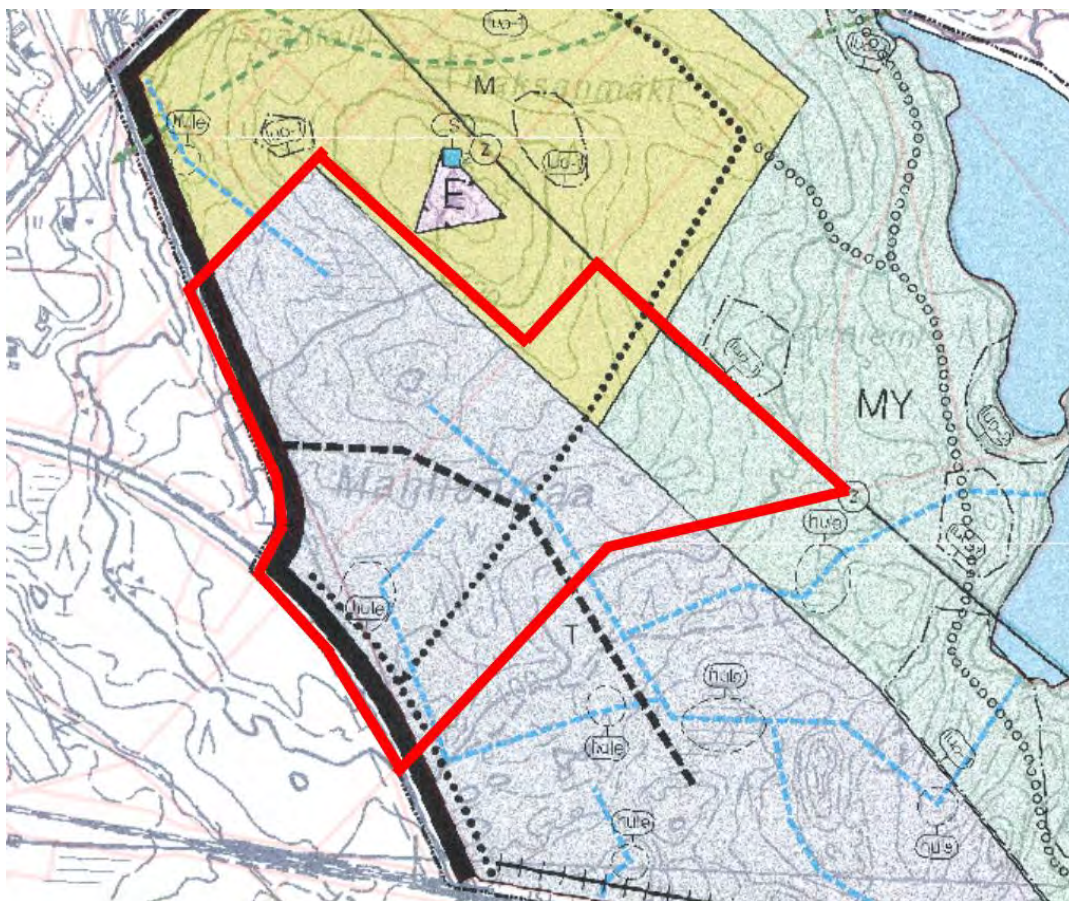
Maakuntakaavan kasvutaajamien kehittämisvyöhyke koskee maakuntakaavan maaseutualueita sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, eikä sitä tarvitse tulkita kaavalla osoitetulla teollisuusalueella.



Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

### 4.3 Yleiskaavoitus

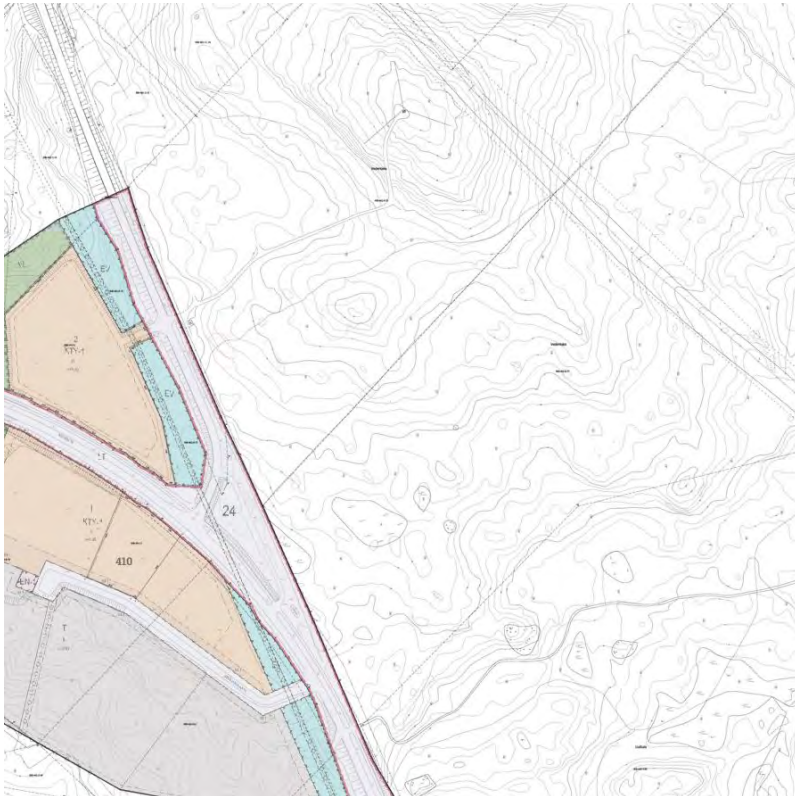
Alueella on voimassa vuonna 2014 hyväksytty Holminrannan osayleiskaavan muutos, jossa alue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T), jolle saa rakentaa maakaasun paineenalennusta ja yhdyskuntahuoltoa varten tarvittavia rakennuksia ja rakenteita sekä valtatieksi/kantatieksi. Kaupungin sisääntuloportin muodostavan työpaikka-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kaupunkikuvan laatu. Suunnittelualueen koillisosassa on hieman maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja ulkoilunohjaamistarvetta (MY).



Kuva 4: Ote Mahlianmaan osayleiskaavan muutoksen kaavakartasta, jossa on merkattu punaisella suunnittelualueen sijainti.

## 4.4 Asemakaavoitus

Suunnittelualueen tiealue on osoitettu tiealueeksi vuonna 2009 voimaantulleella Mahlianmaa-Savilahti -asemakaavalla. Muita osin suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.



## 4.5 Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia

Valkeakosken kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 27.6.2022 hyväksynyt Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategian. Strategian keskeinen visio on: "Parasta Pirkanmaalla: pienen kaupungin edut, suuren kaupungin mahdollisuudet."

Kaavamuuotos toteuttaa seuraavia strategian tavoitteita ja tahtotiloja:

*Elinvoimaa ja kasvua syntyy työstä, koulutuksesta ja yrittämisestä*

Huomioimme niin uudet kuin jo olemassa olevat yritykset. Kaavoitamme erilaisia tontteja eri tarpeisiin.

*Meillä luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara*

Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta.

Kaavoitusprosessissa huomioidaan hiilineutraalin kunnan (HINKU) tavoitteet ja edistämme niiden toteuttamista riittävin kaavamääräyksin.

## **4.6 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva**

Strateginen kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma ja ympäristöohjelma, jonka tarkoituksena on ohjata Valkeakosken maankäytön suuria linjoja ja tukea kaupungin strategisia linjauksia.

Kehityskuvan yksi päätavoitteista on, että kaupunki kasvaa ja yritysten määrä lisääntyy. Toimenpiteeksi tavoitteen saavuttamiseksi on kirjattu 130-tien varrelle kehitettävä teollisuuspainotteinen työpaikkavyöhyke.

## **5 Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutusten arviointi tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisujen sisältöön.

Tämän kaavatyön osalta arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- maisema- ja taajamakuvaan
- asukkaisiin ja työpaikkoihin
- liikenteeseen
- yhdyskuntatalouteen
- luonto-olosuhteisiin
- ilmastoon
- vesistöön
- hulevesiin
- maamassoihin

Vaikutukset arvioidaan vertaamalla olemassa olevaa tilannetta kaavamuutoksella mahdollistettavaan tilanteeseen. Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tarvittavat tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

## 6 Osallisten määrittely

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, samoin viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina tässä kaavoitusprosessissa ovat:

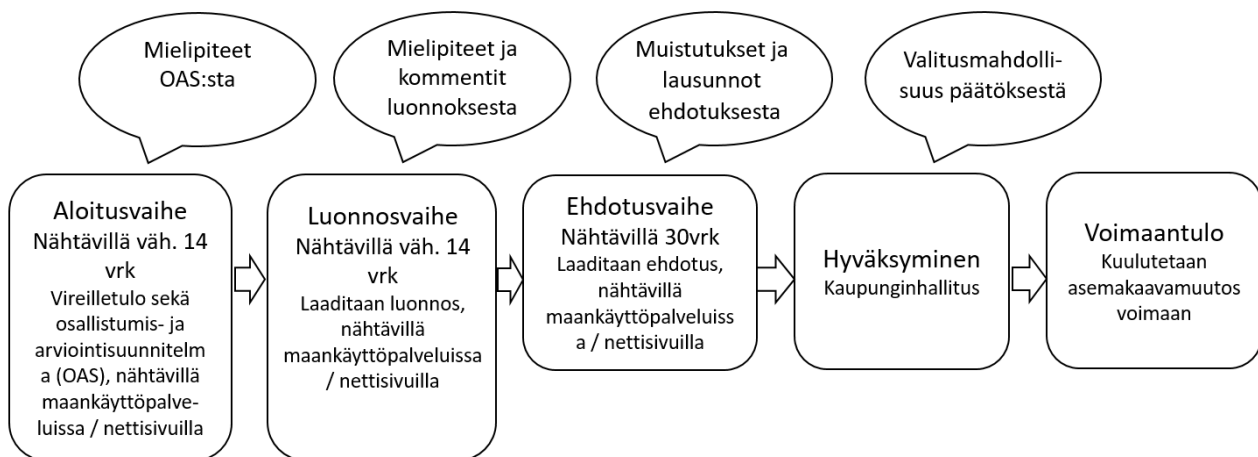
- kaava-alueen maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- Valkeakosken Energia Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Fingrid Oyj
- Tukes
- Väylävirasto
- Valkeakosken kaupungin asianomaiset hallintokunnat: kunnallistekninen toimi / tekninen lautakunta, maankäyttöpalvelut / rakennus- ja ympäristölautakunta,

Keskeisiä osallisia tiedotetaan erikseen. Suunnitelmista voidaan keskeisiksi määriteltyjen osallisten lisäksi erikseen tiedottaa myös muita tahoja. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia, ilmaista kaavasta mielipiteensä sekä hakea muutosta valittamalla.

## 7 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaprosessin aikana nähtäville kuulutettava aineisto asetetaan nähtäville maankäyttöpalveluiden toimipisteeseen sekä kaupungin Internet-sivuille osoitteeseen [www.valkeakoski.fi](http://www.valkeakoski.fi) (asuminen ja ympäristö/kaavoitus). Nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.

Kuntalaisten sekä muiden osallisten mahdollisuus vaikuttaa:



Kuva 5. Prosessikuvaus kaavan vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista

Kaavaprosessiin liittyvien nähtävilläolojen aikana saatu palaute käsitellään aina ennen kaavan etenemistä seuraavaan vaiheeseen. Nähtävilläoloaikoina saatuihin mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet kaavaselostuksen yhteyteen.

Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

- 1 Vireilletulo, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kesä 2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä OAS:n nähtävilläolon (väh. 14 vrk)

aikana. Mielipiteet toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

- 2 Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen (Syksy 2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.  
Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä kaavaluonnoksen nähtävilläolon (väh. 15 tai 30 vrk) aikana. Mielipiteet toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluille. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa.
- 3 Kaavaehdotus (Kevät 2025): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.  
Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon (30 vrk) aikana. Muistutukset toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluille.
- 4 Asemakaavan hyväksyminen ja lainvoimaisuus (Kesä 2025): Tieto kaupunginhallituksen kokouksesta kaupungin Internet-sivuilla. Päätös ja muutoksenhakuosoitus lähetetään tiedoksi siitä säädetyn mukaisesti.

Kaupunginhallituksen tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen valitusosoituksen mukaisesti.

Kun hyväksymispäätös saa lainvoiman, lainvoimaisuudesta kuulutetaan. Ilmoitus kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

## 8 Yhteystiedot

**Lisätietoja** kaavoitustoimesta: puhelin 040 335 6046

kaavoitus@valkeakoski.fi, tai etunimi.sukunimi@valkeakoski.fi

www.valkeakoski.fi

osoitteesta: Teollisuustie 12, PL 20, 37601 Valkeakoski

**Aineistot** nähtävillä kotisivuilla [www.valkeakoski.fi](http://www.valkeakoski.fi)

sekä ajanvarauksella osoitteessa Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

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

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

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee jättää nähtävilläoloaikoina.