FCG. Rakennettu ympäristö

Heritynniemen rantarakenta-misselvitys

RAPORTTI

Valkeakosken kaupunki

Juuso Turunen

4.3.2026

P46710P003

Sisällys

1 Lähtötilanne ja selvityksen tavoite 3
2 Emätilaselvitys 3
3 Valkeakosken rantojen osayleiskaavan mitoitusperusteet 4
4 Muunnettu rantaviiva 5
5 Tulokset ja ratkaisun perustelut 7
6 Lähteet 9

Liitteet

1. Mitoitustaulukko
2. Mitoitustaulukkoselite

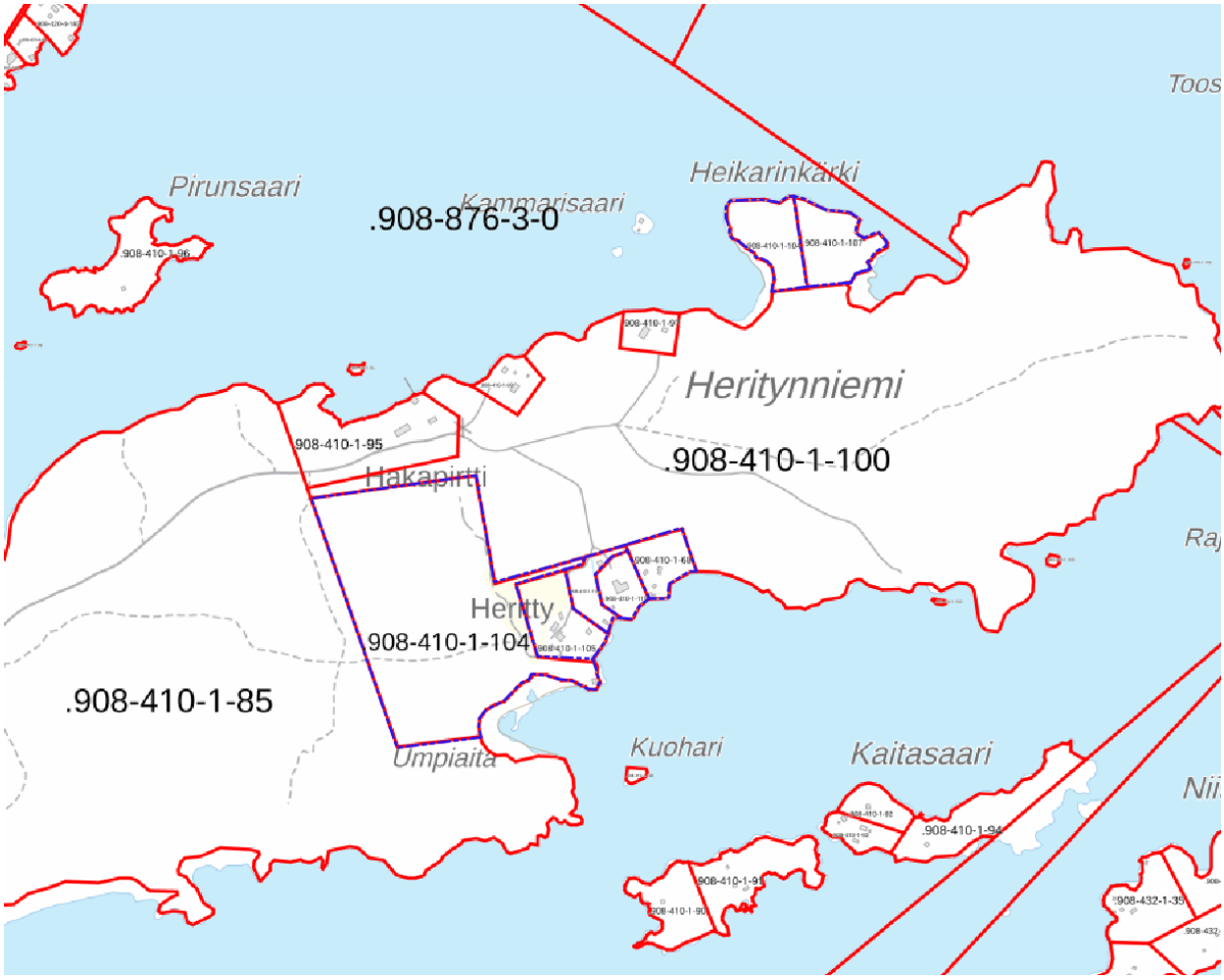
FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. ***FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen****.*
Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

1 Lähtötilanne ja selvityksen tavoite

Valkeakosken Heritynniemen OYK:n kaavaratkaisu muuttuu merkittävästi ehdotusvaiheessa ja sen perusteella kaavasta tehdään suoraan rakentamista ohjaava kaava.

Tarkoituksena on laatia sinisellä katkoviivalla rajatuille yksityisten maanomistajien omistamille kiinteistöille emätilaselvitys ja rantamitoitustarkastelu.



Kuva 1. Kuvassa kiinteistöjaotus punaisella viivalla sekä sinisellä katkoviivalla kiinteistöt, joita emätilaselvitys koskee.

2 Emätilaselvitys

Emätilaselvityksellä tutkittiin emätilan 908-410-1-18 (X) Heritty muodostumista. Emätilaselvityksessä käytettiin Valkeakosken rantojen osayleiskaavassa määriteltyä poikkileikkausajankohtaa 1.7.1959. Ennen kyseistä päivämäärää rekisteröity kiinteistö tulkitaan emätilaksi.

Taulukko 1. Kantatilaselvitys rantayleiskaavan poikkileikkausajankohdan 1.7.1959 mukaan.

Poikkileikkausajankohta: 1.7.1959.			
Emätila 908-410-1-18 (X) HERITTY 15.06.1926			
Kiinteistö-numero	**Kiinteistön nimi**	**Muodostumis-päivämäärä**	**Muuta**
908-410-1-68	KOIVUPELTO	18.12.1969	
908-410-1-104	HERITTY	16.1.2016	
908-410-1-105	HERITTY	16.1.2016	
908-410-1-107	HEIKARI	2.9.2016	
908-410-1-110	WANHA-HERITTY	14.09.2023	
908-410-1-111	KOIVURANTA	14.9.2023	

3 Valkeakosken rantojen osayleiskaavan mitoitusperusteet

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tässä mitoitustarkastelussa on käytetty samoja periaatteita mitä Valkeakosken rantojen osayleiskaavassa. Rantarakennusoikeus muodostuu muunnetun rantaviivan pituudesta, joka lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan/vesistön muodon ja ominaisuuksien mukaan. Osayleiskaavan laatimisessa rantaviiva on muunnettu Etelä-Savon mallin mukaisesti – rannan muuntamisessa ns. muuntokerroin vaihtelee välillä 0–1. Rakennusoikeuden määrää määriteltäessä otetaan rantaviivasta huomioon vain rakentamiseen soveltuva rantaviiva.

Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Tässä rantaosayleiskaavassa emätilan määrittelyn perustana käytetään poikkileikkausajankohtaa 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulo). Vuoden 1959 mukaisen emätilan (merkitty kiinteistörekisteriin ennen poikkileikkausajankohtaa) ja sen mahdollisten lohkotilojen alueelle myönnetyt rakennusluvat sekä niille kuuluvat loma-asunnot ja ympärivuotiset asunnot lasketaan käytetyksi, hyödynnetyksi rakennusoikeudeksi. Nämä osoitetaan rantaosayleiskaavassa rakentamisalueiksi, kuten A-, RA- ja AM-alueiksi. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan emätilaperiaatteen noudattamisella, ja laskennallinen rakennusoikeus määritetään emätilan alueelle sen muunnetun rantaviivan pituuden ja alueelle soveltuvan mitoitusluvun mukaisesti (mitoituslaskelma).

Valkeakosken rantojen osayleiskaavaavassa mitoitus perustuu seuraaviin mitoitusvyöhykkeisiin (kuva 2).

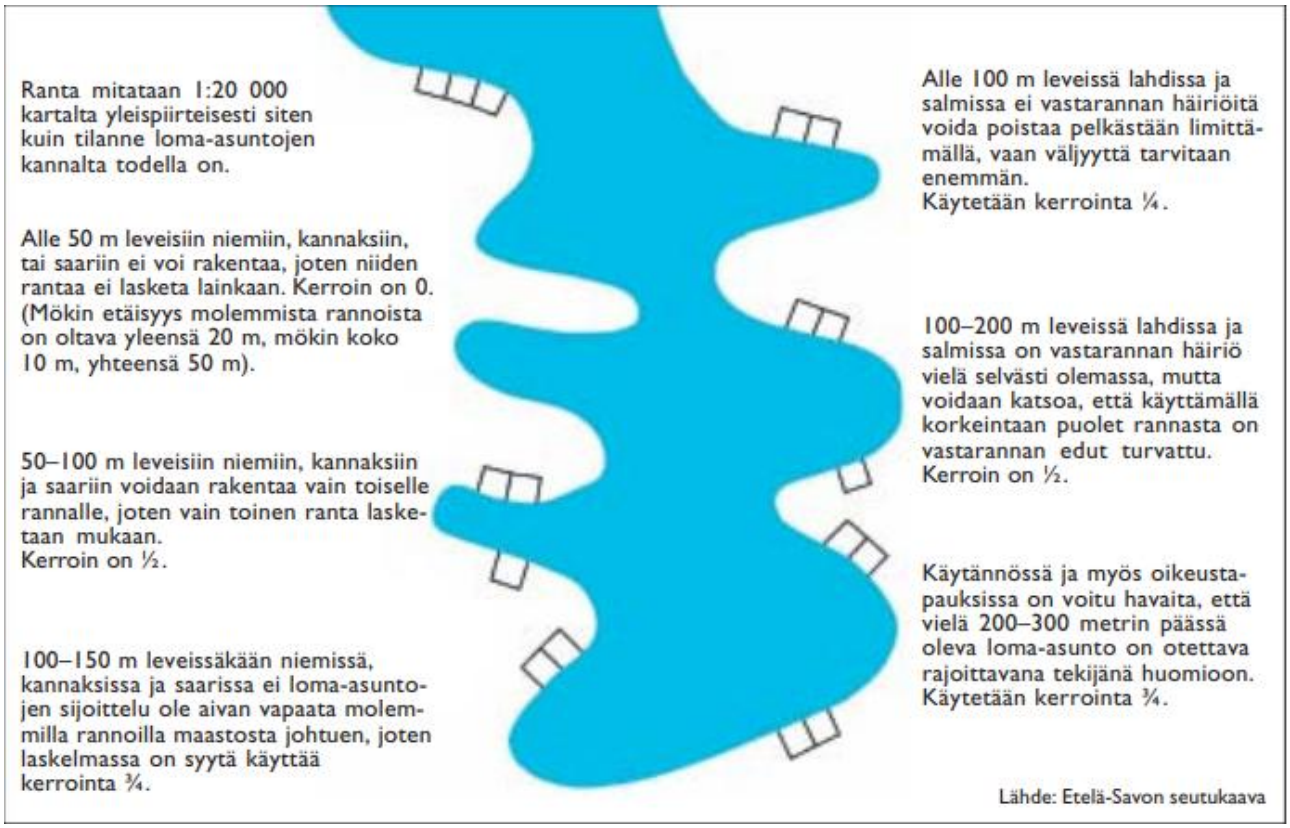
Rakennus-tiheys (rp/mrvkm)	Kuvaus	Perustelu
7-8	• Rantaosuudet, joilla ei ole erityisiä luonto-, maisema- tai kulttuurihistoriallisia -arvoja ja jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen.	Tähän rakentamistehokkuusluokkaan osoitetaan ne ranta-alueet, joilla ei maisemallisilla ja luonnonsuojelullisilla perusteilla ole tarpeen rajoittaa lomarakentamista. Mitoitusluokkaan kuuluvat rantajaksot kestävät yleensä tavanomaista loma-asutusta tehokkaampaakin rakentamista kuten lomakyliä 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 virkistyksen 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.

Kuva 2. Valkeakosken rantojen osayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet. Lähde: Rantojen osayleiskaavan päivittäminen (Ramboll)

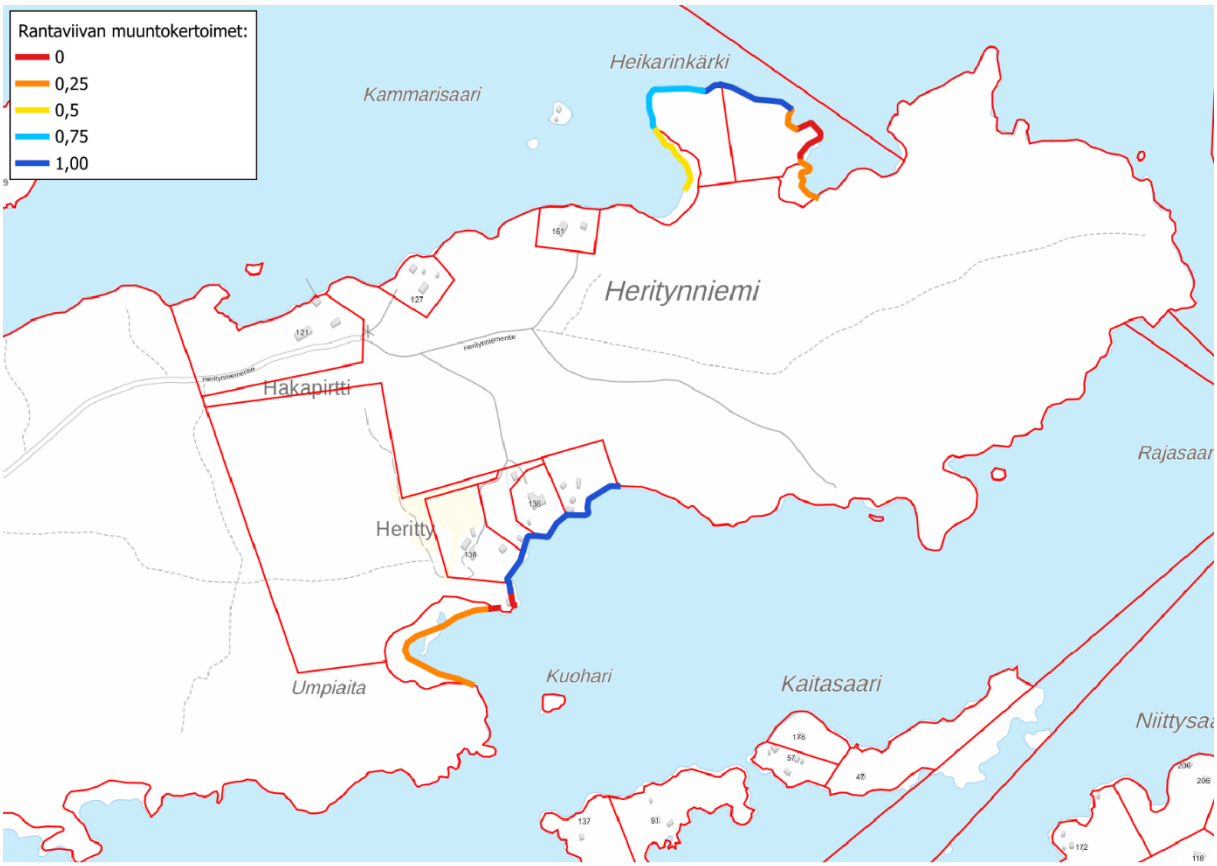
4 Muunnettu rantaviiva

Muunnettu rantaviiva eli mitoitusrantaviiva tarkoittaa Maanmittauslaitoksen maastotietokannan paikkatietoaineistosta mitattua rantaviivan pituutta, jossa on huomioitu rantaviivan ja

vesistön muoto (liuskaisuus). Karttarantaviiva kerrotaan Etelä-Savon mallin mukaisesti muuntokertoimella 0–1 riippuen siitä, onko rantaviiva kapeassa niemessä, salmessa tai lahdessa vaiko suuren järvenselän rannalla. Etelä-Savon malli on yksi eniten käytetyistä muuntomenetelmistä, ja sen periaatteena on, että kapean vesistön tai vesistönosuuden rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle. Rakentamiseen täysin soveltumaton ranta, kuten tulva-alue tai laajahko kosteikko kerrotaan luvulla 0, eli sitä ei lasketa lainkaan mukaan mitoitusrantaviivaan



Kuva 3. Rantaviivan muunto Etelä-Savon mallin mukaisesti.



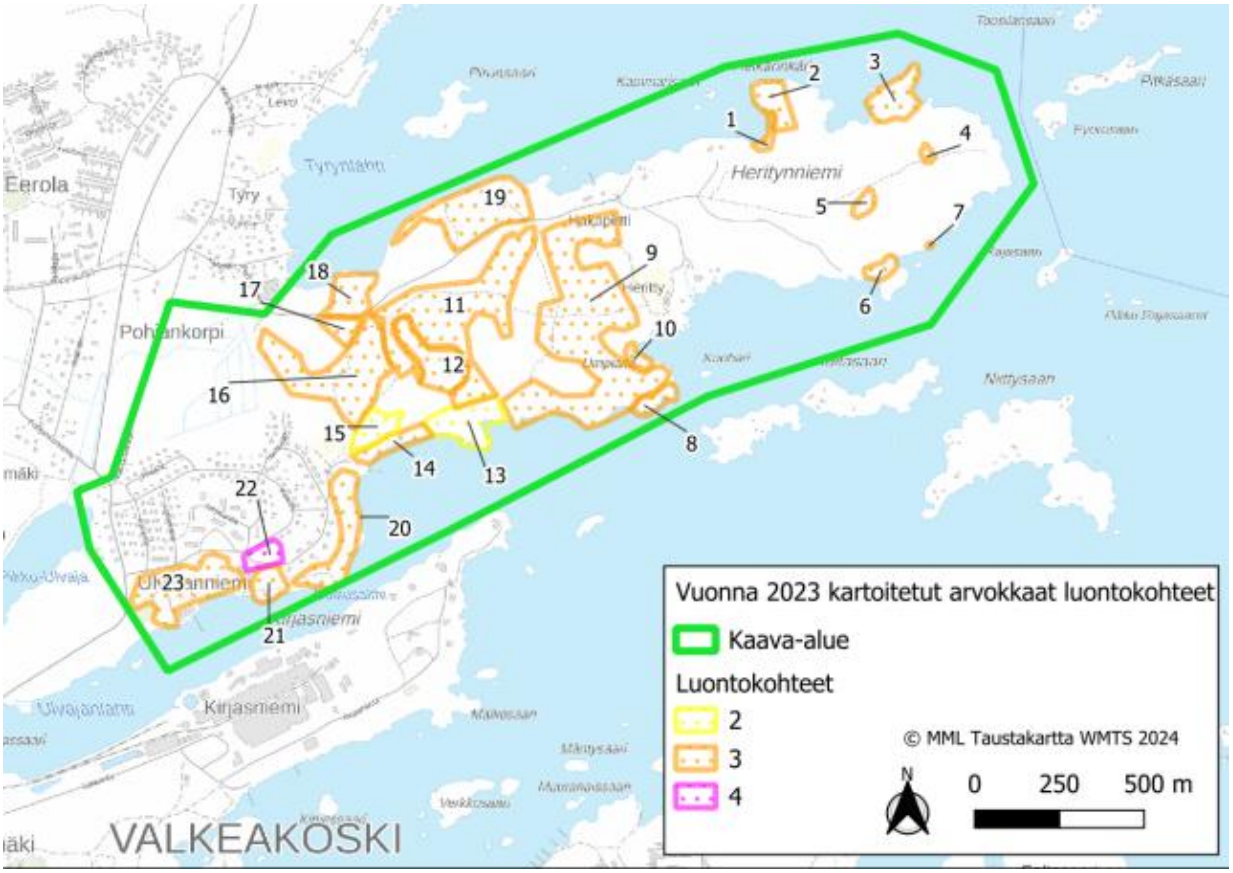
Kuva 4. Heritynniemen muunnettu rantaviiva ja muuntokertoimet.

5 Tulokset ja ratkaisun perustelut

Rantojen osayleiskaavan päivittämisen yhteydessä tausta-aineistona on käytetty vuoden 1993 kaava-aineistoa, jossa Heritynniemen alueen rakentamista loma-asutuksen käyttöön ei pidetä tarkoituksenmukaisena taajaman läheisyyden sekä yleisen virkistystarpeen vuoksi. Tästä huolimatta mitoitustarkastelulla on haluttu tutkia mahdollisuutta rakennuspaikkojen lisäämiseen edes vähäisissä määrin.

Emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon ja vyöhykejaon lopputuloksena saatiin tehtyä mitoituslaskelmat, jotka löytyvät erillisestä taulukosta (liite 1). Mitoituslaskelmat tuottivat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät mahdollisten uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän. Heritynniemen rantamitoitustarkastelussa päädyttiin käyttämään vyöhykettä 5, vaikka kokonaisarvioinnin perusteella olisi ollut perusteltua käyttää myös vyöhykettä 3-4. Alueelle sijoittuu paikoin maisemallisesti herkkiä kapeita lahtia, tai kapeikkoja. Heritynniemelle on laadittu 2023 luontoselvitys, jossa alueen kasvillisuus- ja luontoarvoja on tarkasteltu tarkemmin. Alueella sijaitsee yhteensä 23 arvokasta kasvillisuus- ja luontotyyppikohdetta, jotka on luokiteltu LUOPAS-oppaan arvoluokitusten mukaisesti. Mitoitustarkastelun pohjoisrannalla sijaitsee

luokan 3 (monimuotoisuutta turvaavat tai tukevat kohteet) luhtaa sekä lehtoa. Heritynniemessä sijaitsee myös 5 kpl luonnonsuojelulain mukaisia jalopuumetsiköitä, jotka on rajattu Pirkanmaan ELY-keskuksen toimesta.



Kuva 5. Selvitysalueelta rajatut arvokkaat kasvillisuus- ja luontotyyppikohteet (FCG).



Kuva 6. Selvitysalueen luonnonsuojelualueet (FCG).

Tausta-aineistot, tehdyt selvitykset ja mitoituslaskelmat huomioiden Heritynniemelle ei esitetä muodostuvan lisärakennuspaikkoja.

6 Lähteet

Ramboll Finland Oy 2024. Rantojen osayleiskaavan päivittäminen, Valkeakosken kaupunki. Saatavilla: https://www.valkeakoski.fi/uploads/sites/1/2025/05/265a4e7e-liite_4_2024-01-08_mitoitusperiaatteet_valkeakosken_rantojen_oyk.pdf. Viitattu 13.1.2026.