

Mahlianmaa, 1. asemakaava ja asemakaavamuutos

Kaava nro 553, ehdotusvaiheen kaavaselostus



Valkeakosken kaupunki
Teollisuustie 12
37600 Valkeakoski
10.11.2025
VLK/987/10.02.01/2024

1	<i>Perus- ja tunnistetiedot</i>	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	<i>Tiivistelmä</i>	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	<i>Lähtökohdat</i>	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Maaperä	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö	9
3.1.5	Maanomistus	9
3.1.6	Arkeologia	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.3	Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia	10
3.2.4	Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva	10
3.2.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
4	<i>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</i>	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13



5	<i>Asemakaavan kuvaus</i>	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	14
5.3	Aluevaraukset	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Yhdyskuntarakenne	14
5.4.2	Maisema- ja taajamakuva	15
5.4.3	Asukkaisiin ja työpaikkoihin	15
5.4.4	Liikenne	16
5.4.5	Yhdyskuntatalous	17
5.4.6	Luonto-olosuhteet	18
5.4.7	Valuma-alueet	19
5.4.8	Hulevedet	19
5.4.9	Maamassat	20
5.4.10	Ilmasto	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7	Nimistö	24
6	<i>Asemakaavan toteutus</i>	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
6.3	Toteutuksen seuranta	25

Kansikuva: Kaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartalla.



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alue koskee Valkeakosken Mahlianmaassa 130-tien itäpuolella ja teollisuusradan pohjoispuolella sijaitsevaa metsäistä aluetta, joka on tiealuetta lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 29,5 hehtaaria.

Asemakaavan laatii Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluiden kaavoitusyksikkö yhteistyössä muun muassa teknisen toimen kanssa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Valkeakosken ydinkeskustan länsipuolella, noin 3 km keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännestä 130-tiehen, idästä, etelästä ja pohjoisesta Mahlianmaan metsäalueisiin. Osalta alueen itärajaa suunnittelualue rajautuu Fingridin voimajohtoalueeseen. Alueen itäpuolella pienen etäisyyden päässä on Lotilanjärvi ja sen ympäri kiertävä ulkoilureitti. Alueen eteläpuolella sijaitsee Valkeakosken teollisuusrata ja pohjoispuolella Raksan alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Mahlianmaan asemakaava, kaavanumero 553.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan mukainen teollisuusalue.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjoja ovat:

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Pienennös asemakaavakartasta sekä kaavamääräykset
- Palauteraportti luonnosvaiheesta (täydentyy kaavatyön edetessä)
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Luonto- ja liito-oravaselvitys



- Hulevesien hallintasuunnitelma
- Liikenneselvitys
- ELY-keskuksen mt130 toimenpideselvitys (referoitu aluetta koskevin osin, selvitys pyydettäessä nähtävillä kaupunkisuunnittelussa)



2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt yksityisen yrityksen toimesta, yrityksen lähestyttyä kaupunkia. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tiealuetta lukuun ottamatta. Voimassa olevassa yleiskaavassa 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. Vähäiseltä osin alue ulottuu yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle.

Asemakaavan tavoitteena on asemakaavoittaa yleiskaavan mukainen teollisuusalue rakentamisen mahdollistavaksi korttelialueeksi.

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

Alla on esitetty asemakaavan vaiheet (täydennetään prosessin kuluessa):

Käsittelyvaihe	Päivämäärä
Vireilletulo, OAS ja luonnos, KH	27.5.2024
OAS, nähtävillä	6.6.-5.8.2024
Luonnos, KH	4.11.2024
Luonnos, nähtävillä	14.11.-16.12.2024
Ehdotus, KH	17.11.2025
Ehdotus, nähtävillä	
Hyväksyminen, KH	
Lainvoimaisuus	



2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmalta osin asemakaavoittamatonta, tiealueen osalta laaditaan asemakaavamuutos liittymien likimääräisen sijainnin osoittamiseksi. Laadittavan asemakaavan tavoitteena on muodostaa yleiskaavan mukaista teollisuudelle osoitettua korttelialuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamista ja sen laatua seurataan rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä sekä rakentamisen aikana.

Alueelle laaditaan erillisenä sitova tonttijako.



3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Valkeakosken keskustan länsipuolella, noin 3 kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Suunnittelualue on rakentumatonta sekametsää.

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Fingrid Oyj:n ilmassa kulkeva voimajohto, lännessä alue rajautuu 130-tiehen ja Niementiehen. Alueen etelä- ja pohjoispuoli on rakentumatonta sekametsää.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentumatonta sekametsää. Alueella kulkee huoltotie läheiselle telemastolle, lisäksi eriasteisia polkuja, niin marjastajille kuin maastopyöräilijöille.

Alueen metsätyyppi on pääosin kangasmetsää.

Alueelta on laadittu luontoselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitemateriaaleissa.



Kuva 1. Valokuva maasto-olosuhteista. Google Maps.



3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentumaton. Alueen läheisyydessä sijaitsee telemasto sekä voimajohto. Lähimmät rakennetut alueet ovat Raksan alue suunnittelualueen pohjoispuolella sekä Holmin teollisuusalue suunnittelualueen eteläpuolella.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Valkeakosken kaupungin omistuksessa, 130-tien osuus on valtion hallinnoimaa tiealuetta.

3.1.6 Arkeologia

Alueella on suoritettu muinaisjäännösinventointi vuonna 2008 (Mikroliitti Oy). Lisäksi maakuntamuseon tutkija on tehnyt maastokatselmuksen vuonna 2024 (Kreetta Lesell).

Suunnittelualueen pohjoispuolelta, hieman suunnittelualueen ulkopuolelta on löytynyt louhos/kiviaineksen ottopaikka, josta on irrotettu kiviä käsiporalla. Louhoksen on arveltu sijoittuvan ajallisesti 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun taitteeseen.

Vuoden 2024 maastokäynti liittyi alueen eteläosan historialliseen kylänrajaan. Johtopäätös kuitenkin oli, että tarkkuusinventoinnille ei ollut tarvetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualueelle kohdistuvia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
 - Tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
 - Luodaan edellytykset resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.



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

Alue ei sisälly eikä rajaudu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

3.2.3 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.”

Kaava 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 riittävien kaavamääräyksin.

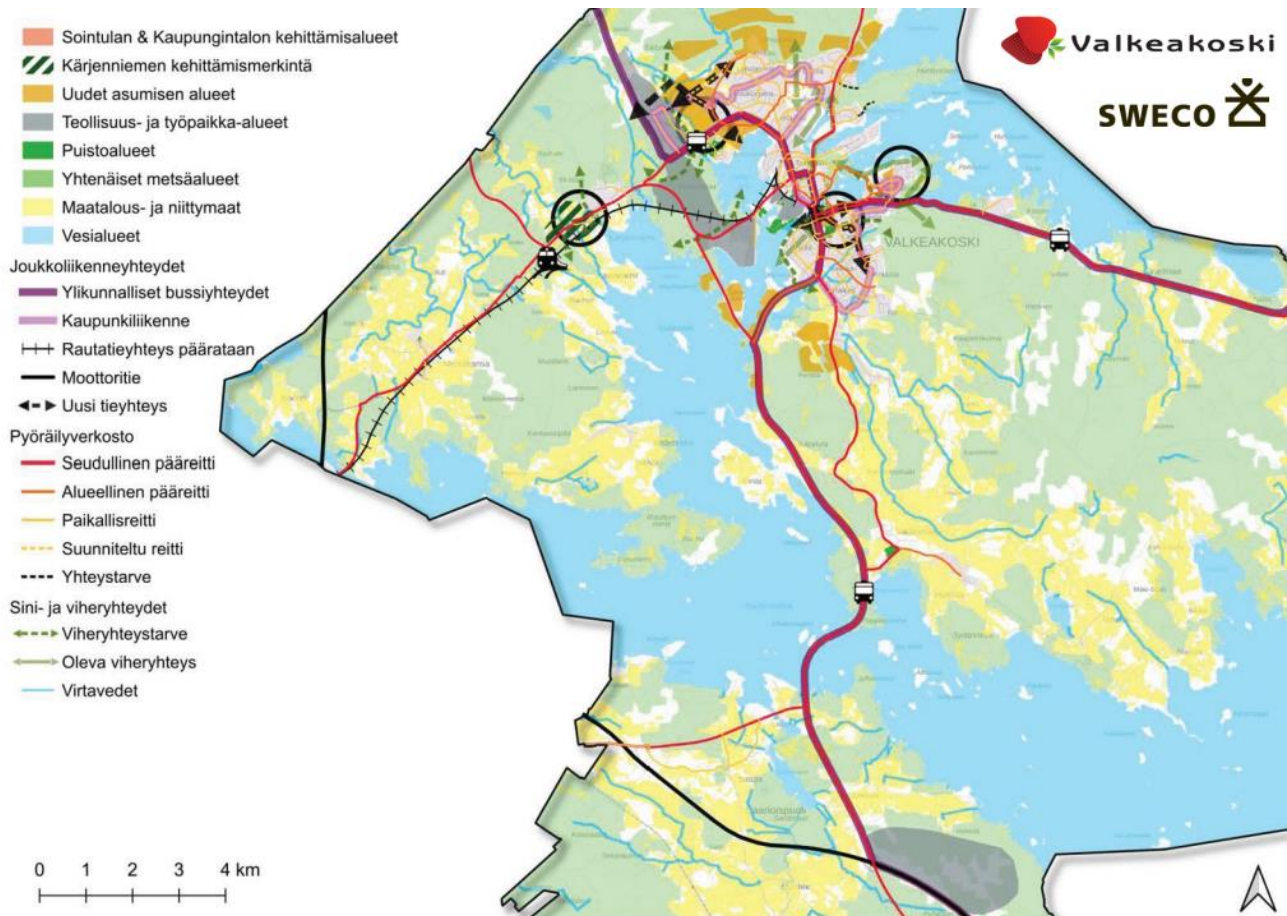
3.2.4 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva

Valkeakosken kaupunki on teettänyt maankäytön strategisen kehityskuvan (Sweco 2025). Strategisen kehityskuvan tarkoituksena on ohjata Valkeakosken maankäytön, kaavoituksen, maapolitiikan ja strategisten päätösten suuntaamista sekä osayleiskaavojen laatimista.

Valkeakosken maankäytön strategisen kehityskuvan tulee luoda edellytykset Valkeakosken kaupungin hallittuun ja hallittavissa olevaan tasapainoiseen kasvuun sekä eheään ja taloudellisen kaupunkirakenteen kehittämiseen edelleen. Strategisessa kaupunkikehityskuvassa ratkaistaan Valkeakosken väestötavoite ja väestön sijoittuminen sekä taajamien kasvualueet, ottaen huomioon yleiset kehittymisedellytykset,



infrastruktuuri, palvelurakenne, virkistysyhteydet, maanomistus, kestävä kehitys sekä kaupungin taloudelliset mahdollisuudet.



Kuva 3. Ote maankäytön strategisesta kehityskuvasta (Sweco, 2025).

3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Rakennusjärjestystä ollaan uusimassa rakentamislain uudistamisen myötä.

Rakennusjärjestyksen ehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2025 ja sen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2026.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa yleiskaavan mukaisen teollisuusalueen rakentuminen. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja sijainti voimalinjan välittömässä läheisyydessä edesauttaa runsasta sähköntarvetta edustavan toiminnan sijoittumista alueelle.

Suunnittelualueesta on neuvoteltu esisopimus datakeskuksen sijoittamisesta alueelle. Kaava laaditaan kuitenkin mahdollistamaan myös toisenlaisen merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan sijoittuminen alueelle.

Kaavatyön yhteydessä tullaan tutkimaan mahdollisen datakeskuksen hukkalämmön hyödyntämisen mahdollisuus kaukolämmön lähteeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätöksen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Valkeakosken kaupunginhallitus hyväksymällä sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä sekä kiinteistökaupan esisopimuksen helmikuussa 2024. Prosessin käsittelyvaiheet on esitetty selostuksen alun tiivistelmäosiossa. Kaavan hyväksyy Valkeakosken kaupunginhallitus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on yleiskaavan mukaisen teollisuusalueen muodostaminen.



4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien sekä voimajohdon välittömässä läheisyydessä, jolloin pystytään hyödyntämään olemassa oleva infrastruktuuri ja osoittamaan teollisuusaluetta maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti.



5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue sisältää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä yleisen tien aluetta.

5.1.1 Mitoitus

Kaavan mitoitus on esitetty kohdassa 5.3 - aluevaraukset.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 29,5 hehtaaria, joka jakautuu seuraavasti:

- Yleisen tien aluetta 3,1 hehtaaria
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 26,4 hehtaaria

Teollisuusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 000 k-m² ja tiealueelle likimääräiset liittymien sijainnit.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelun seurauksena alueelle lähdettiin laatimaan erillistä YVA-tarveharkintaa, mutta hankkeen ollessa vielä alkuvaiheessa ei hankkeesta ole tarjolla riittävästi tietoa, jotta YVA-tarveharkintaa olisi järkevää edistää vajailla tiedoilla. Näin ollen mahdollinen YVA-tarveharkinta tai YVA-menettely toteutetaan hankkeen myöhemmässä vaiheessa ja kaavaa varten esitetään kattava vaikutusten arviointi.

5.4.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla tullaan laajentamaan yhdyskuntarakennetta maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti. Samalla tiivistetään rakennetta Holmin teollisuusalueen ja



Pispantallin pienteollisuusalueen välin rakentuessa. Kaavalla muodostetaan entistä dynaamisempi teollisuus- ja työpaikkakeskittymä hyvien liikenneyhteyksien varrelle 130-tien varrelle.

Suunnittelualue sijaitsee voimajohdon välittömässä läheisyydessä, jolloin pystytään hyödyntämään sen osalta olemassa olevaa infrastruktuuria.

Suunnittelualueen ollessa rakentumatonta, yhdyskuntarakenne laajenee ja täydentyy laajahkolla teollisuuskorttelilla.

5.4.2 Maisema- ja taajamakuva

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa maisema- ja taajamakuva muuttamalla rakentumatonta sekametsää rakennetuksi teollisuusalueeksi. Holmin teollisuusalueen ja Pispantallin pienteollisuusalueen väli rakentuu muodostaen yhtenäisen teollisuus- ja työpaikka-alueen.

Kaavakartan yleismääräyksissä on edellytetty suojapuuston jättämistä rakentamisen ja voimalinjan väliin, jotta suojataan näkymiä järven suunnalta. Kaava sallii kuitenkin merkittävän määrän rakentamista, joten järveltä katsottuna maiseman muuttumista ei voida täysin sulkea pois metsäalan pienentyessä.

5.4.3 Aasukkaihin ja työpaikkoihin

Kaavan toteutuessa alueelle muodostuu uusia työpaikkoja, määrä riippuu rakennettavan teollisuuden laadusta.

Alueella ei ole asukkaita, joiden olosuhteisiin kaavalla vaikutettaisiin. Rakentamisaika saattaa kuitenkin aiheuttaa tilapäistä häiriötä ohikulkevaa 130-tietä esim. työmatkaliikenteeseen käyttäviin, sekä Raksan alueen asukkaisiin.

Alueelle ei saa sijoittaa ilmaa tai maaperää saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta, jolloin tulevan toiminnan vaikutukset Raksan alueen asukkaisiin pystytään minimoimaan.



5.4.4 Liikenne

Alueen vieressä sijaitsee 130-tie, joka on tärkeä seudullinen seututie ja korvaa onnettomuuden sattuessa valtatie 3:n.

Alueelle rakennettavan liittymän kohdalla on tällä hetkellä nopeakorjauksena Tampereen suunnasta tultaessa 50 km/h ja Valkeakosken keskustan suunnasta tultaessa 70 km/h. Valkeakosken keskustasta tullessa nopeakorjaus todennäköisesti laskee risteysalueen kohdalla. Kyse on kuitenkin jo olemassa olevan, nopeakorjauksesta laskevan liittymän läheisyydessä oleva lyhyt tieosuus, jonka rajoituksen lasku vähäiseltä osin ei vaikuta merkittävästi tien käytettävyyteen tai liikenteen sujuvuuteen. Sen sijaan nopeakorjauksen laskulla liittymän kohdalla vaikutetaan merkittävästi liikenneturvallisuutta parantavasti.

Maantielle 130 välille Pispantalli-Marjamäki on ELY-keskuksen johdosta laadittu toimenpideselvitys, joka koskee myös suunnittelualuetta. Toimenpideselvityksen tavoitteena oli määrittää tiejakson pitkän aikavälin tavoitetila sekä palvella alueen maankäytön kehittämistä.

Maantielle 130 ennustetaan selvityksessä noin viiden prosentin liikennemäärän kasvua vuoteen 2050 mennessä. Kehittämistarpeiksi tunnistettiin liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden varmistaminen sekä maankäytön kehittäminen.

Selvityksessä tutkittiin kahta eri vaihtoehtoa, joissa määriteltiin alustavat liityntäpaikat, rinnakaistaiden tarve sekä alikulku- ja pysäkkitarpeet kumpaankin vaihtoehtoon. Merkittävin ero vaihtoehtoissa liittyy nykyisiin ohituskaistoihin, toisessa vaihtoehdossa ohituskaistajaksoille rakennettaisiin keskikaiteet ja toisessa vaihtoehdossa ohituskaistajakset poistettaisiin kokonaan. Kummallakaan toimenpiteellä ei ole merkittävää vaikutusta Mahlianmaan alueelle.

Selvitystyön ohjausryhmä valitsi seututien tavoitetilanteeksi vaihtoehtokokonaisuuden 1, jossa säilytetään nykyiset ohituskaistaosuudet. Ohituskaistajaksojen turvallisuutta parannetaan rakentamalla ohituskaistoille keskikaiteet ja poistamalla nykyisiä liittymiä. Näin maantien 130 sujuvuus taataan ja pääsuunnan matka-aika pysyy nykyisellään.

Selvityksessä otetaan kantaa maantie 130 olemassa oleviin sekä tiedossa oleviin tuleviin liittymien sijaintiin. Mahlianmaan asemakaava-alueen kohdalla liittymät maantien itä- ja



länsisuuntaan ovat nykyisellään kohdakkain, mutta selvityksen perusteella ne tulee sijoittaa noin sadan metrin porrastetäisyydelle toisistaan, jolloin nykyinen nelihaaraliittymä vaihtuu kahdeksi kolmihaaraliittymäksi.

Suunnittelualueelle tulee myös toinen, tilapäiseen huolto- ja pelastuskäyttöön osoitettava liittymä maantielle 304. Molempien liittymien sijainnit osoitetaan asemakaavakartassa ja hyväksytetään ELY-keskuksen liikennevastuualueella.

Kaavaa varten on teetetty liikenneselvitys (Ramboll, 2025). Selvityksessä kerrotaan hankkeen taustoja sekä olemassa olevia tietoja. Toimenpide-ehdotukset keskittyvät kestävän liikkumisen edistämiseen, liittymäratkaisuihin ja muihin toimenpiteisiin, joihin lukeutuvat mm. nopeusrajoitussuositukset ja keskittyminen liikenneturvallisuuteen.

Kestävän liikkumisen arvioidaan selvityksessä jäävän melko pieneksi, koska kaava-alue sijaitsee taajaman ulkopuolella pienessä kaupungissa. Kestävän liikkumisen edistämällä voidaan kuitenkin pienentää liikenteestä aiheutuvia haittoja. Selvityksen mukaan alueella on selkeitä puutteita jalankulun ja pyöräilyn yhteyksissä jalkakäytävän / pyörätien puuttuessa kokonaan, joten kaava-alueelle saapumisen muutoin kuin autolla todetaan olevan turvatonta. Toimenpide-ehdotus olisi minimissään jalkakäytävän ja pyörätien rakentaminen ainakin välille Lempääläntie-Niementie.

Liittymätyypiksi suositellaan kolmihaaraista tulppaliittymää, joka muodostaisi yhdessä Mahlianmaa-Savilahti-asemakaavan liittymän kanssa vasen-oikeaporrastetun liittymän. Lisäksi pääsuunnasta eli pohjoisesta tullessa vasempaan kääntyvälle liikenteelle suositellaan kääntymiskaistan rakentamista.

Nopeusrajoitusta suositellaan muutettavaksi siten, että asemakaava-alueen liittymän kohdalla olisi 50 km/h rajoitus.

5.4.5 Yhdyskuntatalous

Alue sijaitsee voimalinjan välittömässä läheisyydessä ja pystyy hyödyntämään sitä suureen sähköntarpeeseen. Alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse vesihuollon verkostoa.



Alueen sisäinen liikennöinti tullaan hoitamaan tontin sisäisinä järjestelyinä eikä alueelle varata kaavalla katuverkostoa.

Kaavasuunnittelun yhteydessä tullaan tutkimaan mahdollisen datakeskuksen hukkalämmön hyödyntämisen mahdollisuudet yhteistyössä paikallisen energialaitoksen kanssa.

Mahdollisen datakeskuksen tulevasta vedenkulutuksesta ei ole vielä arvioituja kuutiomääriä.

5.4.6 Luonto-olosuhteet

Alueelta on laadittu luonto- ja liito-oravaselvityksiä vuosina 2012-2017 sekä kesällä 2024. Alue on luontoselvityksen perusteella pääosin tuoretta kangasmetsää sekä lehtomaista kangasmetsää, pieniltä osin kuivahkoa kangasmetsää.

Alueen läheisyydessä sijaitsee suojeltu kalasääsken pesäpuu, joka on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla. Pesäpuu sijaitsee alueen reunalla kulkevan voimalinjan järven puoleisella rinnealueella ja on merkitty rauhoituspäättöksellä. Kesällä 2024 luonto- ja liito-oravien tutkimisen aikaan pesä oli asumaton.

Luonto- ja liito-oravaselvityksen yhteydessä tutkittiin myös läheiset ranta-alueet, joilla ei selvityksen mukaan ole erityistä merkitystä vesilinnuston kannalta, koska laajoja ruovikkoalueita tai suojaisia lahtia ei ole.

Liito-oravia on tutkittu alueelta tällä vuosituhannella kolmesti ja jokaisella tutkimuskerralla tulos on ollut, että liito-oravan pesimä- ja levähdyspuita on löydetty suunnittelualueen itäpuolella, jääden suunnittelualueen ulkopuolelle, rajautuen voimalinjan ja Lotilanjärven välimaastoon. Viimeisin liito-oravaselvitys on laadittu kesällä 2024, maastokäyntien tapahtuessa 16.4. ja 10.5., jolloin selvitysajankohdat ovat olleet oikea-aikaisia.

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi liito-oravan liikkumisympäristöä, joka ei sovellu liito-oravan lisääntymispaikaksi eli luokkaa 3. Tällä luokitusalueella puusto voi olla vielä nuorta ja puulajit liito-oravalle sopimattomia. Luokkaan kuuluvat nuoret kasvatusmetsät, nuoret ja varttuneet puhtaat männiköt sekä kuusimetsät, joista ei löydy liito-oravalle



soveltuvia kolo- ja ruokailupuita. Nuoret lehtimetsät saattavat olla liito-oravan ruokailualueita, jos ne sijaitsevat asutun reviirin läheisyydessä.

Suunnittelualueen eteläosassa on luokan 1 metsää, joka soveltuu hyvin liito-oravalle. Tämän luokitusalueen metsikkö täyttää liito-oravan kannalta kaikki vaatimukset. Metsäkuviot ovat yleensä varttuneita kuusivaltaisia sekametsiä, joissa sekapuina on haapaa ja koivua. Alueella on joko kokopuita tai muita liito-oravalle soveltuvia pesäpaikkoja. Metsätaloudessa nämä metsiköt luokitellaan uudistuskypsiksi. Metsäkuvio voi kuulua luokkaan 1 vaikka merkkejä liito-oravasta ei havaittaisikaan.

Vuonna 2024 laadittu luonto- ja liito-oravaselvitys on tämän selostuksen liitteenä.

5.4.7 Valuma-alueet

Suunnittelualueen pohjoisen puoleisella valuma-alueella muodostuvat vedet ohjautuvat Tampereentietä pitkin Lempääläntien ali kulkien Pispantallin alueen läpi Nevenojaan. Nevenoja laskee Vanajaveden Savilahteen.

Etelän puoleisella valuma-alueella muodostuvat vedet valuvat Niementietä pitkin etelään kulkien radan vartta Lotilanjärveen. Scalgon sekä Valkeakosken kaupungin tekemien maastomittauksien mukaan junaradan alitse menee kolme rautatierumpua, Tampereentien alitse yksi rumpu sekä kaksi rumpua Tampereentien ramppien alitse.

Alue ei kuulu tulvariskialueeseen (vesi.fi/karttapalvelu).

5.4.8 Hulevedet

Suunnittelualueella ei ole nykyisellään hulevesiverkostoa.

Nykytilanteessa suunnittelualue on pääosin vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemättömän pinta-alan määrän arvioidaan kasvavan tontin käyttösuunnitelman mukaan noin 9,7 hehtaarilla. Hulevesien hallintasuunnitelman ja hulevesiselvityksen mukaan valumakerroin kasvaa nykytilan arvosta n. 0,20 karkeasti n. arvoon 0,46.

Alueelle on teetetty hulevesien hallintasuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alueen päällystetty pinta-ala laajenee kaavamuutoksen myötä merkittävästi nykytilaan nähden, millä on negatiivinen vaikutus huleveden määrän lisäksi myös huleveden laatuun.



Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään hulevesien hallintaa toteutettavaksi siten, että kiinteistöillä on varattava 1,5 m³ hulevesialtaiden, -säiliöiden ja painanteiden mitoitustilavuutta jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden olisi tyhjennyttävä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulisi olla hallittu ylivuoto suunnitelluille tulvareiteille.

Kiinteistöjen hulevesien viivytys on osoitettu toteutettavan päällystämättömille alueille sijoitetuilla vesialtailla, jotka edistävät myös huleveden laadullista hallintaa. Laadullista hallintaa on tarkoituksenmukaista kohdentaa erityisesti pysäköintialueiden sekä liikennöityjen alueiden hulevesille.

Hulevesien hallintasuunnitelman perusteella kaavaan esitetään ehdotusvaiheessa seuraavia hulevesimääräyksiä:

- Vettä läpäisemättömien pintojen käyttö rakennusten ulkopuolella on minimoitava.
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttää alueella siten, että imeytys- ja viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden rakenteiden tyhjentyminen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Päällystämättömille alueille sijoitettavien hulevesialtaiden likimääräiset sijainnit on osoitettu kaavakartalla.
- Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta on tehtävä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää valvontaviranomaisella.

5.4.9 Maamassat

Rakentamisvaiheessa alueella syntyviä maamassoja on asemakaavan perusteella hyödynnettävä suunnittelualueella. Mahdollisten väliaikaisten läjitysten sijaintia tai kuljetusta ei ole vielä tässä vaiheessa tiedossa. Kuljetusmäärät ja niiden haitalliset vaikutukset ovat kuitenkin huomattavasti vähäisemmät, mikäli maamassat pystytään hyödyntämään kokonaisuudessaan alueella.

Alueella on isohkot korkeuserot, korkeimman kohdan ollessa noin 121 metriä merenpinnan yläpuolella ja matalimman kohdan 97 metriä merenpinnan yläpuolella.



Rakentamisen aikaisesta kiven, soran ja hiekan otettavista ainesmääristä ei ole vielä arvioituja määriä.

Kaavamääräyksen mukaan rakentamisen tapahtuessa vaiheittain on maiden ja kiviaineksen tilapäinen varastointi uudelleenkäyttöä varten sallittua.

5.4.10 Ilmasto

Valkeakosken kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi. Alueen ilmastokestävyyttä on analysoitu ilmastokestävä kaavoitus KILVA-työkalun avulla, jossa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä, että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Analyysin perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat alueen energiatehokkuuden huomioiminen sekä alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen.

Analyysin mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää mm. olemassa olevan hyödyntämiseen ja uuden toteuttamiseen resurssiviisaasti, hiilen säilymiseen tulevassa rakenteessa, kulkumuotojakauman painottumiseen kestäväksi sekä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittämiseen.

Hankkeen vaikutuksia ilmastoon on arvioitu myös avoimen hiilikartta –sovelluksen avulla. Sovellus laskee kasvillisuuden ja maaperän hiilivaraston nykyisen hiilivaraston paikkatietoaineistojen perusteella. Arvo on esitetty palvelussa hiilidioksiditonneina (t CO₂). Kaavan vaikutus hiilivarastoon perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykytilaan, kasvupaikkatyyppiin perustuvaan arvioon kasvillisuuden hiilen sidonnasta tai päästöistä, käyttäjän syöttämiin kaavan aluevaraustietoihin ja niihin liittyviin oletuksiin hiilivaraston säilymisestä eri käyttötarkoituseroissa. Arvio puuston hiilivaraston kehityksestä tiettyyn vuoteen mennessä perustuu kasvupaikan luokitukseen.

Sovelluksen tiedot kasvillisuuden hiilivarastosta on koostettu eri lähteistä. Metsämaan osalta tiedot perustuvat monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin (MVMI) puuston biomassateemakarttoihin vuodelta 2021. Maatalousmaan osalta tiedot perustuvat YASSO laskentoihin, ELY-keskuskohtaisiin satotietoihin 2012-2021 ja kuntakohtaiseen viljelypinta-alaan vuonna 2021. Maatalousmaan rajausta perustuu Maanmittauslaitoksen, Ruokaviraston ja Syken tuottamaan aineistoon. Rakennetun ympäristön kasvillisuuden



osalta hiilivaraston määrä on karkeampi arvio, joka perustuu kirjallisuuden, paikkatietoaineistojen ja asiantuntija-arvioiden perusteella määriteltuihin oletusarvoihin eri korkeusluokkien kasvillisuuden keskimääräisestä hiilivarastosta.

Sovelluksen tiedot maaperän hiilivarastosta on koostettu useasta eri aineistosta. Turvemaiden osalta on hyödynnetty suoallaskohtaista turpeen hiilivarastoaineistoa GTK:n tutkimille soille sekä GTK:n valtakunnallisen ravinteisuustaso –aineiston ja siihen liitettyjen oletusarvojen perusteella. Turvemaiden ulkopuolelle jäävän metsämaan osalta maaperän hiilivarasto on määritetty Luonnonvarakeskuksen MVMI Kasvupaikkatyyppiaineiston, sekä siihen liitettyjen oletusarvojen perusteella. Turvemaisen ulkopuolelle jäävän maatalousmaan osalta hiilivarasto on määritetty Suomen ympäristökeskuksen, Maanmittauslaitoksen ja Ruokaviraston aineistoihin perustuvaan maatalousmaa-aineistoon ja siihen liitettyihin oletusarvoihin. Rakennetun alueen osalta maaperän hiilivarasto on määritetty Syken ja Scalgon tuottaman 2 m maankäyttöaineiston korkean ja matalan kasvillisuuden luokille tutkimuskirjallisuuden perusteella ja yleistetty 16 m x 16 m hilaan.

Puuston hiilivaraston kehityksen laskennan perustana on sovelluksessa käytetty metsien inventoinnin (MVMI) aineistoihin pohjautuvaa metsikköalueaineistoa, jossa on luokiteltu kasvupaikan ja puuston ominaisuuksien perusteella mahdollisimman yhtenäisiä metsikköalueita. Alueita määrittäviä luokkamuuttujia ovat sijaintimaakunta, maaluokka, päätyyppi, ojitustilanne, ravinteisuustaso, pääpuulaji ja puuston keski-ikä. Luokkamuuttujien perusteella metsikköalue yhdistetään Luonnonvarakeskuksen tuottamiin biomassakäyriin, jotka kuvaavat biomassan ja sen sisältämän hiilen kehitystä kyseisen tyyppisellä kasvupaikalla ajan funktiona. Biomassakäyrien pohjana toimii Luonnonvarakeskuksen Motti –ohjelmistolla tuotettu aineisto.

Sovellus arvioi hiilivaraston muutoksen kasvillisuuden ja maaperän osalta. Arvioitu kasvillisuuden hiilivaraston arvioidaan vähenevän noin 237 tonnia hehtaaria kohden eli noin 6000 tonnia vuoteen 2035 mennessä. Ilman laadittavaa asemakaavaa hiilivarastojen arvioidaan kasvavan 15 tonnia hehtaaria kohden ja 378 tonnia yhteensä vuoteen 2035 mennessä.



Maaperän osalta hiilivaraston arvioidaan vähenevän noin 222 tonnia hehtaaria kohden eli noin 5630 tonnia vuoteen 2035 mennessä. Ilman laadittavaa asemakaavamuutosta muutosta ei arvioida tapahtuvan.

Yhteensä hiilivarastojen vähenemistä sovellus arvioi tapahtuvan noin 458 tonnia hehtaaria kohden ensimmäisten vuosien aikana, kunnes tilanne vakautuu saavutetulle tasolle. Mikäli kaavaa ei laadittaisi ja nykytilanne jatkuisi, hiilivaraston arvioidaan kasvavan hiljalleen vuosittain.

Asemakaavamääräyksillä on useita mahdollisuuksia vaikuttaa hiilivarastojen vähenemisen minimointiin ja/tai ehkäisemiseen.

Hiilivarastoihin vaikuttavia kaavamääräyksiä kaavan ehdotusvaiheessa:

- Alueen rakentamisesta syntyviä maamassoja on hyödynnettävä alueella.
- Alueelle on sijoitettava istutusalueita myös suureksi kasvaville puille. Rakentamisen ja pysäköinti- ja kulkualueiden ulkopuolelle jäävät, olemassa olevat suuret puut on säilytettävä.
- Korttelialueen talousrakennukset ja katokset tulee toteuttaa pääasiallisena viherkattorakenteena. Myös muita rakennuksia on suositeltavaa hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkoenergian keräämiseen.
- Rakentamisessa tulee ainakin osaksi käyttää hiiltä varastoivia materiaaleja.

Uusiutuvaan energiaan liittyvät kaavamääräykset kaavan ehdotusvaiheessa:

- Tontin rakentamattomille osille on mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleita.
- Rakennusten sijoittelussa on mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alue rajautuu 130-tiehen, mikä on vilkkaasti liikennöity kantatie/seututie. 130-tien toisella puolella on toimitilarakennusten korttelialuetta, joka on rakentumatonta.

Valkeakoskella sijaitsee useita teollisuuslaitoksia, jotka aiheuttavat konsultaatiovyöhykkeitä. Konsultointialue edellyttää huomioimaan suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien teollisuuslaitosten vaarallisten kemikaalien käytöstä ja varastoinnista



aiheutuvat riskit. Teollisuuslaitosten konsultaatiovyöhykkeet eivät kuitenkaan ulotu suunnittelualueelle asti.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu ja selitetty asemakaavakartassa.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta katunimistöä.



6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamääräyksissä on ohjattu alueen rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Valkeakoskella 10.11.2025

Outi Kanerva
kaavoitusarkkitehti

