

Lotilanrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava nro 552, kaavaselostus



Valkeakosken kaupunki
Teollisuustie 12
37600 Valkeakoski
30.9.2024
Diaarinro
VLK/498/10.02.01/2024

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



5	<i>Asemakaavan kuvaus</i>	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Kaavaluonnos	12
5.1.2	Kaavamerkinnt ja -määräykset	13
5.1.3	Mitoitus	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	14
5.3	Aluevaraukset	15
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.4.2	Yhdyskuntarakenne	15
5.4.3	Maisema- ja taajamakuva	16
5.4.4	Luonto-olosuhteet	16
5.4.5	Liikenne	16
5.4.6	Ilmasto	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
5.6	Kaavamerkinnt ja -määräykset	18
5.7	Nimistö	18
6	<i>Asemakaavan toteutus</i>	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.3	Toteutuksen seuranta	18

Kannen kuva: suunnittelualan likimääräinen sijainti opaskartalla



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 475 tontin 5, katualuetta sekä Lotilantien varressa sijaitsevan nurmikentän. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4,1472 ha.

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta (hakemus 6.6.2023). Kaavahanke on kaavoitusohjelman mukainen ja sen laatii Valkeakosken kaupungin kaavoitusyksikkö.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkeakosken keskustaajaman pohjoispuolella Lotilan alueella, joka rajautuu itäosastaan Lotilanjärveen. Suunnittelualueen etelä-luoteissuunnalla on Juusonrannan sekä Juusoniityn pientaloalueet.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lotilanrannan asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavanumero 552.

Kaavahankkeen tavoitteena on muodostaa pientalo- sekä rivitalotontteja. Pientalotonttien ja Lotilanjärven ranta-alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta, joka mahdollistaa Pohjoissuunnan osayleiskaavassa osoitetun virkistysreittiyhteyden. Kaavamuutoksella osoitetaan hidaskatu, joka mahdollistaa ajoneuvoliikenteen asuinalueelta Lempääläntielle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjoja ovat:

- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Pienennös asemakaavakartasta sekä kaavamääräykset
- Havainnekuva
- Asemakaavan seurantalomake
- Lotilan kentän (Lotilanjärvi) liito-oravaselvitys, M.Ranta 2024



2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavaprosessi on kuvattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Asemakaavan hyväksymisestä päättää Valkeakosken kaupunginhallitus.

Alla on esitetty asemakaavamuutoksen vaiheet (täydennetään prosessin kuluessa):

Käsittelyvaihe	Päivämäärä
Vireilletulo, OAS ja luonnos, KH	7.10.2024
OAS ja luonnos nähtävillä	__.-__.-2024
Ehdotus, KH	__.-2024
Ehdotus, nähtävillä	__.-__.-2024
Hyväksyminen, KH	__.-2025
Lainvoimaisuus	__.-2025

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Opetustoiminnan korttelialueella on maankäyttöä rajoittava aluevaraus johdolle varatulle alueen osalle sekä suojeltavalle alueen osalle, jolla on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä kulkuyhteyksien turvaamiseksi säilytettävä luontainen puusto.

Alueelta on purettu Lotilan teollisuusoppilaitos ja Squash-halli. Suunnittelualueen itäosassa, Lotilanjärven ranta-alueella sijaitsee palloilukenttä.

Purettujen oppilaitoksen ja Squash-hallin tilalle ei ole rakentunut uusia rakennuksia, joten alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta ja isolta osin puutonta, lukuun ottamatta alueen luoteisosan metsäaluetta, joka osoitetaan liito-oravien kulkuyhteyksien säilyttäväksi



lähivirkistysalueeksi sekä kapeahkoa rantavyöhykettä, joka osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Valkeakosken keskusta ja asuinalueet / Lotilan kartanon alue. Suunnittelualue rajautuu merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ulkopuolelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Alueelle laaditaan maanomistajan hakemuksesta erillinen sitova tonttijako.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Valkeakosken keskustaaajamassa Lotilan alueella. Muutosalue rajautuu lähivirkistysalueeseen, Lotilanjärveen sekä asemakaavoittamattomaan yksityisomistuksessa olevaan alueeseen. Alueen tuntumassa pohjoissuunnassa, sijaitsee Matinmäen pientaloalue ja eteläsuunnassa Lotilan kartanon rakennuksia, jotka sisältyvät museoviraston hyväksymään maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueen korttelialueet ovat rakentumattomat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevan palloilukentän ja rannan välillä on kapea vyöhyke puustoa. Puretun koulun alueella on joutomaata, joka toimii osittain parkkialueena. Koulun tontin ja muutosalueen pohjoisosassa on kapea vyöhyke puustoa.





Kuva 1. Näkymä Lotilantieltä pallokentän suuntaan, taustalla Lotilanjärvi, 7.6.2024



Kuva 2. Näkymä puretun oppilaitoksen tontilta keilahallin suuntaan, 7.6.2024





Kuva 3. Näkymä puretun koulun tontilta pallokentän suuntaan, taustalla Lotilanjärvi, 7.6.2024

Alueelle on laadittu vuonna 2017 liito-oravaselvitys, jossa on tehty havaintoja liito-oravasta. Aiemman havainnon myötä voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty suojeltava alueen osa (s-7), jolla on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä kulkuyhteyksien turvaamiseksi säilytettävä luontainen puusto. Puustoa tulee tarvittavilta osin täydentää istutuksin.

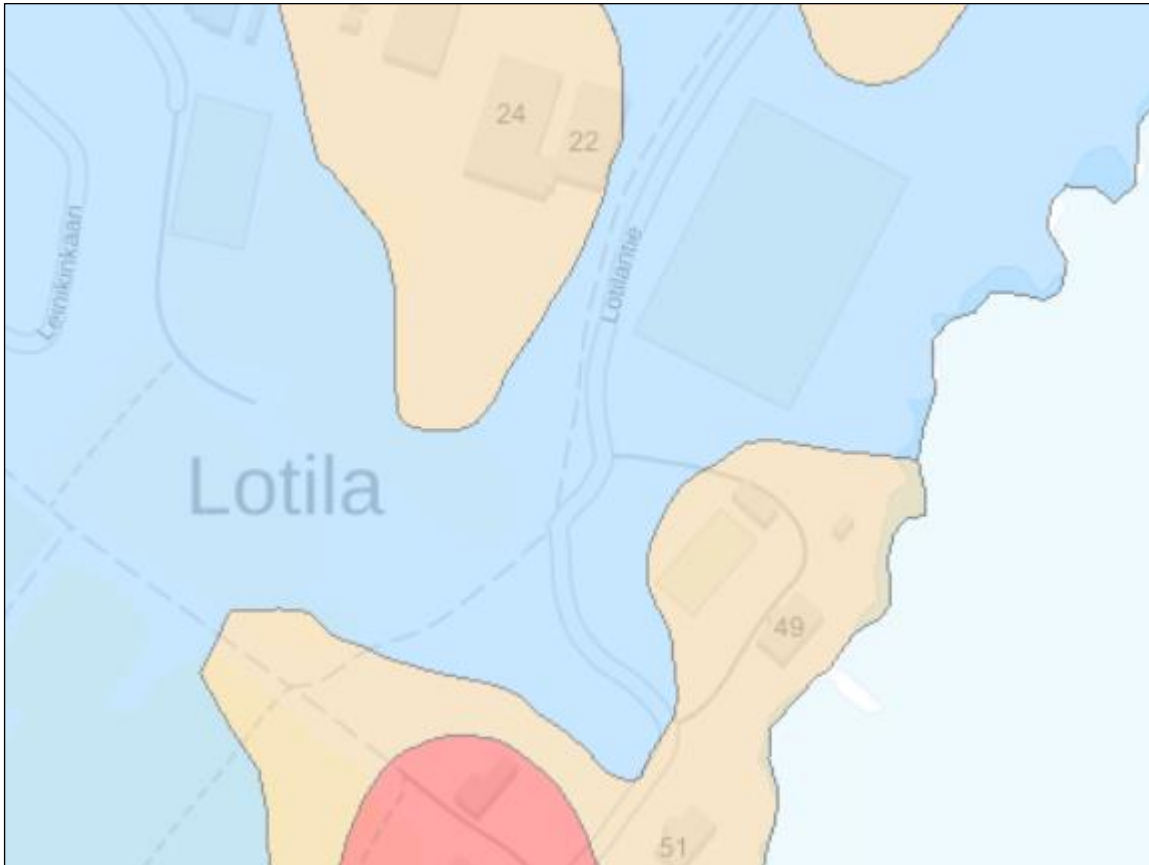
Keväällä 2024 laaditussa liito-oravaselvityksessä tehtiin havaintoja samalta alueelta. Alueelta havaittiin merkkejä asutusta reviiristä ja kahdesta pesäpuusta. Pienellä metsäalueella on pesäpuiden lisäksi kolme muuta puuta, joiden juurilta löytyi vähäisempi määrä papanoita. Liito-oravaselvitys löytyy kaavaselostuksen liitteenä. Havaintoalueelle on osoitettu kaavamuutoksessa aluerajaus luo-1 ja seuraava kaavamääräys: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Liito-oravan elinpiiri, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä ja uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy.*



3.1.3 Maaperä

Alueen pinta- ja pohjamaalaji on pääosin savea, puretun oppilaitoksen alueella pinta- ja pohjamaalaji on hiekkamoreeni. Kaavahankkeen yhteydessä tutkitaan maaperän rakennettavuus, joka valmistuu ehdotusvaiheen selvitysaineistoksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa tonttikohtaisista ja tarkemmasta maaperän tutkimisesta.



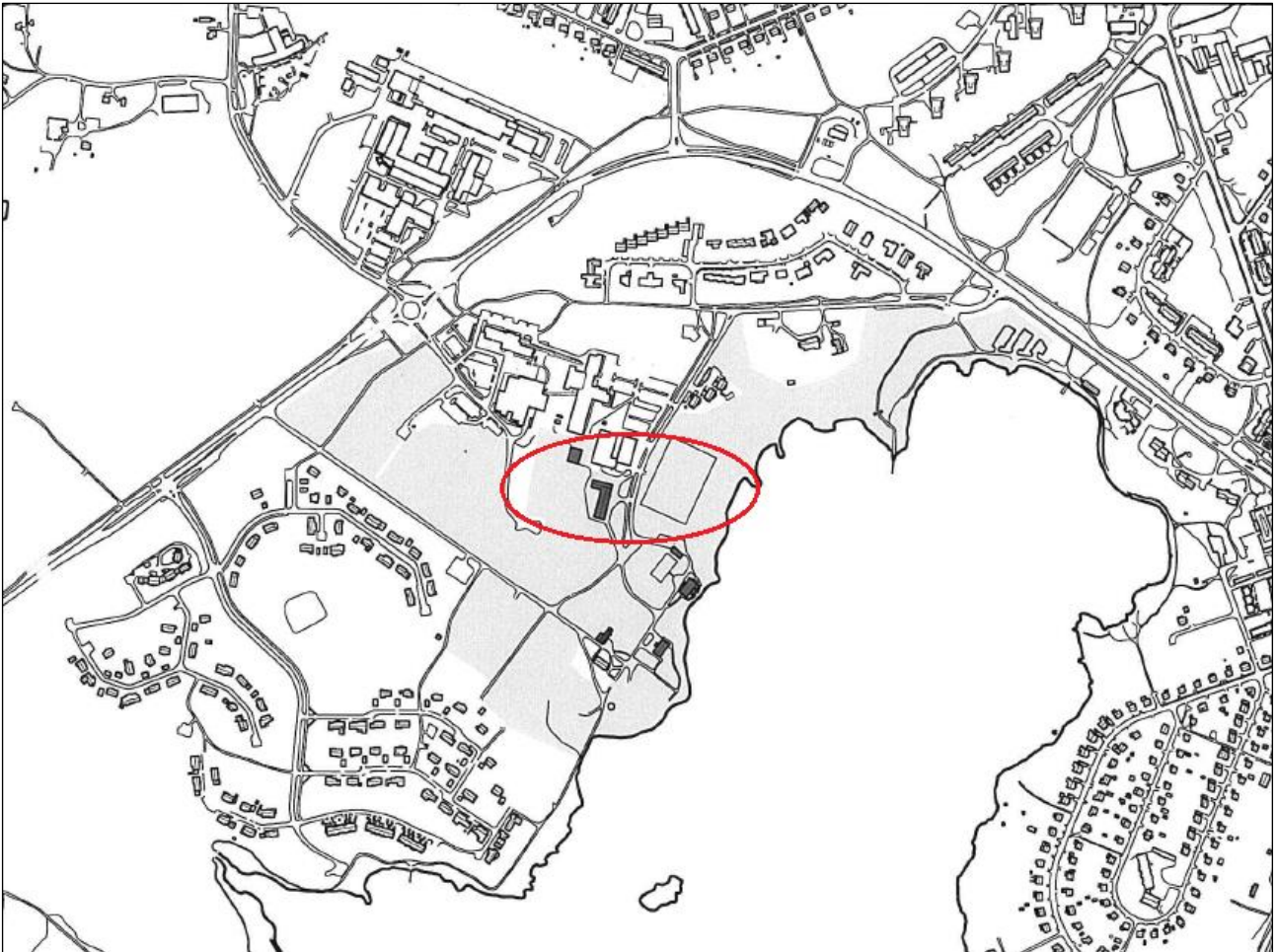
Kuva 4. Karttaote GTK:n Maankamara-palvelusta, 28.5.2024

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu 2000-luvulla rakentunut rivitalokortteli sekä 60-70 –luvulla rakentunut Matinmäen pientaloalue. Alueelta puretun oppilaitoksen ja squash-hallin tontin pohjoispuolelle sijoittuu aktiivisessa käytössä oleva keilahalli.



Kuv



Kuva 5. Aluekartta vuodelta 2012, johon on ympyröity kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy, 2012

Muutosalueen tuntumassa sijaitsee aikanaan Lotilan tilaan kuuluneita rakennuksia. Valkeakosken ydinkeskustan vanhimpiin lukeutuvasta Lotilan tilasta on laadittu Lotilan rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy, 2012). Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että alueen kehittämisessä tulee huomioida maisemassa vuosisatoja säilyneet elementit, joista merkittävimmät ovat rakennusten ryhmittely polveilevaan maastoon ja järvenrantamaiseman viherrakenteet, rantapuisto sekä muutosalueen ulkopuolella sijaitseva puukujanne.



Rakennushistoriaselvitysaineisto ei ole digipalvelulain edellyttämässä saavutettavassa muodossa. Aineisto toimitetaan tarpeen mukaan viranomaisille ja siihen on mahdollista tutustua nähtävilläolon puitteissa maankäyttöpalveluiden yksikössä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin UPM Kymmene Oyj lukuun ottamatta Valkeakosken kaupungin omistamia pienialaisia alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Eri kaavatasojen kaavat ja selvitykset alueella on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavamuutos on kaikkien ylempiasteisten kaavojen tavoitteiden mukainen.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualueelle kohdistuvia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

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

3.2.3 Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia

Valkeakosken kaupungin laatima kaupunkistrategian (KV 27.6.2022) mukaan strategisia tavoitteita ovat:

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



- Elinvoimaa ja kasvua syntyy työstä, koulutuksesta ja yrittämisestä
 - Huomioimme niin uudet kuin jo olemassa olevat yritykset. Kaavoitamme erilaisia tontteja eri tarpeisiin.
- Luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara
 - Panostamme tiiviin kaupunkirakenteen muodostamiseen. Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta. Huolehdimme historiallisesta perinnemaisemasta ja kehitämme nykyisiä virkistysmahdollisuuksia. Vesistöt ovat myös alueemme ainutlaatuinen houkutin; niihin tulee panostaa.

Valkeakosken kaupungille on laadittu kaupunkistrategiaa tukemaan strateginen kehityskuva, jossa keskeisenä ratkaisuna on panostaa ydinkeskustan täydentämiseen ja parantamiseen.

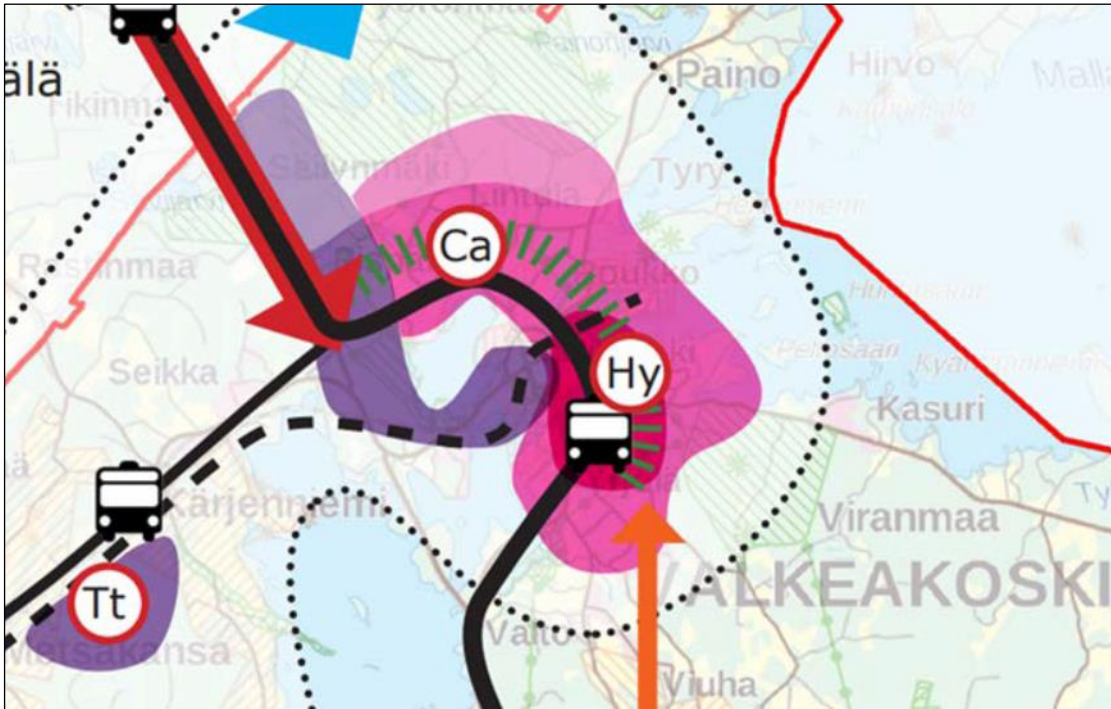
3.2.4 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva

Valkeakosken kaupunki on teettänyt maankäytön strategisen kehityskuvan (FCG 2018). Kehityskuvan mukaan Valkeakosken kaupunkirakenteelle on ominaista yksi selkeä keskustaajama keskustapalveluineen. Tämä säilytetään kehityskuvassa maankäytön kehittämisen lähtökohtana.

Valkeakosken kaupunkirakenteen oleellinen vahvuus on asukkaiden ja työpaikkojen keskittyneisyys keskustaajamaan palveluiden äärelle. Tiivis yhdyskuntarakenne tukee palveluiden saatavuuden lisäksi kestäviä kulkumuotoja ja on kunnallistaloudellisesti edullinen. Vahvuuden säilyttämiseksi kehityskuvassa tuetaan nykyistä kaupunkirakennetta osoittamalla uusi rakentaminen edelleen pääosin olemassa olevan yhteyteen. Uuden infrastruktuurin rakentaminen ja uusien rakentamattomien alueiden käyttöönotto pyritään minimoimaan. Täydennysrakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenteen laatumääräisyydelle, keskustan pyöräily-yhteyksien varten. Myös ilmastotavoitteita toteutetaan tukemalla maankäytön ratkaisulla joukkoliikennekäytäviä ja pyöräilyä sekä pitämällä kaupunkirakenne hallittuna ja resurssitehokkaana.

Strategisen kehityskuvan päivitystyö on parhaillaan käynnissä.





Kuva 6. Ote maankäytön strategisesta kehityskuvasta (FCG 2018)

3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Valkeakosken kaupungin rakennusjärjestyksen 21.9.2020 ja se on tullut voimaan 12.11.2020. Rakennusjärjestyksen päivitys on käynnistynyt keväällä 2024.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muutoksesta on tehnyt kiinteistöjen omistajat. Kaavahankkeesta on laadittu maanomistajien ja kaupungin väliset kaavoitussopimukset. Kaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa pientalo- ja rivitalotontteja.

4.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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



4.1.2 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.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätöksen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Valkeakosken kaupunginhallitus.

Prosessin käsittelyvaiheet on esitetty selostuksen alun tiivistelmäosiossa.

Kaavamuutoksen 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 palauteraporttiin. Palauteraportti on tämän selostuksen liiteasiakirja ja se täydentyy kaavaprosessin aikana.



5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue sisältää erillispientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä lähivirkistys-, katu- ja vesialuetta.

5.1.1 Kaavaluonnos



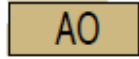
Kuva 7. Pienennös kaavaluonnoksesta.



5.1.2 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



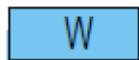
Enillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jonka hoidossa tulee turvata liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen.



Vesialue.



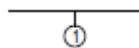
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

7

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

499

Korttelin numero.

KENTTÄKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

11/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



$e = 0.25$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

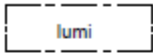
+ 82.9 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



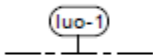
Rakennusala.



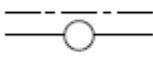
Katu.



Alueen osa, jolla sallitaan tarvittaessa katualueen lumen varastointi.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Liito-oravan elinpiiri, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä ja uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ulkoilureitti.

Yleismääräykset

Kaikkien korttelialueiden rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto, joka on väriykseltään tumma. Epäsymmetrinen harja sekä murrettu harjakatto on sallittuja. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten julkisivuväriksen tulee olla luonnonmukainen, vaaleaan taittuva, murrettu sävy.

Hulevedet

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Tiiviiden pintamateriaalien tulee olla mahdollisimman pienialaisia.

Pihat

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niitä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla pölyttäjätystävällisiä lajikkeita kuten kukkivia puita, pensaita ja kasveja.

Tarkempi rakentamisen ohjaus toteutetaan rakennusluvan yhteydessä rakennustarkastajan kanssa.

Kuvat 8.-10. Kaavaluonnoksen merkinnät ja -määräykset

5.1.3 Mitoitus

Kaavan mitoitus on esitetty kohdassa 5.3 - aluevaraukset.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset asuinkorttelialueella.



5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,1473 ha, joka jakautuu seuraavasti:

- Erillispientalojen korttelialue: 0,9733 ha, rakennusoikeus 3 300 k-m²
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue: 0,3483 ha, rakennusoikeus 870 k-m²
- Lähivirkistysalue: 1,7767 ha
- Katualue: 0,7271 ha
- Vesialue 0,3219 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

Olenaiset kaavaratkaisuun vaikuttaneet selvitykset on mainittu kaavaselostuksessa ja kaikkiin selvityksiin on mahdollista tutustua. Digipalvelulain mukaisesti saavutettavat asiakirjat ovat kaava-aineiston liitteenä. Erikseen mainittuihin mahdollisiin saavuttamattomiin asiakirjoihin voi tutustua ajanvarauksella maankäyttöpalveluiden toimipisteessä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Alue tulee tiivistymään asuntorakentamisen myötä. Korttelialueisiin rajautuvan lähivirkistysalueella havaitut liito-oravat sekä niiden elinpiiri ja kulkureitit turvataan tarvittavin kaavamääräyksin. Uudisrakentaminen osoitetaan sekä puretun oppilaitoksen tontin alueelle, että urheilukentän alueelle. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksin, joka turvaa uudisrakentamisen sopeutumista kaupunkikuvaan.

5.4.2 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella on vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Alue tukeutuu olevaan kunnallistekniikan verkostoon. Kaavahankkeen toteuttaminen edellyttää uusien katu- sekä viheralueiden ja kunnallistekniikan rakentamista. Ranta-alueen maaperän korkeusasema vaihtelee +81...+87. Rantaan rajautuvalle lähivirkistysalueelle on osoitettu ulkoilureitti, joka noudattaa 14.02.2022 hyväksytyyn osayleiskaavan periaatteita.



5.4.3 Maisema- ja taajamakuva

Uudet korttelialueet sijoittuvat puretun oppilaitoksen tontille, Lotilanjärven rannassa olevan palloilukentän alueelle sekä lähivirkistysalueella sijaitsevan ulkoliikuntapaikan viereen. Alueen rakentuminen pientalovaltaiseksi alueeksi muuttaa alueen maisemarakennetta. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksin, jotta rakennuskanta sopeutuu olevaan maisemaan ja kaupunkikuvaan. Lotilanjärven ranta-alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta, joka mahdollistaa alueen säilymisen rakentamattomana ja osana ohjeellista ulkoilureittiä.



Kuva 11. Näkymä muutosalueen lounaisosasta ulkoliikuntapaikan ja lukion suuntaan, 7.6.2024

5.4.4 Luonto-olosuhteet

Kaavamuutoksella varataan riittävät viheralueet, jotta alueella havaittujen liito-oravien reviiri ei vaarannu. Asemakaavalla osoitetaan asumista alueille, joilla ei ole havaittu luontoarvoja. Lotilanrinteen korttelialuetta lukuun ottamatta suunnittelualue sijoittuu pääosin rakennettuun ympäristöön. Suihkopolun korttelialueella on sijainnut oppilaitos, joka on sittemmin purettu. Pihapiirin pinnoitetut piha-alueet ovat osittain vielä ennallaan. Kenttäkujan korttelialueella on nurmipintainen jalkapallokenttä, joka on ollut aktiivisesti käytössä.

5.4.5 Liikenne

Alueen liikenne muodostuu kaavan valmisteluhetkellä muutaman pihapiirin ja urheilupalvelujen toimintojen asiakasliikenteestä. Korttelialueet rakentuessaan lisää liikennemääriä, joita sujuvoitetaan Tietotien jatkeeksi varatulla hidaskatuyhteydellä.



Lotilantien varressa kulkee kevyenliikenteenväylä, joka palvelee myös alueen viihtyisyyttä suosittuna ulkoilureittinä.

5.4.6 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 uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen. Suunnittelualueen rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöverkoston. Rakennusten sijoittelulla tavoitetaan maksimaalinen hyöty aurinkoenergiasta, joka kannustaa aurinkopaneelien hyödyntämisen energian tuotannossa.

Analyysin mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää olemassa olevan hyödyntämiseen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen. Alueen infra tulee rakentumaan olevan tie- ja kunnallistekniikan verkoston jatkumona. Alueella ei ole olevaa rakennuskantaa, jota voisi hyödyntää jatkokäytössä. Alueen lähivirkistysalueita ja pihapiirien istutukset tuovat positiivisia vaikutuksia hiilinielun kannalta. Katurakenteiden ja korttelialueiden edellyttämät maansiirtotyöt heikentävät hetkellisesti maaperän hiilinielua.

KILVA-analyysin mukaan tulee ottaa huomioon myös liikkumisen tarpeen vähentäminen. Tätä pyritään edistämään uuden kulkureitin osoittamista alueelta Lempääläntielle, joka on merkittävä osa Valkeakosken joukkoliikenteen reittiä. Suunnittelualue sijoittuu kattavan kevyenliikenteenverkoston tuntumaan, joka palvelee jalankulku- ja pyöräilyliikennettä.

Analyysi nostaa huomioitavaksi seikaksi myös äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamisen. Alueen oleva puusto pyritään säilyttämään sekä asemakaavamääräyksin lisäämään istutuksia, jotta alueen suojautuu paahteisuudelta sekä tuulelta. Lotilanjärvi on säännöstelty vesistö, jossa ei ole suurta vaihtelua vedenpinnan korkeudessa. Laadittujen selvitysten ja maaston tarkastusmittausten jälkeen



kaavaehdotukseen tarkennetaan Lotilanjärven tuntumassa olevien kortteleiden perustamiskorkeudet.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Lotilan alueella, jossa sijaitsee urheiluhalli sekä yksityisiä pihapiirejä. Asemakaavalla osoitetuille pientaloalueille ei aiheudu tavanomaista asukasliikenteestä ja urheiluhallin asiakasliikennöinnistä poikkeavaa häiriötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu ja selitetty asemakaavakartassa.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uudet kadunnimet: Lotilanrinne, Suihkonpolku ja Kenttäkuja.

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 ja alueelle on laadittu maanomistajan hakemuksesta tonttijaon muutos.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Valkeakoskella 30.9.2024

Helena Keva
kaavoitusarkkitehti



Lotilanrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava nro 552

kaavaselostuksen liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja –määräyksistä |
| Liite 3 | Havainnekuvat suunnittelualueesta |
| Liite 4 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 5 | Lotilan kentän (Lotilanranta) liito-oravaselvitys, M.Ranta 2024 |

Valkeakosken kaupunki,
Sääksmäentie 2, 37600 Valkeakoski

30.9.2024

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lotilanrannan asemakaava ja asemakaavan muutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

kaava nro 552

30.9.2024



Kuvassa alueen likimääräinen sijainti

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 Valkeakosken Lotilanvainion alueella, joka on ollut osa Lotilan yksityistä suurmaatalouden tilaa. Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 475 tontin 5, katu- ja tiealuetta sekä Lotilantien varressa sijaitsevan nurmikentän. Kaavamuutosalueella on sijainnut squash-halli sekä UPM:n teollisuuskoulu, jotka on toiminnan päätyttyä purettu.



Kuva 1: Näkymä nurmikentältä teollisuuskoulun tontin suuntaan.

Suunnittelualueella on aidattu nurmikenttä, joka toimii mm. jalkapallon harjoittelukenttänä. Alue rajautuu luoteis-eteläosastaan Tietotien lukion, ammattikorkeakoulun sekä Juusonniityn pientaloalueeseen. Muutosalue rajautuu pohjoisosasta keilahallin tonttiin sekä Matinmäen pientaloalueeseen. Kaavamuutosalueen omistaa UPM-Kymmene Oyj, lukuunottamatta muutosalueella sijaitsevia Valkeakosken kaupungin katualueita.



Kuva 2: Näkymä nurmikentältä keilahallin suuntaan.



Kuva 3: Näkymä Lotilantieltä nurmikentän suuntaan, taustalla Lotilanjärvi.



Kuva 4: Näkymä suunnittelualueelta Juusonnaityn pientaloalueen suuntaan.



Kuva 5: Näkymä suunnittelualueelta Tietotien lukion suuntaan, taustalla tiiliverhoiltu ammattikorkeakoulu.

3. Mitä ja miksi suunnitellaan – kaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää pientalovaltaista Juusonniityn ja Juusonrannan asuinalueita, muodostamalla pientalo- ja rivitalokorttelialueita Lotilanrannan tuntumaan. Kaavahankkeen yhteydessä tarkastellaan myös ulkoilureittien ja lähivirkistysalueiden osoittaminen alueelle. Alue on pääosin asemakaavoitettua aluetta.

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.

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

4.2. Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhykeen, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeen ja taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen sijainti yhdysvesijohdolle.



Taajamatoimintojen alue. Suunnittelumääräys: *Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.*



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. Merkinällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maaja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista. Kehittämisseuranta: *Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen,*

toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

P

Palvelujen alueelle (Valkeakoski Campus alue/Lotila). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia merkittäviä palvelujen alueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

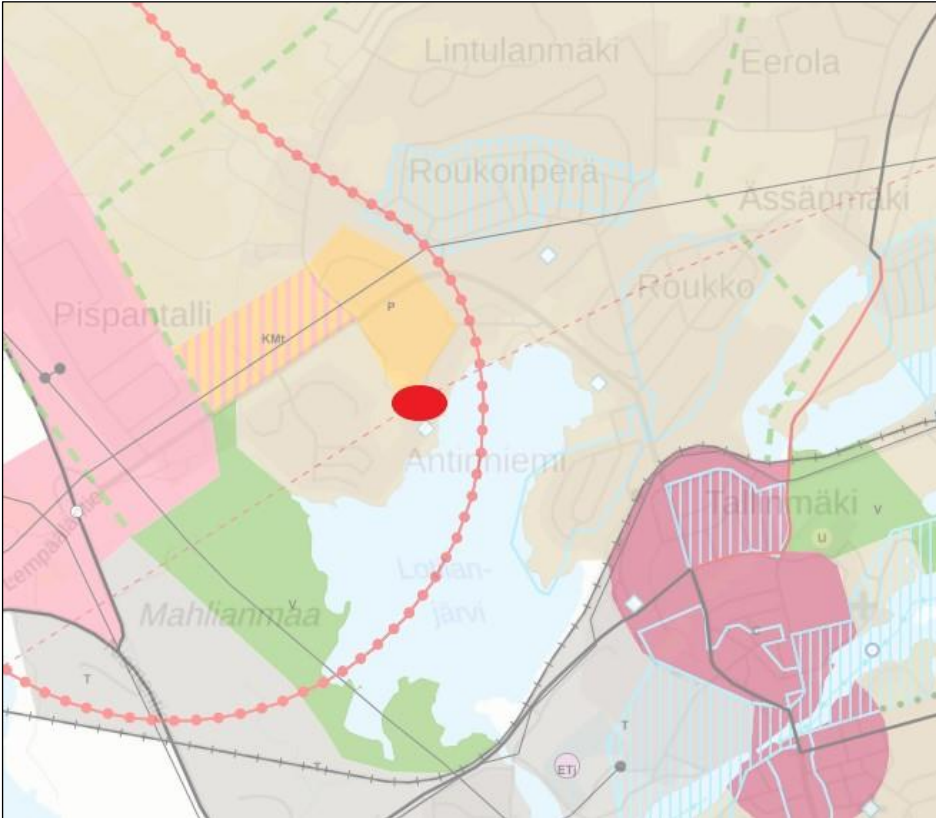
Suunnittelumääräys: Taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.



Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.



Yhdysvesijohto, ohjeellinen linjaus. Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät uudet seudullisesti merkittävät yhdysvesijohdot, joiden sijaintiin tai toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. Suunnittelumääräys: *Maankäytön suunnittelulla on turvattava yhdysvesijohdon toteuttamismahdollisuus.*



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

Pirkanmaan Liitto laatii parhaillaan vaihemaakuntakaavaa – Elonkirjo ja energia.

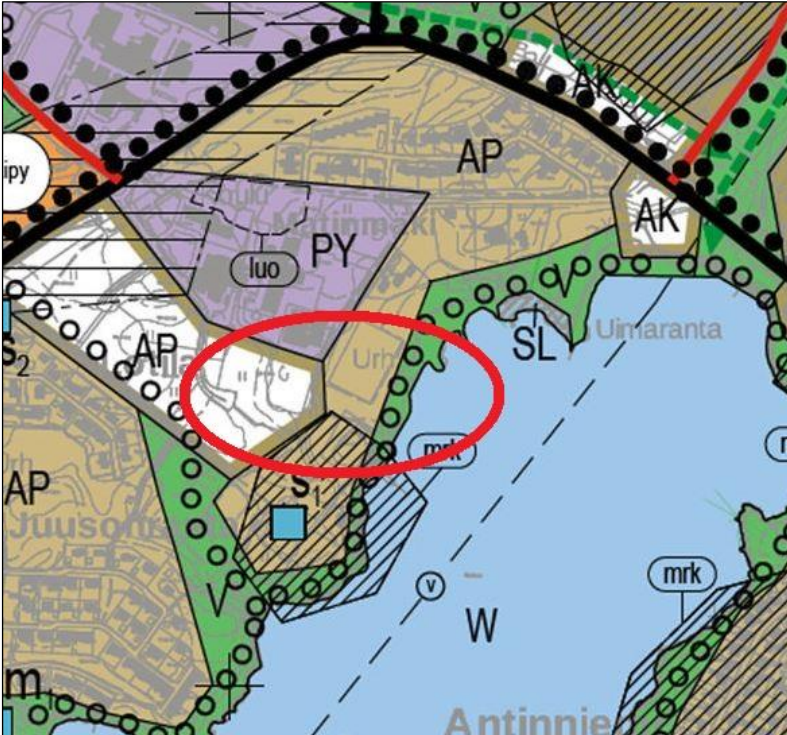
Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella.

4.3. Yleiskaavoitus

Alueelle on hyväksytty 14.02.2022 Pohjoissuunnan osayleiskaava, yleiskaava on saanut lainvoiman 12.6.2024. Pohjoissuunnan osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kaavamääräyksissä todetaan, että tiivistettävillä alueilla tulee huomioida olemassa oleva asutus.

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet (AP). 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.

Virkistysalue (V). Alueelle luodaan yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Reittien tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luontoarvot. Ulkoilureitti. Reittien toteutuksessa noudatetaan mahdollisuuksien mukaan esteettömiä ratkaisuja.



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

4.4. Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1999 hyväksytty Lotilanvainion sekä vuonna 2006 hyväksytty Tietotien lukion asemakaavat. Alueen nurmikenttä on osoitettu asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Muutosalue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1), jossa autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka kahta (2) toimihenkilöä ja neljää (4) yli 18-vuotiasta oppilasta kohden. Opetustoiminnan korttelialueella on maankäyttöä rajoittava aluevaraus johdolle varatulle alueen osalle sekä suojeltavalle alueen osalle, jolla on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä kulkuyhteyksien turvaamiseksi säilytettävä luontainen puusto. Puustoa tulee tarvittavilta osin täydentää istutuksin.



Kuva 8: Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualueen likimääräinen 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.

Meiltä löytyy tarjontaa niin kerrostaloista, rivitaloista kuin omakotitaloistakin. Tarjolla on erikokoisia tontteja erilaisissa sijainneissa. Etuna on asumisen edullisuus verrattuna isompiin kuntiin.

Valkeakoskella voidaan hyvin

Lapset käyvät koulua turvallisissa ja terveellisissä ympäristöissä. Myös monipuolisten harrastusmahdollisuuksien turvaaminen on tärkeää lasten hyvinvoinnin kannalta.

Meillä luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara

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). Vesistöt ovat myös alueemme ainutlaatuinen houkutin; niihin tulee panostaa.

4.6 Valkeakosken kaupungin maankäytön strateginen 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 kaupungin keskustan kehittäminen ja tiivistäminen. Kaavamuutoksella edistetään tätä tavoitetta. Strategisen kehityskuvan päivitystyö on parhaillaan käynnissä ja valmistumisen tavoiteaikataulu on kevät 2024.

5. Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Alueelle on laadittu kevään 2024 aikana liito-oravaselvitys.

Lisäselvitysten tarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

6. Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue

Maankäyttö- ja rakennuslain 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
- luonto-olosuhteisiin
- ilmastoon

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

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

7. 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

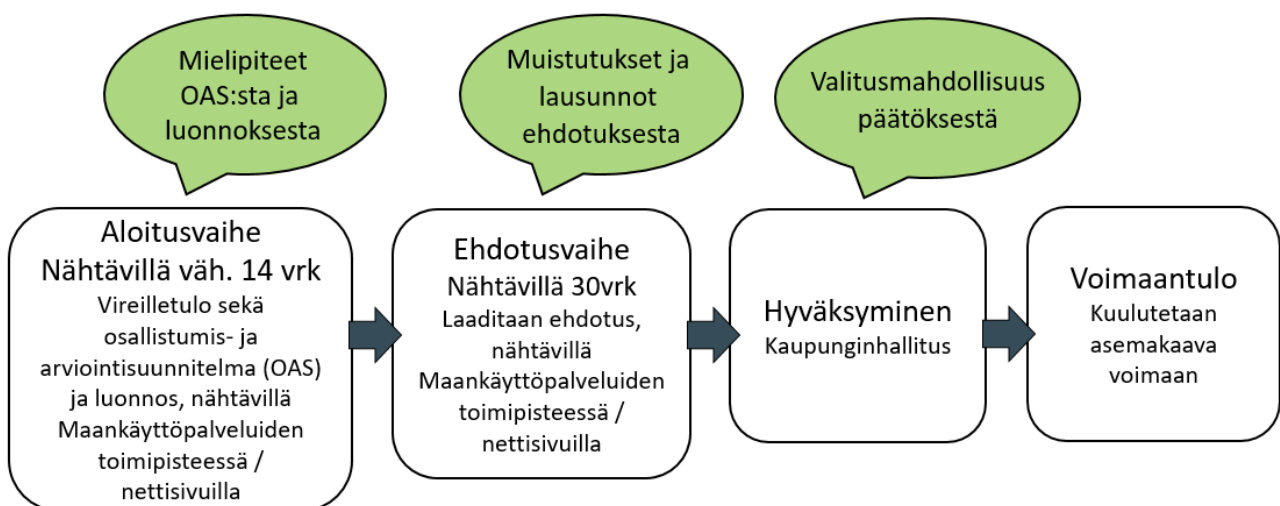
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Valkeakosken kaupungin asianomaiset hallintokunnat: kunnallistekninen toimi / tekninen lautakunta, maankäyttöpalvelut / rakennus- ja ympäristölautakunta

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.

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Kuntalaisten sekä muiden osallisten mahdollisuus vaikuttaa:



Kuva 6. Prosessikuvaus kaavan vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista

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

Kaavaprosessia on mahdollista tiivistää käsittelemällä samalla kertaa vireilletulo- ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaihe sekä valmistelu- eli luonnosvaihe.

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

- 1 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja 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 maankäyttöpalveluun. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.
- 2 Kaavaehdotus (Talvi 2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon (30 vrk) aikana. Muistutukset toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluun.
- 3 Asemakaavan hyväksyminen ja lainvoimaisuus (Kevät 2025): 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.

9. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta: 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. krs), 37601 Valkeakoski

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

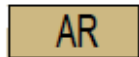
Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee jättää nähtävilläoloaikoina.

LIITE 2: Pienennös kaavakartasta

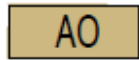


Luonnosvaiheen kaavakartta

Kaavamerkinnyt- ja määräykset



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



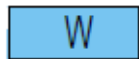
Enlispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jonka hoidossa tulee turvata liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen.



Vesialue.



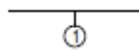
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

7

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

499

Korttelin numero.

KENTTÄKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

11/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

$e = 0.25$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

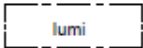
+ 82.9 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



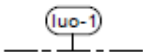
Rakennusala.



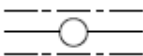
Katu.



Alueen osa, jolla sallitaan tarvittaessa katualueen lumen varastointi.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Liito-oravan elinpiiri, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä ja uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ulkoilureitti.

Yleismääräykset

Yleismääräykset

Kaikkien korttelialueiden rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto, joka on väriykseltään tumma. Epäsymmetrinen harja sekä murrettu harjakatto on sallittuja. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten julkisivuväriksen tulee olla luonnonmukainen, vaaleaan taittuva, murrettu sävy.

Hulevedet

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Tiiviiden pintamateriaalien tulee olla mahdollisimman pienialaisia.

Pihat

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla pölyttäjävähäisiä lajikkeita kuten kukkivia puita, pensaita ja kasveja.

Tarkempi rakentamisen ohjaus toteutetaan rakennusluvan yhteydessä rakennustarkastajan kanssa.

LIITE 3: Havainnekuvat suunnittelualueesta



Näkymä Tietotien ja Lotilanrinteen risteyksestä.



Näkymä Suihkonpolun kortteliin.



Näkymä Suihkonpolun ja Kenttäkujan kortteliin suuntaan.



Näkymä Kenttäkujan kortteliin.



Näkymä Kenttäkujan kortteliin.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Valkeakoski	Täyttämispvm	16.9.2024
Kaavan nimi	Lotilanrannan asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	552
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1473	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7676
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3797

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1473	100,00	4170	0,10	0,7676	-4570
A yhteensä	1,3216	31,9	4170	0,32	1,3216	4170
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,7481	-8740
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7767	42,8			0,3655	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	17,5			0,5067	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3219	7,8			0,3219	

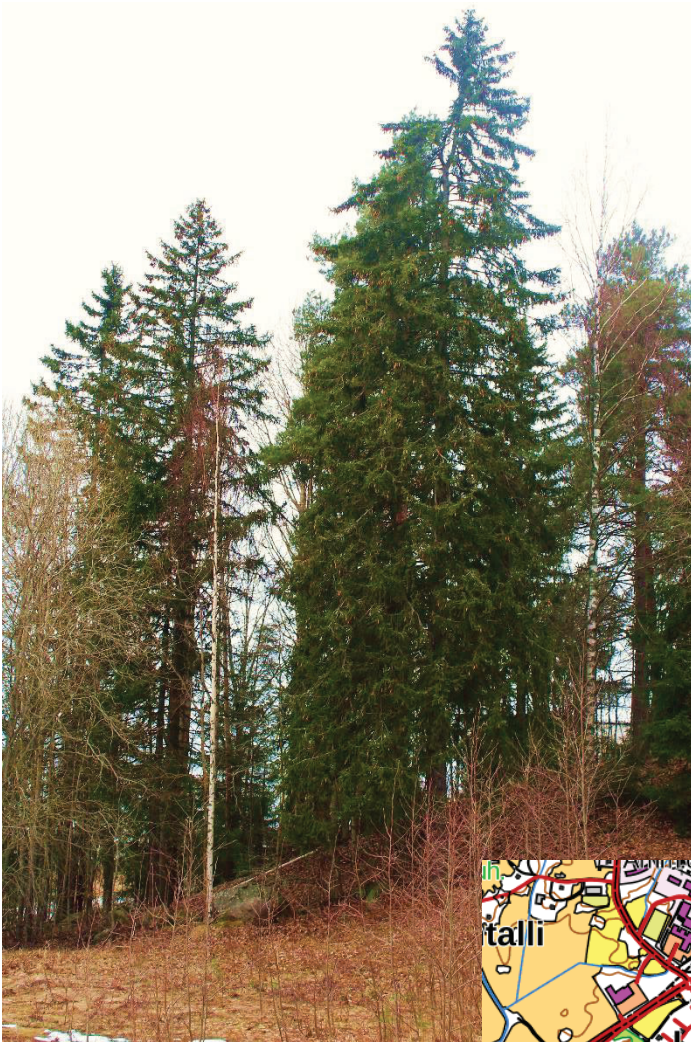
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1473	100,00	4170	0,10	0,7676	-4570
A yhteensä	1,3216	31,9	4170	0,32	1,3216	4170
AR	0,3483	26,4	870	0,25	0,3483	870
AO	0,9733	73,6	3300	0,34	0,9733	3300
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,7481	-8740
YO-1		0,0			-1,7481	-8740
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7767	42,8			0,3655	
VL	0,9882	55,6			1,7395	
VL-3	0,7885	44,4				
VU					-1,3740	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	17,5			0,5067	
Kadut	0,7271	100,0			0,5067	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3219	7,8			0,3219	
W	0,3219	100,0			0,3219	

LIITO-ORAVASELVITYS
Lotilan kentän alue, Valkeakoski
2024



Luontoselvitys M. Ranta
Hautaantie 291
38120 Sastamala
p. 050-5651584
miraranta@hotmail.fi

TAUSTAA JA ALUEEN YLEISKUVAUS

Kohdealue sijaitsee Valkeakosken kaupungin keskustaajamassa Lotilanjärven rannalla, järven pohjoisosassa. Alueen koko on noin 4,4 hehtaaria. Alueella sijaitsee Lotilan kenttä, joka on aktiivisesti edelleen käytössä sekä joutomaatyypistä aluetta, jota osittain käytetään keilahallin parkkialueena. Puustoa on kapeana vyöhykkeenä rannassa sekä alueen pohjoisosassa koulurakennuksen päädyssä.

Maastokäynti alueelle tehtiin 30.3.2024 ja tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö alueella tällä hetkellä liito-oravia alueen asemakaavan ja asemakaavan muutostyön tausta-aineistoksi. Työn tilaajana oli Valkeakosken kaupungin maankäyttöyksikkö ja sekä maastokäynnin että raportin tekijänä Luontoselvitys M. Ranta/Maaria Ranta.

Tilannetta on tarkasteltu viimeksi vuonna 2017 jolloin koko kaupunkialueen tiedossa olevien liito-oravareviirien tilanne käytiin läpi (Liito-oravaselvitys kaavasuunnitelma-alueelta, Ahola J. & Alanko M.). Tässä selvityksessä selvittäjien tiedossa ollut reviiiri lukion/ammattikorkeakoulun alueella oli asumaton. Aiemmin vuosien 2001-2003 havaintojen pohjalta tehdyssä selvityksessä (Liito-orava Valkeakosken alueella 2001-2003, Ahola J. & Alanko M.) Lotilan kentän aluetta ei maita. Alue oli osittain myös mukana Antinniemen alueen liito-oravaselvityksessä 2023 (Luontoselvitys M.Ranta) jolloin ranta-alueilta ei löytynyt merkkejä liito-oravista.

TYÖMENETELMÄ JA SOVELTUVAT ELINYMPÄRISTÖT

Koska kyseessä on asemakaavatasoinen selvitys, sekä kooltaan hyvin pieni alue, se käytiin maastossa kattavasti kokonaan läpi etsien kaikkien täysikasvuisten koivujen, kuusten, haapojen, raitojen ja leppien juurilta liito-oravan papanoita. Selvitysajankohta oli oikea-aikainen; lumet olivat lähes jo sulaneet, mutta papanoita hävittäviä keväisiä vesisateita ei ollut vielä ollut, eikä aluskasvillisuuden kasvukausi ollut vielä alkanut.

Havaitut papanapuiden ympärysmitta/läpimitta mitattiin rinnan korkeudelta ja koordinaatit kirjattiin ylös GPS-paikantimen avulla (Garmin Etrex). Kohteessa paikantimen tarkkuus oli kolme metriä.

Papanoiden määrä arvioitiin puukohtaisesti asteikolla < 10, < 20, < 50, > 50 ja > 100. Puusta havainnointiin mahdollista koloa, risupesää tai pönttöä maasta käsin kiikareiden avulla.

Selvitysalueen metsät ovat pienialaisia ja rajattuja kaistaleita rakennetun ympäristön ja vesistön väleissä. Kapea rantapuustovyöhyke on lehtipuuvältaista, lähinnä tervaleppää ja raitaa kasvavaa lehtomaista ja rehevää aluetta. Joukossa on myös muutama isompi haapa sekä kuusi lähellä rannalla olevaa asuinrakennusta.



Kuva 1. Puustoa Lotilanjärven rannalla.

Lukion päädyssä oleva metsikköinen mäki taas on varttunutta sekametsää; kuusia, mäntyjä, haapaa ja koivua sekä nuorta haapaa, jota kasvaa rinteen juuressa. Molemmat alueet ovat tyypiltään liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, joka tarjoaa oravalle sekä pesäpuita että ruokailupuita. Koulurakennusten ja asuinalueen/pyörätien väliin jäävä lehtomainen kuusimetsä otettiin selvitykseen mukaan aluerajauksen ulkopuolelta koska sieltä oli tiedossa aikaisempia papanahavaintoja, joihin on viitattu vuoden 2017 selvityksessä lukion päädyssä olevien pesäpönttöhavaintojen yhteydessä.



Kuva 2. Havupuuvältaista metsää koulurakennusten ja pyörätien välisellä alueella.

SELVITYKSEN TULOKSET

Koulurakennuksesta etelään olevassa metsäisessä rinteessä on liito-oravan reviiri ja kaksi pesäpuuta, joissa molemmissa asuntona toimii linnunpönttö. Pienellä metsäalueella on pesäpuiden lisäksi kolme muuta puuta, joiden juurilta löytyi vähäisempi määrä papanoita (Liite 1).

Molemmat pesäpuut ovat järeitä kuusia ja molempien juurelta löytyi niin paljon papanoita, sekä tuoreena että eri asteisesti maatumassa olevia, että kyseessä on varmuudella tälläkin hetkellä asuttu reviiri.



Kuva 3. Pönttöjen alla kuusien juurella oli runsaasti sekä tuoreita että vanhempia papanoita. Kuvassa toinen pesäpuista.

Todennäköisin puustollinen yhteys ja kulkureitti reviirille kohdistuu pohjoisen suuntaan kohti Lempääläntietä, mutta myös Lotilanjärven puustoinen reunakaistale on merkittävä, liito-oravat hyödyntävät usein vesistöjen varsille jätettyjä suojavyöhykkeitä alueelta toiselle siirtyessään sekä ruokailupuina (Liite 2). Etelän suuntaan seuraava asuttu reviiri samalta keväältä sijaitsee Mahlianmaassa, Holminrannalla.

Alueen metsiä on arvioitu liito-oravan kannalta käyttäen seuraavaa luokittelua:

Luokka 1: Soveltuu hyvin liito-oravalle. Metsikkö täyttää liito-oravan kannalta kaikki vaatimukset. Metsäkuviot ovat yleensä varttuneita kuusivaltaisia sekametsiä, joissa sekapuina on haapaa ja koivua. Alueella on kokopuita tai muita liito-oravalle soveltuvia pesäpaikkoja. Metsätaloudessa nämä metsiköt luokitellaan uudistuskypsiksi. Metsäkuvio voi kuulua luokkaan 1 vaikka merkkejä liito-oravasta ei havaittaisikaan.

Luokka 2: Soveltuu liito-oravalle. Metsä on puustoltaan pääasiassa liito-oravalle soveltuvaa, mutta usein iältään vielä nuori. Sopivat kolopuut puuttuvat tai mahdollisten ruokapuiden osuus on pieni. Esimerkiksi varttuneet kasvatusmetsät kuuluvat tähän luokkaan.

Luokka 3. Liikkumisympäristö. Puuston korkeus on yli 10 metriä. Metsän rakenne on sellainen, että se ei sovellu liito-oravan lisääntymispaikaksi. Puusto voi olla vielä liian nuorta ja puulajit ovat 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.

Luokka 4. Liito-oravalle sopimaton alue. Puuton, liito-oravalle täysin sopimaton alue. Eläin ei pysty liikkumaan alueella. Tähän luokkaan kuuluvat avohakkuut, nuoret alle 10 metriset taimikot, vesistöt, pellot ja rakennettu maa.

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Asemakaava- ja kaavamuutoskohteen puustoiset alueet ovat jo tälläkin hetkellä erittäin pienialaisia. Liito-oravanaaraan reviirin keskimääräinen koko on noin viisi hehtaaria. Todennäköisesti Lotilan orava liikkuu laajemmalla alueella, mutta reviirin ydinalue ja pesät ovat koulun metsikössä. Tästä syystä sekä koulun metsikkö että siitä oleva puustoinen yhteys Lempääläntien suuntaan on tärkeitä säilyttää jatkossakin ennallaan siten että kulkuyhteys ei katkea. Puustoinen yhtenäinen vyöhyke Lotilanjärven ympärillä on myös tärkeä viheryhteys liito-oravien elinalueelta toiselle siirtymiselle sekä muutoinkin luonnon monimuotoisuuden ja maiseman kannalta suositeltavaa säilyttää.

LÄHTEET/KIRJALLISUUS

Ahopelto, L., Lundgren, L., Kostainen, A., Peltola, K., Laita, A., Mäkelä, A., Väänänen, M., Perätie, T. & Ruohomäki, A. 2021: *Liito-oravan huomioiminen kaupunkisuunnittelussa. Hyvien käytäntöjen opas*. – Metsähallitus, Espoon kaupunki, Jyväskylän kaupunki ja Kuopion kaupunki.

Alanko, M. & Ahola, J. 2017: *Liito-oravaselvitys kaavasuunnitelma-alueelta*.

Alanko, M. & Ahola, J. 2003: *Liito-orava Valkeakosken alueella 2001-2003*.

Hanski, I., Henttonen, H., Liukko, U-M., Meriluoto, M. & Mäkelä, A. 2001: *Liito-oravan (Pteromys volans) biologia ja suojele Suomessa*. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto.

Liito-oravan huomioonottaminen kaavoituksessa. YM1/501/2017

Suomen lajitietokeskus. Laji.fi