

Mäntymäki, asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

kaava nro 551

17.8.2026



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

Kaavamuutosalue sijaitsee Lempääläntien varrella, rajautuen Kenraalinmäen kerrostalovaltaiseen alueeseen ja päivittäistavarakaupan kiinteistöön. Suunnittelualueen tuntumassa sijaitsee teollisuuden kiinteistöjä. Kaavamuutosalueella olevalla kiinteistöllä on toiminut Yhtyneiden paperitehtaiden pääkonttori, joka on sittemmin poistunut käytöstä. Konttorirakennukselle ei ole vuosien saatossa löytynyt jatkokäyttöä. Konttorirakennus on tehtyjen kuntotutkimusten perusteella laajamittaisten saneerausten tarpeessa.



Kuva 1: Pääkonttorin korkeampi rakennusosa. Rakennusinventointi, Insinööritoimisto Lepistö 2023





Kuva 2: Pääkonttorin matalampi rakennusosa. Rakennusinventointi, Insinööritoimisto Lepistö 2023



Kuva 3: Pääkonttorin Kenraalinmäen puoleinen julkisivu, 18.6.2026





Kuva 4: Näkymä pääkonttorin piha-alueelta Lempääläntielle, 18.6.2026

Suunnittelualue muodostuu 6. kaupunginosan puisto- ja lähivirkistysalueista sekä osasta korttelia 311. Kaavamuutosalueella konttorirakennusta ympäröi hoidettu nurmialue, jolla sijaitsee havupuita sekä istutettuja pensaita. Piha-alueelle on sijoitettu paikkakunnalla paperiteollisuudessa vaikuttaneen Rudolf Waldenin muistomerkki. Muutosalueen omistaa UPM ja Valkeakosken kaupunki.





Kuva 5: Kiinteistöllä sijaitseva muistomerkki, 18.6.2026

3. Mitä ja miksi suunnitellaan – kaavan tavoitteet

Käytöstä poistetun UPM:n pääkonttorina toimineen rakennuksen ja sitä ympäröivän kiinteistön alueelle tarkastellaan uutta maankäyttöä. Pääkonttorin kuntoa on tutkittu maanomistajan toimesta ja tulosten perusteella rakennus tulisi saneerata laajamittaisesti. Rakennukselle ei ole löytynyt uutta käyttötarkoitusta, joten asemakaavalla tarkastellaan alueen käyttöä myös siten, että konttorirakennus puretaan kiinteistöltä.

Keskustaajaman alueelle on tarvetta osoittaa uutta kaupallisten toimintojen korttelialuetta. Suunnittelualueen sijainti Lempääläntien varrella ja alueella olevat kaupalliset toiminnot tukevat alueen kehittämistä kaupallisiin toimintoihin. Alueelle sijoittuvat virkistysalueet puustoineen huomioidaan suunnittelussa siten, että niillä sijaitsevat virkistysreitit muodostavat laadukkaan ja viihtyisän viheryhteyden alueen asukkaille ja ulkoilijoille.



4. Lähtökohdat suunnittelulle, suunnittelutilanne

4.1. Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) muodostavat maankäytön suunnittelun ylimmän tason. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite:

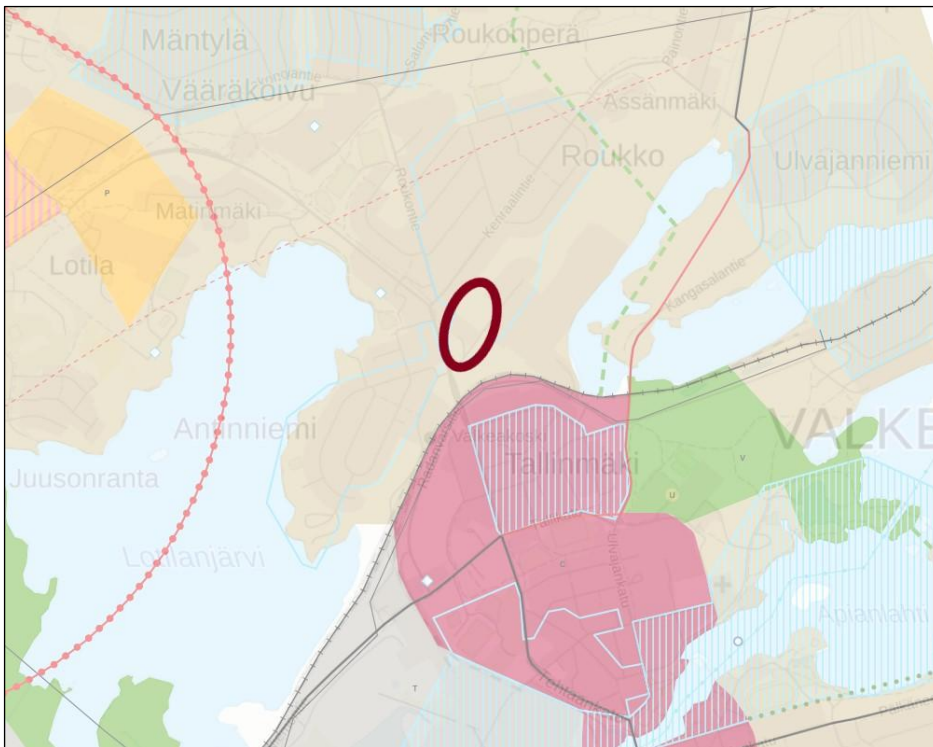
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

- Edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
- Luodaan edellytykset resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

4.2. Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Valkeakosken keskusta ja asuinalueet/ Roukko ja Yhtyneiden alue). Alueelle ei ole osoitettu merkintöjä vuonna 2025 hyväksytyn Pirkanmaan vaihemaantakaava – Elonkirjo ja Energian osalta.





Kuva 6: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty ympyrällä.

4.3. Yleiskaavoitus

Lempääläntien suuntainen alue on osoitettu vuonna 2024 voimaantulleessa Pohjoissuunnan osayleiskaavassa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), jonka yksityiskohtaisemman maankäytön suunnitteluratkaisut tulee sovittaa rakennetun ympäristön arvoihin ja luonteeseen.

Suunnittelualue on osoitettu myös kaavamerkintä: Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet. Merkintätapa osoittaa ne AK, AP, P ja TP-alueet, joilla yleiskaavan toteuttaminen edellyttää merkittävää uutta rakentamista ja /tai maankäytön muuttumista. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Aluerajaus on yleispiirteinen ja pitää sisällään sisäiset palvelut, lähivirkistysalueet ja katuverkon.

Mäntymäen kaavamuutosalue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen

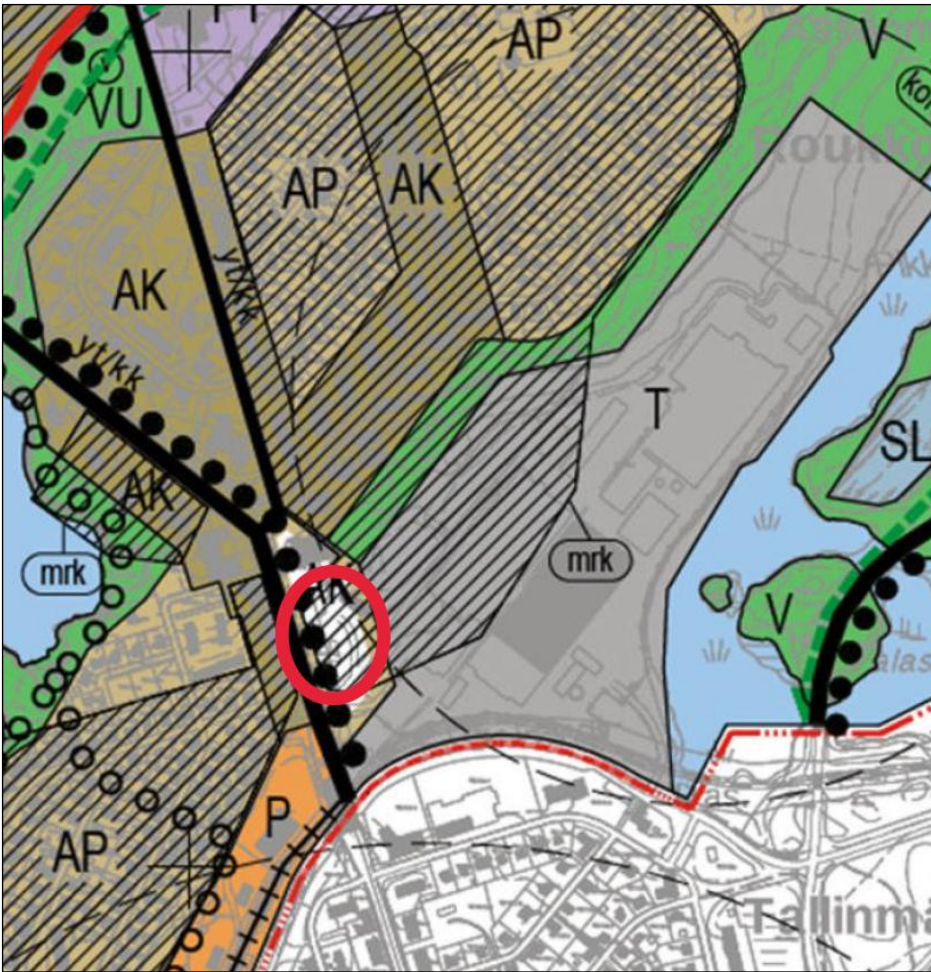
säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. (mrk)

Lempääläntien suuntaisesti kulkee osayleiskaavan mukainen kevyen liikenteen reitti. Pääliikenneväyliä seuraavat kevyen liikenteen väylät rakennetaan katkeamattomasti niin, että ne edistävät kaupunkialueen sujuvaa ja turvallista polkupyöräilyä.

Koillis-itäosasta suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Koillisosaan sijoittuu myös osayleiskaavan mukainen virkistysalue (V). Virkistysalueelle luodaan yhtenäinen virkistysreittiverkosto. Reittien tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luontoarvot.

Alue sijoittuu konsultointivyöhykkeelle (kon-2). Alue voi muuttua tai poistua, mikä tulee huomioida tarkemmassa maankäytön suunnittelussa. Alueella on huomioitava suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien teollisuuslaitosten vaarallisten kemikaalien käytöstä ja varastoinnista aiheutuvat riskit. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto turvallisuus- ja pelastusviranomaisilta. Konsultointivyöhykkeet kohteittain: 2. Walki Oy; 0,5km





Kuva 7: Ote Pohjoissuunnan osayleiskaavan kaavakartasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkittynä punaisella ympyrällä.

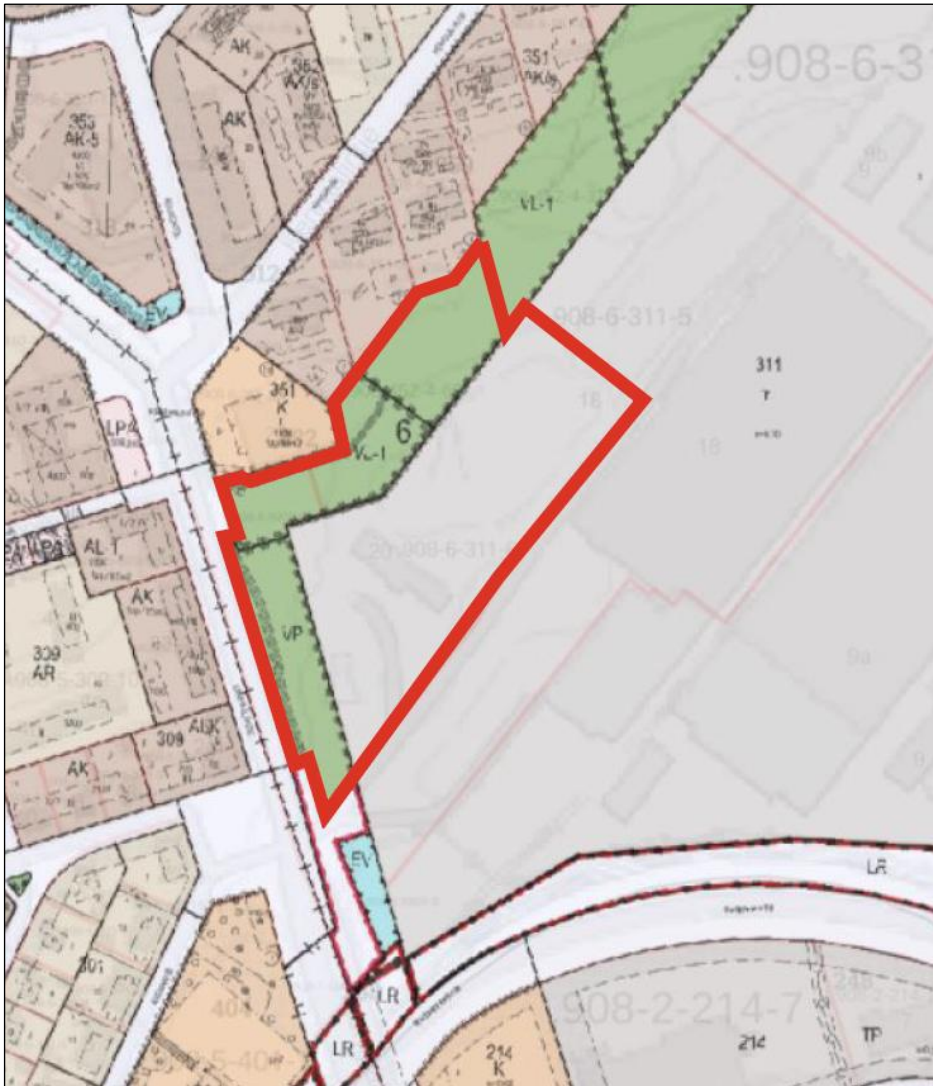
4.4. Asemakaavoitus

Suunnittelualue muodostuu useasta asemakaavasta. Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: vuonna 1984 hyväksytty Paperituote 6:311, vuonna 2004 hyväksytty Kenraalintori 6-351-10, vuonna 2000 hyväksytty Kenraalintie 6-351-2-7, 6-352-2 asemakaavan muutos sekä vuonna 1983 hyväksytty Rautatiesilta 1, 2, 5 ja 6.

Suunnittelualueen Lempääläntien suuntainen sekä alueen pohjois-koillisosassa on puistoaluetta sekä lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalue tulee säilyttää puustoisena. Osalla lähivirkistysaluetta on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Puistoalueella on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Lempääläntien suuntaisella alueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu kivimuuri (s-1).



Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.70$.



Kuva 8: Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

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."



Kaavamuutos toteuttaa seuraavia strategian tavoitteita ja tahtotiloja:

Valkeakoski vetää puoleensa

Valkeakoskelle on helppo tulla, kulkuyhteydet ovat hyvät ja palvelut ovat helposti saatavilla. Etäisyydet ovat lyhyitä niin kaupungin sisällä kuin valtakunnan tasolla.

Valkeakoskella on toimivat peruspalvelut, erinomainen vapaa-ajan palveluiden tarjonta ja monipuoliset matkailukohteet. Näitä pitää tuoda rohkeammin esiin, jotta väkilukumme kasvaa.

Elinvoimaa ja kasvua syntyy työstä, koulutuksesta ja yrittämisestä.

Huomioimme niin uudet kuin jo olemassa olevat yritykset. Kaavoitamme erilaisia tontteja eri tarpeisiin, tarjoamme rahoitusvaihtoehtoja ja tehostamme yhteistyötä koulutussektorin kanssa (mm. täsmäkoulukset).

Meillä luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara

Suosimme hiilineutraaleja ratkaisuja niin jokapäiväisessä toiminnassamme kuin investoinneissammekin.

Toimiva joukkoliikenne on tärkeä osa kaupunkiamme. Edistämme pyöräilyä pyöräliikenteen edistämishjelman mukaisesti.

Panostamme tiiviin kaupunkirakenteen muodostamiseen. Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta. Toisaalta mahdollistamme asumisen rauhallisemmilla alueilla, mutta kuitenkin lähellä palveluita (hybridikaupungin ajatus).



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 luodaan edellytykset Valkeakosken kaupungin hallittuun ja hallittavissa olevaan tasapainoiseen kasvuun sekä eheän ja taloudellisen kaupunkirakenteen kehittämiseen edelleen. Fokusoidaan suunnittelua Valkeakosken keskusta ja sen lähialueille, panostaen erityisesti tiivistyvään kaupunkirakenteeseen.

5. Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskunta-taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutusten arviointi tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisujen sisältöön.

Tämän kaavatyön osalta arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- maisema- ja taajamakuvaan
- rakennettuun ympäristöön
- liikenteeseen
- yhdyskuntatalouteen
- kaupallisiin palveluihin
- luonto-olosuhteisiin
- ilmastoon

Vaikutukset arvioidaan vertaamalla olemassa olevaa tilannetta sekä olemassa olevan kaavan sallimaa tilannetta kaavamuutoksella mahdollistettavaan tilanteeseen.



Kaavatyön tueksi on laadittu luonto- ja liito-oravaselvitys 2024, rakennusinventointi 2023 sekä konttorirakennuksen kuntotutkimuksia. Suunnittelualueelle laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu.

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tarvittavat tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

6. Asemakaavaa koskevat sopimukset

Asemakaavasta on laadittu asemakaavoituksen käynnistys sopimus. Maanomistaja ja Valkeakosken kaupunki neuvottelevat Alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttö sopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä.

7. Osallisten määrittely

Alueidenkäyttölain 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 liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- 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

Kaavaproessin aikana nähtäville kuulutettava aineisto asetetaan nähtäville Maankäyttöpalveluiden aulaan sekä kaupungin Internet-sivuille osoitteeseen www.valkeakoski.fi (asuminen ja ympäristö/kaavoitus). Nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.



Kuva 9. Prosessikuvaus kaavan vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista

Kaavaproessiin liittyvien nähtävilläolojen aikana saatu palaute käsitellään aina ennen kaavan etenemistä seuraavaan vaiheeseen. Luonnos- ja ehdotusvaiheessa saatuihin palautteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet kaavaselostuksen yhteyteen.

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

- 1 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (syksy 2026): 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 maankäyttöpalveluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.
- 2 Kaavaluonnos ja valmisteluvaiheen kuuleminen (syksy-talvi 2026): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä kaavaluonnoksen nähtävilläolon (väh.14 tai 30 vrk) aikana. Mielipiteet toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluun. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa.
- 3 Kaavaehdotus (talvi-kevät 2027): 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 (syksy 2027): Tieto kaupunginhallituksen kokouksesta Internet-sivuilla. Päätös ja muutoksenhakuosoitus lähetetään tiedoksi siitä säädetyn mukaisesti.

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

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



8. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoitustoimesta:

puhelin 040 335 6104

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

www.valkeakoski.fi

osoitteesta: Teollisuustie 12, PL 20, 37601 Valkeakoski

Aineistot nähtävillä kotisivuilla www.valkeakoski.fi

sekä ajanvarauksella osoitteessa Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

Kuulutukset julkaistaan Valkeakosken Sanomissa, kotisivuilla www.valkeakoski.fi sekä virallisella ilmoitustaululla: Valtakatu 9-11, 4. kerros, 37600 Valkeakoski

Palaute sähköpostitse kaavoitus@valkeakoski.fi ja kirjeitse: Valkeakosken kaupunki/kaavoitus, Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee jättää nähtävilläoloaikoina.

