

# Kaupungintalo, asemakaavamuutos

Kaava nro 547, luonnosvaiheen kaavaselostus



Valkeakosken kaupunki  
Teollisuustie 12  
37600 Valkeakoski  
9.12.2024  
VLK/1253/10.02.01/2023



<b>1</b>	<b><i>Perus- ja tunnistetiedot</i></b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
<b>2</b>	<b><i>Tiivistelmä</i></b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
<b>3</b>	<b><i>Lähtökohdat</i></b>	<b>7</b>
3.1	<b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	<b>7</b>
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Maaperä	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö	8
3.1.5	Kaupungintalon tontin rakennukset	9
3.1.6	Arkkitehtuurikilpailu ja kurssiyhteistyö Tampereen Yliopiston kanssa	11
3.1.7	Rakennetun ympäristön selvitys	11
3.1.8	Rakennusinventointi	12
3.1.9	Rakennuksen kunto ja elinkaaritarkastelu	16
3.1.10	Melu	18
3.1.11	Liikenneyhteydet	21
3.1.12	Maanomistus	21
3.1.13	Johdot	21
3.2	<b>Suunnittelutilanne</b>	<b>22</b>
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3.2.3	Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia	23
3.2.4	Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva	24
3.2.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	25
<b>4</b>	<b><i>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</i></b>	<b>26</b>
4.1	<b>Asemakaavan suunnittelun tarve</b>	<b>26</b>



<b>4.2</b>	<b>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b>	<b>26</b>
<b>4.3</b>	<b>Osallistuminen ja yhteistyö</b>	<b>26</b>
<b>4.4</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet</b>	<b>26</b>
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	27
<b>4.5</b>	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b><i>Asemakaavan kuvaus</i></b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne</b>	<b>30</b>
5.1.1	Mitoitus	32
<b>5.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen</b>	<b>32</b>
<b>5.3</b>	<b>Aluevaraukset</b>	<b>32</b>
<b>5.4</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b>	<b>33</b>
5.4.1	Yhdyskuntarakenne	33
5.4.2	Maisema- ja taajamakuva	33
5.4.3	Rakennettuun kulttuuriympäristöön	34
5.4.4	Liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	36
5.4.5	Yhdyskuntatalouteen	36
5.4.6	Luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen	36
5.4.7	Ilmastonmuutoksen kannalta	37
5.4.8	Asukkaat	37
<b>5.5</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät</b>	<b>37</b>
<b>5.6</b>	<b>Kaavamerkinnot ja -määräykset</b>	<b>38</b>
<b>5.7</b>	<b>Nimistö</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b><i>Asemakaavan toteutus</i></b>	<b>39</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b>	<b>39</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus</b>	<b>39</b>
<b>6.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta</b>	<b>39</b>

Kansikuva: Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti opaskartalla.



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Valkeakosken kaupungin keskustassa, 3. kaupunginosassa.

Asemakaavan muutosalue koskee 3. kaupunginosan korttelin 14 tonttia 14. Suunnittelualue on pinta-alaltaan 10907 m<sup>2</sup>.

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa keskustaa halkovan kanavan etelälaidalla. Kaavamuutosalueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaupungintalon asemakaavamuutos, kaavanumero 547.

Kaavamuutoksen tavoitteena on

- Varmistaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.
- Edistää keskusta-alueen täydennysrakentamista palvelujen turvaamiseksi.
- Säilyttää nykyisen kaupungintalon ja Yhteistalon muodostama porttiaihe kaupunkikuvassa.
- Tutkia nykyisten huonokuntoisten rakennusten purkamista ja ympäristön arvot huomioivan uudisrakennuksen rakentamista.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjoja ovat:

- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Pienennös asemakaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä- ja määräyksistä



- Palauteraportti luonnosvaiheesta (täydentyy kaavatyön edetessä)
- Havainnekuvia suunnittelualueesta
- Selvitys rakennetusta ympäristöstä (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2016)
- Rakennusinventointi (Heilu Oy, 2023)
- Elinkaaritarkastelu (Afry, 2023)
- Otteita kurssiyhteistyön ja arkkitehtuurikilpailun töistä (Tampereen yliopisto 2022-2023)
- Asemakaavan seurantalomake



## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutosalueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo. Kaupungintalon toiminnot ovat sisäilmaongelmista johtuen viime vuosien aikana siirtyneet vaiheittain toisiin tiloihin ja rakennus on jäänyt tyhjilleen. Vanha siipiosa eli kanavakonttori on tyhjenemässä alkuvuodesta 2025. Alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kaupungintalo sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunnat. Tontin rakentumaton osa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisällä.

Rakennuksesta on laadittu lukuisia sen kuntoa kartoittavia tutkimuksia, joiden perusteella rakennus voidaan todeta huonokuntoiseksi ja sen peruskorjaaminen voitaisiin katsoa uudisrakentamiseen verrattavaksi. Aiemmin tehtyjen tutkimusten lisäksi kaavatyön aikana on teetetty aiempien tutkimusten pohjalta laadittu elinkaaritarkastelu.

Rakennuksesta on teetetty myös rakennushistoriaselvitys, jonka yhteydessä on käsitelty myös Yhteistalon rakennusta osana sen ja kaupungintalon muodostamaan porttiaihetta.

Aloitteen asemakaavoituksesta on tehnyt Valkeakosken kaupunki. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaavaratkaisuille, vaihtoehdot on selvitetty tässä kaavaselostuksessa.

Asemakaava parantaa riittävän asuntotuotannon edellytyksiä keskustassa, ja tukee keskustapalvelujen ylläpitämistä ja kehittämistä.

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

Alla on esitetty asemakaavamuutoksen vaiheet (täydennetään prosessin kuluessa):

Käsittelyvaihe	Päivämäärä
Vireilletulo ja OAS KH	19.6.2023



OAS nähtävillä 3.8.-1.9.2023

Luonnos KH

Luonnos nähtävillä

Ehdotus, KH

Ehdotus, nähtävillä

Hyväksyminen, KH

Lainvoimaisuus

## **2.2 Asemakaava**

Asemakaavamuutos koskee Valkeakosken kaupungintalon tonttia. Asemakaavalla tutkitaan nykyisten huonokuntoisten rakennusten purkumahdollisuuksia ja ympäristön arvot huomioivien uudisrakennusten rakentamista.

## **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 sitova tonttijako.





## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa keskustaa halkovan kanavan etelälaidalla. Kaavamuutosalueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo. Alue sijaitsee liikenteellisesti tärkeän reitin solmukohdassa ja alue on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla kanavan rantamaisemassa. Kaupungintalon vierestä lähtevä ns. Isosilta on ainoa vesistön ylittävä ajoneuvoyhteys Valkeakosken kantakaupungin alueella. Pohjois-etelä suuntaisen Sääksmäentien ja itään, Pälkäneen suuntaan johtavan Apjankadun risteys on yksi vilkkaimmin liikennöidyistä risteyksistä kaupungin alueella.

Kaupungintalo on osa eteläisen keskustan aluetta, jossa sijaitsee useita suurehkoja liiketoimistorakennuksia.



Kuva 1. Ilmakuva alueesta, Suomen ilmakuva Oy, 2019







Kuva 2. Valkeakosken kaupungintalon, laajennusosan ja kanavakonttorin muodostama rakennuskokonaisuus vastarannalta kuvattuna (kuva Kaupungintalon rakennushistoriaselvitys, Heilu Oy 2023)

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentunutta ydinkeskustan korttelialuetta, jolla on istutuksia.

### 3.1.3 Maaperä

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa maaperän tutkimisesta.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva kaupungintalo sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY; Valkeakosken tehtaot ja yhdyskunta) ja se on tunnistettu kohdekuvauksessa yhdeksi osaksi Myllysaaren ja 1950-luvun rakentamisen muodostamaa merkittävää kokonaisuutta historiallisessa kanavamiljöössä. RKY-alueeseen liittyvä Pirkanmaan maakuntakaavan mukainen suunnittelumääräys on seuraava: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Tontin rakentamaton osa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisällä. Siihen liittyvä suunnittelumääräys on seuraava: 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.

Kaupungintalo sijoittuu kanavan varteen, aivan kaupunkia halkovan sillan kupeeseen. Rakennus on näkyvällä paikalla ja sijoittuu väljästi kanavan ja kulttuurikeskus Luovan välille. Rakennusmassan keskeltä on näkymä talon pihalta kohti Tervasaaren tehdasaluetta. Alun perin yhteys piha-alueelta alas kanavan rantaan on ollut saavutettavissa rannasta nousevien portaiden kautta. Myöhemmin yhteys on katkenut uudistettujen pihajärjestelyiden myötä.

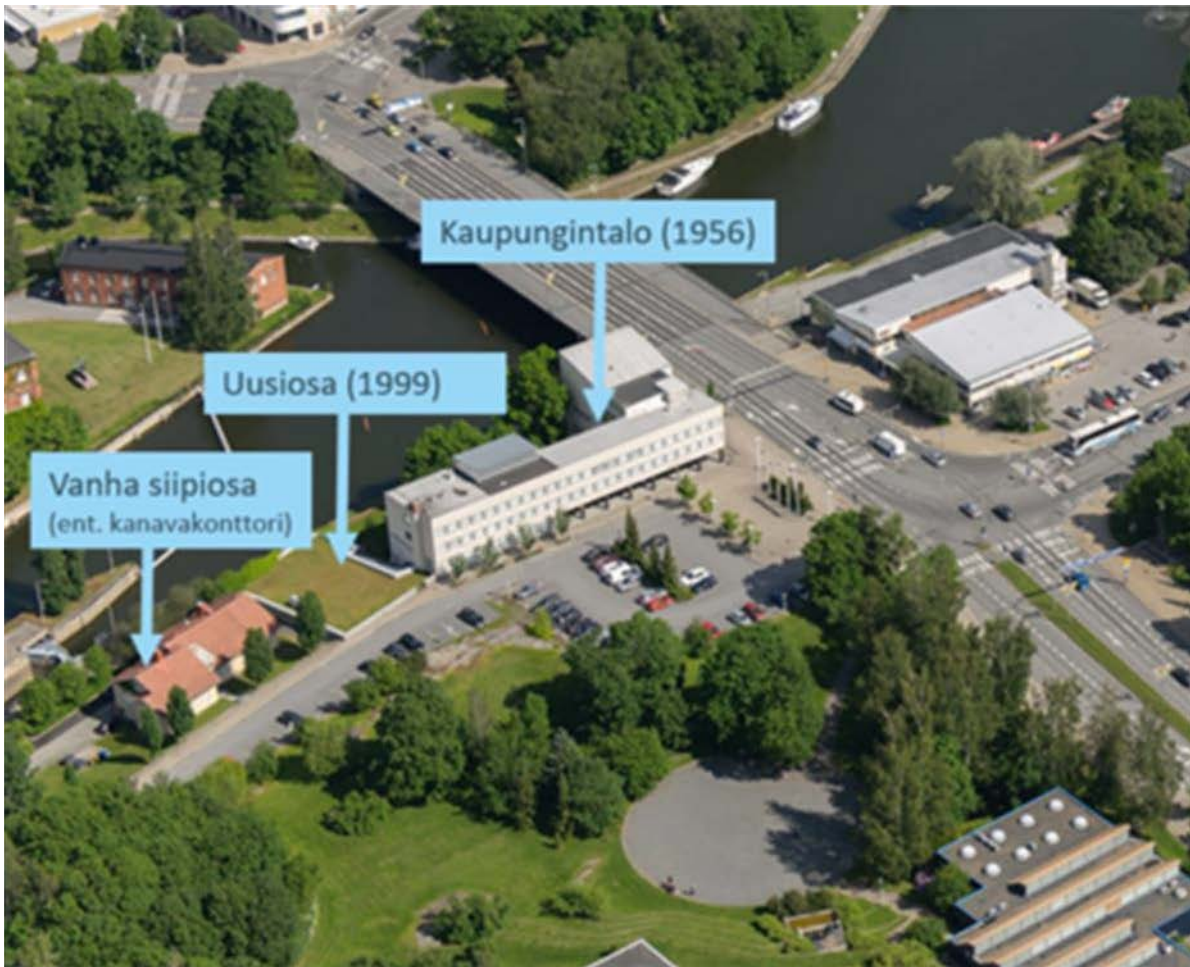
Nykyisen Kaupungintalon eteläjulkisivu on linjannut Apiankadun varren rakentamista. Sen julkisivujen ikkunarivien linjakuus toistuu myös ns. Säästöpankintalon ja Virastotalon julkisivuissa. Kaupungintalon piha-alueet sijaitsevat olevien rakennusten eteläpuolella ja liittyvät tilallisesti tontin eteläpuoleiseen Itsenäisyydenpuistoon. Ajo piha-alueen läpi länsipuolen Myllykadulle on ollut mahdollista paikoitusalueen kautta, mutta ei liikennemäärältään ole ollut merkittävä, saati häiritsevä.

Vastakkaisella puolella tietä sijaitsee Yhteistalo, jonka alkuperäinen osa rakennettiin vuosina 1959–1960, rakennuttajinaan neljätoista yksityisyrittäjää. Aikanaan rakennukseen asettui myymälöitä, ravintola, kahvila ja keilahalli. Vuosina 1970–1971 alkuperäistä rakennusta laajennettiin rannan suuntaan lisäsiivellä. Rakennetun ympäristön selvityksen mukaisesti Yhteistalo on rakennustaiteellisesti tyypillinen aikakautensa edustaja jonka arvot liittyvät myös rakennuksen ja rakennuspaikan historiaan sekä säilyneeseen rooliin kohtauspaikkana. Yhteistalo toimii edelleen liike- ja toimistokäytössä. Yhdessä Yhteistalon kanssa kaupungintalo muodostaa kaupunkirakenteellisen porttiaiheen kanavan rannalle, kaupungin etelä- ja pohjoisosien välille.

### **3.1.5 Kaupungintalon tontin rakennukset**

Kaupungintalon tontilla sijaitsee varsinaisen vuonna 1956 valmistuneen kaupungintalon lisäksi peruskorjauksen yhteydessä vuonna 1999 rakennettu uudisosa. Kyseinen uudisosa yhdistää kaupungintalon ja vanhan siipiosan (entinen kanavakonttori) toisiinsa.





Kuva 3. Kaupungintalon tontin rakennukset

Kaupungintalo on suunniteltu arkkitehtikilpailussa, joka toteutettiin kutsukilpailuna neljälle arkkitehtitoimistolle. Kilpailun voitti helsinkiläinen arkkitehtitoimisto Hytönen&Luukkonen ja piirustukset laati arkkitehti R.-V.Luukkonen. Toteutettu suunnitelma noudatti pääpiirteissään voittanutta kilpailuehdotusta, joskin supistettuna ja yksinkertaistettuna. Rakentaminen alkoi elokuussa 1955 ja rakennus valmistui vuoden 1956 loppuun mennessä.

Rakennus on kuvattu rakennusinventoinnissa (Heilu Oy 2023), joka on tämän selostuksen liitteenä.

### **3.1.6 Arkkitehtuurikilpailu ja kurssiyhteistyö Tampereen Yliopiston kanssa**

Asemakaavamuutoksen pohjamateriaaliksi järjestettiin Tampereen Yliopiston kanssa kurssiyhteistyönä arkkitehtuurikilpailu vuonna 2022. Arkkitehtuurikilpailulla osaltaan jatkettiin kaupungintalon suunnitteluhistoriaa.

Kaupungintaloa ja sen viereistä Yhteistaloa tuli kilpailuehdotuksissa kehittää siten, että ne muodostavat kokonaisuutena eheää kaupunkikuvaa itsenäisten rakennusten arvon kuitenkin kärsimättä. Jompaakumpaa tai molempia rakennuksia on voinut (muttei ole ollut välttämätöntä) esittää korotettavaksi tekijöiden tarkoituksenmukaiseksi katsomassa laajuudessa. Tässä yhteydessä ei ole tarvinnut ottaa huomioon asemakaavassa esitettyjä sallittuja kerrosaloja tai -lukuja Kaupungintalon ja Yhteistalon muodostaman porttiaiheen on tullut säilyä (tai vahvistua) suunnitelmassa. Porttiaiheen tasapainoisuus on tullut ottaa huomioon myös mahdollista rakennuksen/rakennusten korottamista esitettäessä. Korottamiselle ei muutoin asetettu lähtökohtaisia kerrosluku-, korkeus- tai laajuusrajoitteita, kerrosaloja tai -lukuja.

Otteita arkkitehtuurikilpailun töistä on tämän selostuksen liitteenä.

### **3.1.7 Rakennetun ympäristön selvitys**

Alueelta on laadittu rakennetun ympäristön selvitys (FCG Oy, 2016). Selvityksen koko eteläistä keskustaa käsittelevä osa suosittaa suunnittelussa katsottavan koko aluekokonaisuutta ja toimintojen monipuolisuutta. Alueelle eri aikoina rakennetussa rakennuskannassa yhtenäisenä teemana on vaalea värimaailma, ja tätä linjaa suositetaan jatkettavan korjaus- ja uudisrakentamisessa. Täydennysrakentamisen suositellaan tukevan alueen jäsentymistä ja keskustamaisuutta. Keskeiset julkiset arvorakennukset ja Sääksmäentien varren asuinrakennukset suositellaan säilyttämään. Kohteissa on tärkeää säilyttää alkuperäiset materiaalit ja värit sekä mahdollisuuksien mukaan alkuperäiset yksityiskohdat kuten rakennusosat ja valaisimet.

Eteläisen keskustan keskeiset arvot liittyvät Sääksmäentien varren näyttävään kaupunkirakenteelliseen sommitelmaan, alueen yhtenäiseen ilmeeseen ja historialliseen todistusvoimaan. Rakennustaiteellisia teemoja keskustassa ovat suuret matalahkot rakennusmassat, joiden vaakasuuntaiset teemat korostavat mielikuvaa vauhdista ja



pituudesta. Värimaailma on ajan ihanteiden mukaan vaalea. Arvokkaimpia kohteita alueella ovat kaupungintalo, vapaa-aikakeskus ja linja-autoasema.

Kaupungintalo on arvotettu rakennetun ympäristön selvityksen mukaan tärkeäksi/maakunnallisesti merkittäväksi. Kaupungintalo on valmistunut vuonna 1956 ja sen on suunnitellut arkkitehtuurikilpailun voittaja arkkitehtuuritoimisto Hytönen&Luukkonen. Kaupungintalo sijoittuu liikenteellisesti tärkeälle reitille ja sen sijainti kaupunkikuvassa on keskeinen. Rakennus rajautuu sillanpielessä lähelle katua muodostaen sillalle portin kadun vastakkaispuolisen yhteistalon kanssa. Kaupungintaloon pääsisäänkäynti on katoksessa, josta kehystyy talon rungon läpi näkymä kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle teollisuusalueelle. Eteläjulkisivu linjaa voimakkaasti Apiankadulla olevien Säästöpankintalon ja Virastotalon arkkitehtuuria. Kaupungintalo liittyy puistoalueeseen, joka viritty sen ja 1970-luvulla rakennetun kirjasto-opistorakennuksen välille ja jonka kautta aukeaa näkymiä myös uudemmille teollisuusalueille.

Kaupungintalon ja siipirakennuksen arkkitehtuuri kuvastaa rakentamisen teollistumisen murrosta. Siipiosa on yksityiskohtineen erittäin tyypillistä ja edustavaa 1950-luvun vaatimatonta ja niukkamitoituksellista modernismia, jossa on ajan tyyppitaloistaja asuinrakentamisesta tuttuja materiaaleja ja yksityiskohtia. Rakennuksen pääosassa puolestaan on käytetty enemmän teollisia, esivalmistettuja rakennusosia. Julkisivujen vaalea klinkkeripintainen pienenlementti määrittelee pitkälle koko eteläisen keskusta-alueen muun rakentamisen tyyliä ja detajiiikkaa. Pintamateriaalien ohella myös pääosan massoittelu kattomuotoineen ilmentää 1950-lukua. Sisäänkäynnin julkisivu on yksinkertainen, koskelle suuntautuvat julkisivut puolestaan monimuotoisempia. Koskenrannan kevyen liikenteen väylältä katsottuna rakennus on nostettu jalustalle.

Rakennetun ympäristön koko eteläistä keskustaa käsittelevä osuus on tämän selostuksen liitteenä. Siinä käsitellään kaupungintalon lisäksi eteläisen keskustan aluetta ja yhteistaloa, virastotaloa, linja-autoasemaa, postitaloa sekä alueen kerrostalorakentamista.

### **3.1.8 Rakennusinventointi**

Kaupungintalon rakennuskokonaisuudesta on laadittu rakennusinventointi (Heilu Oy, 2023). Selvitys on laadittu historiantutkimuksena, johon on kuulunut perinteistä arkistotyötä eri lähderyhmineen sekä tutkimuskirjallisuuteen perehtymistä. Tämän lisäksi selvityksessä





on hyödynnetty runsaasti nykytilan dokumentointia ja havainnoivaa kenttätyöskentelyä. Selvitys on laadittu visuaalisesti ja siinä on käytetty paljon kuvia. Inventoinnin sekä sen sisältämien valokuvien tarkoituksena on samalla toimia rakennuksen sisätilojen inventointina, mikäli rakennus tullaan purkamaan.

Pääasiallisina arkistolähteinä ovat toimineet Arkkitehtuurimuseon piirustuskokoelma, Valkeakosken kaupungin rakennusvalvonnan luovuttamat arkistoaineistot, kaupungin vanhat kaava-aineistot sekä Myllysaaren museon kuvakokoelma. Tärkein tutkimuslähde on ollut Olli Vuorisen Valkeakosken historia I ja II sekä myöhemmät alueella tehdyt rakennuskulttuuriin liittyvät selvitykset.



Kuva 4. Tohkan talo 1940-luvun lopulla nykyisen kaupungin talon kohdalla. Tohkan talo toimi kauppalantalona, kuva Kaupungintalon rakennushistoriaselvitys, Heilu Oy 2023

Valkeakosken kaupungintalon suunnittelija (arkkitehtitoimisto Hytönen-Luukkonen) ratkaistiin arkkitehtuurikilpailulla jo vuonna 1950. Rakennustyöt on aloitettu vuonna 1955 ja rakennus otettiin käyttöön vuonna 1957.







Kuva 5. Kaupungintalo oletettavasti 1960-luvun valokuvassa, kuva Kaupungintalon rakennushistoriaselvitys, Heilu Oy 2023

Valkeakosken kaupungintalo on hieno esimerkki aikansa virastoarkkitehtuurista. Vaikka rakennus edustaa 1950-lukua on se ollut aikansa tyyllisesti varsin edistynyt. Siinä ilmenee useita piirteitä, joita voisi pitää 1960-lukuisina, joskin rakennuksen hahmossa on paljon läsnä 1950-luvulle tyypillistä ilmavuutta ja tiettyä kepeyttä. Vastaavia saman aikakauden, samaan tarkoitukseen rakennettuja ja tätä tyyliä edustavia kohteita on maassamme verrattain vähän. Nykyistä arkkitehtonista ja historiallista arvoa lisää myös taiten tehty peruserännyt, jossa rakennuksen ulkomuoto ja massa on pyritty pitämään mahdollisimman alkuperäisenä. Rakennuksen sisätilat ovat samaa sukua kuin sen ulkokuori: niissä on mukana sekä ajatusta tehokkuudesta että 1950-luvun pienimittakaavaisuutta, joka tekee jopa rakennuksen pitkistä keskikäytävistäkin kodikkaan oloiset. Tiloista toisiin siirtyminen on erittäin loogista ja nykynäkökulmasta rakennus on sen rakennusaikakauden huomioiden jopa yllättävän esteetön. 1990-luvun peruserännyt on



toteutettu vanhaa kunnioittaen ja sisätilojen tunnelma on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta yhtä aikaa rauhallinen, arvokas, toimiva ja tyylikäs.

Kaupungintalon 1990-luvulla rakennettu lisäsiipi on kiinnostava oma lukunsa. Se on tyyllisesti erittäin vaatimaton, mutta juuri siinä piilee sen koko idea: se pyrkii piiloutumaan ja korostamaan Kaupungintaloa ja Kanavakonttoria.

Kanavakonttori ei kuulu alun perin Kaupungintalon kanssa samaan kokonaisuuteen, vaan kytkeytyy 1955 avatun kanavan historiaan. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa monin tavoin 1950-luvun pehmeää modernismia. Sellaiseksi se on hyvin jäsennelty ja arkisella tavalla kaunis, joskaan ei arkkitehtuuriltaan suunnattoman erityislaatuinen.

Valkeakosken kaupungintalo arkkitehtuuriltaan erittäin korkealaatuinen esimerkki aikansa rakentamisesta. Tämä lisää sen maisemallista merkittävyyttä, mutta Kaupungintalolla on suhteessa ympäristöönsä myös muuten erittäin oleellinen rooli. Kaupungintalo on avainrakennus, kun tarkastellaan Valkeakosken kaupungin keskustan koko eteläpuolta. Se oli ensimmäinen uutta 1900-luvun arkkitehtuuria edustava rakennus tässä osassa kaupunkia, eräänlainen vedenjakaja jo 1930-luvulla alkaneelle kaupunkikehitykselle.

Kaupungintalo on siis ollut kaupunkikuvallisesti uuden airut sekä osoitus silloisen kauppalan edessä olevasta loistavasta tulevaisuudesta. On tavanomaista, että kaupungintaloilla on yhteisössä huomattava symbolinen rooli, mutta Valkeakosken tapauksessa se on normaaliakin merkittävämpi. Rakennus on ollut, ja on yhä, visuaalisesti kaikilla mittareilla erittäin edustava tila: se on luonut huomattavan tyylikkään puitteen kunnallisille palveluille, kunnallishallinnolle ja päätöksenteolle. Lisäksi se toteutti 1970-luvun alkuvuosiin asti ideaalia, jossa keskeiset kunnan palvelut oli sijoitettu fyysisesti saman katon alle kirjastoa ja opistotaloa myöten.

Isosillalta avautuva maisema, jossa kaupungintalo toimii vastaparina vastarannan teollisuusalueelle, on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurisesti Valkeakosken kovaa ydintä: teollisuuden ja sen synnyttämän yhteisön vuoropuhelua.

Työhön liittyen erillisenä työnä on toteutettu myös viereisen ns. Yhteistalon julkisivujen inventointi. Tämä on perusteltua, sillä Yhteistaloa voidaan pitää Kaupungintalon



eräänlaisena sisarrakennuksena ja niitä on käsiteltykin alueen kehittämisen kannalta yhtenä kokonaisuutena. Koska näiden rakennusten historia on kiinteästi kytköksissä toisiinsa, ovat alueen kehitystä käsittelevä luku molemmissa selvityksissä toistensa kaltaiset.

Kaupungintalon rakennusinventointi on kokonaisuudessaan tämän kaavaselostuksen liitteenä. Yhteistalon julkisivujen inventointi on saatavilla kaupunkisuunnittelusta erikseen pyydettäessä.

### **3.1.9 Rakennuksen kunto ja elinkaaritarkastelu**

Kaupungintalosta on laadittu mm. Laajennusosan kosteuskartoitus (A-insinöörit 2010), Asbesti - ja haitta-ainekartoitus (FCG 2018), Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus (FCG 2018), Kantavien rakenteiden kuntotutkimus ja kantavuus selvitys (Kiwa 2021), Julkisivurakenteiden kuntotutkimus (Renovatek 2018), Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus (Sirate 2017) sekä Kellarikerroksen kosteustekninen kuntotutkimus (Vahananen 2013). Tehtyjen tutkimusten mukaan rakennus on huonokuntoinen ja rakennuksen peruskorjaus vastaa käytännössä uuden rakennuksen rakentamista. Tehdut kuntotutkimukset on saatavilla Valkeakosken kaupungin kaupunkisuunnittelusta erikseen pyydettäessä.

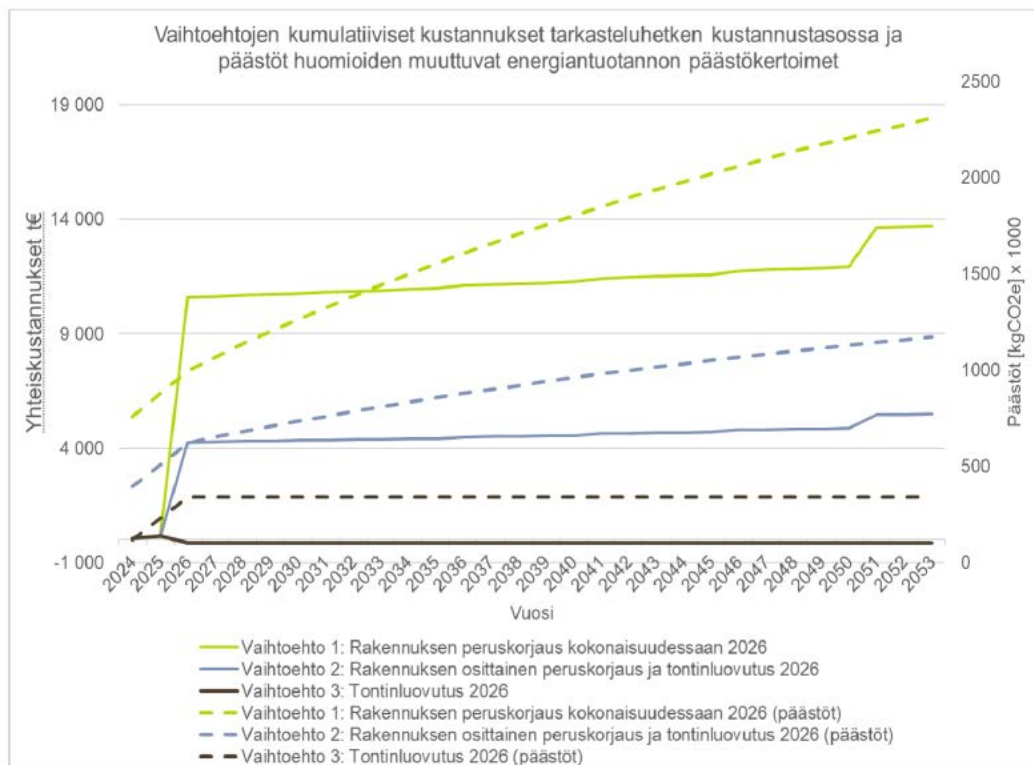
Kaupungintalosta on laadittu elinkaaritarkastelu (Afry 2024). Elinkaaritarkastelun tavoitteena oli koota yhteen aiemmin tehtyjen teknisten selvitysten tulokset ja arvioida alustavasti kaupungintalon peruskorjauksen ja vaihtoehtoisesti osittaisen tai täysimääräisen tontinluovutuksen kustannuksia ja kasvihuonekaasupäästöjä Valkeakosken kaupungille 30 vuoden tarkastelujaksolla. Lisäksi arvioitiin eri vaihtoehtojen vaikutuksia Valkeakosken kanavan ympäristön maisemallisiin, historiallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin.

Teknisten selvitysten perusteella olemassa olevan kaupungintalon rakenteissa ja järjestelmissä on merkittäviä peruskorjaustarpeita. Suurimmat korjaustarpeet liittyvät julkisivujen kuorielementtien uusimiseen sekä sisätilojen kaksoislaattarakenteisten ala- ja välipohjien korjaamiseen. Lisäksi tekniset järjestelmät ovat saavuttamassa ja osin saavuttaneet teknisen käyttöikänsä, jolloin niiden uusiminen raskaan peruskorjauksen yhteydessä on kokonaistaloudellisesti suositeltavaa.



Tarkasteluvaihtoehtoina oli olemassa olevan kaupungintalon raskas peruskorjaus tehtyjen teknisten selvitysten mukaisesti (vaihtoehto 1), kaupungintalon A-osan raskas peruskorjaus ja B- ja laajennusosien purku ja tontinluovutus (vaihtoehto 2) sekä kaikkien rakennusten purku ja tontinluovutus (vaihtoehto 3).

Alla olevassa kuvaajassa tiivistettynä vaihtoehtojen kumulatiiviset kustannukset tarkasteluhetken kustannustasossa ja päästöt huomioiden muuttuvat energiantuotannon päästökertoimet. Vaihtoehto 1 on selkeästi kallein sekä aiheuttaa vaihtoehtoista eniten elinkaarenaikaisia päästöjä. Tarkemmat elinkaarikustannus- ja päästölaskennan tulokset löytyvät elinkaaritarkastelun raportista, joka on kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä.



Kuva 6. Eri vaihtoehtojen kumulatiiviset kustannukset tarkasteluhetken kustannustasossa ja päästöt huomioiden muuttuvat energiantuotannon päästökertoimet.

Rakennusten säilyttäminen korjaamalla ylläpitää niissä ja maisemassa tunnistettuja arvoja. Korjaustapojen ja käytettävien materiaalien valinnasta riippuu, miten hyvin



rakennuskohtaisesti tunnistetut arvot sekä ominaispiirteet säilyvät sekä kuinka tunnistettavina rakennukset kanavan kokonaisuudessa säilyvät. Rakennuksen ominaispiirteet ovat ne piirteet, joista rakennuksen tunnistaa juuri kyseiseksi rakennukseksi. Valkeakosken kaupungintalossa tällaisia ovat mm. julkisivujen klinkkeripinta ja valtuustosalipäädyn tammi-ikkunat sekä rakennuksen hallittu massoittelu. Rakennuksen ulkoseinärakenne ja julkisivujen klinkkeripinta olivat rakennusaikanaan hyvin edistyksellisiä ja uusia ratkaisuja. On mahdollista, että rakennuksessa tunnistettujen arvojen vuoksi julkisivujen korjaaminen edellyttää vanhaa vastaavan pinnan ja materiaalin käyttämistä julkisivuissa sen sijaan että ne korjataan esimerkiksi levyrakenteena. Korjaamisessa tulisi yleisesti välttää varmuuden vuoksi uusimista.

Rakennusten purkaminen osittain tai kokonaan hävittäisi niin rakennustaiteellisia kuin maisemallisia arvoja. Kokonaan purkaminen kadottaisi kanavanrannan arvot kaupungintalon puolella kokonaan ja tekisi kanavamaisemasta torson. Uudisrakennusten sovittaminen kanavamaisemaan olisi hyvin haasteellinen tehtävä. Elinkaaritarkastelun tuloksia on suositeltavaa hyödyntää ja jatkojalostaa kiinteistön kehityksen suunnittelun edetessä. Elinkaarilaskennan tulosten lisäksi jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää erityistä huomiota tulevaan tilantarpeeseen.

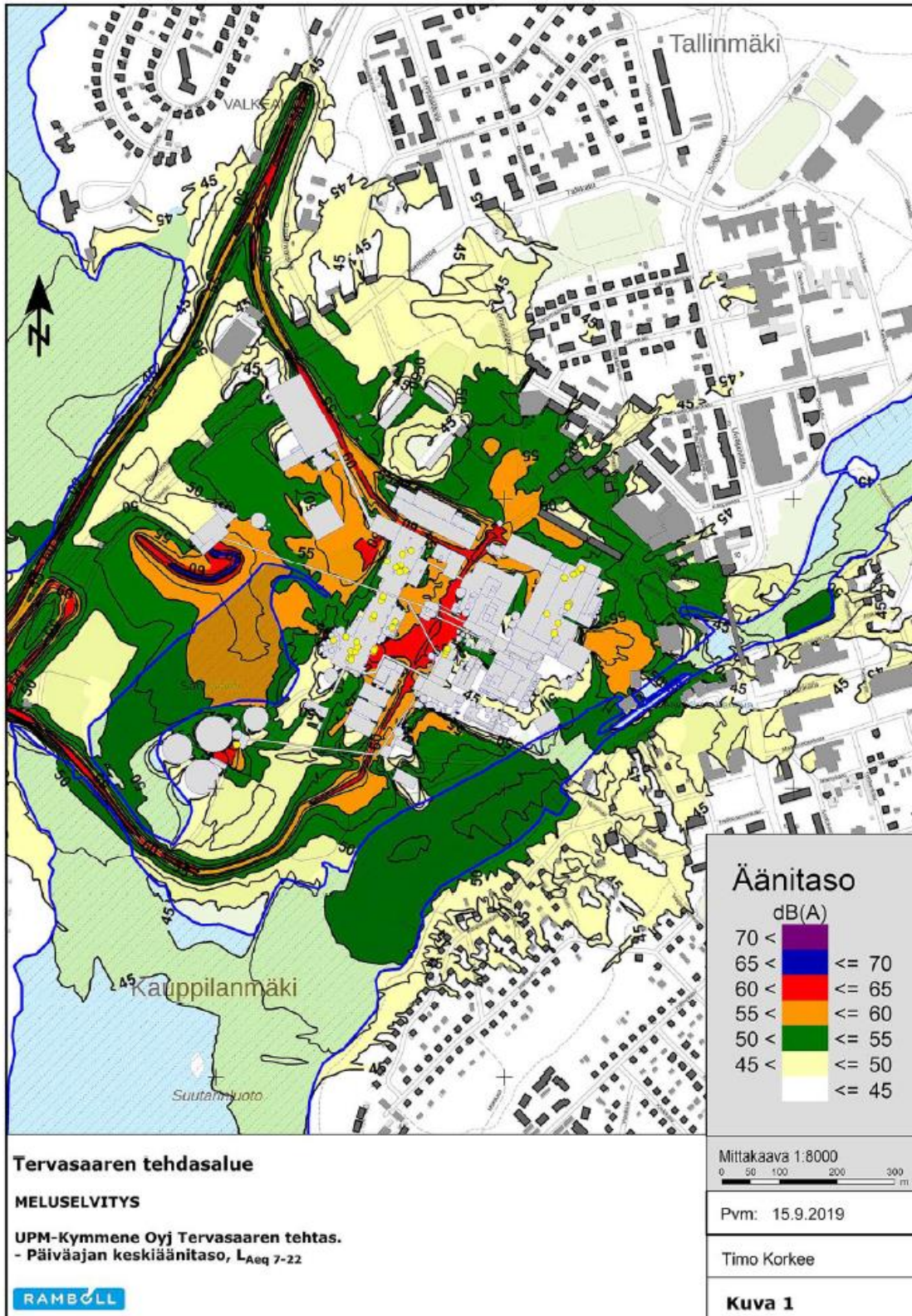
Tehty elinkaaritarkastelu kokonaisuudessaan on tämän kaavaselvityksen liitteenä.

### **3.1.10 Melu**

Asemakaava-alue sijaitsee keskusta-alueella, jossa on liikennemelua sekä Tervasaaren teollisuusmelua. Ramboll Finland Oy on laatinut Tervasaaren tehdasalueen ympäristömeluselvityksen ympäristömelumittauksin ja melun leviämisen mallinnuksena vuonna 2019. Tehdyn selvityksen mukaan sekä päivä- että yöajan keskiäänitasot pysyvät kaupungintalon tontilla alle valtioneuvoston melutasojen ohjearvojen. Teollisuusmelun määrä alueella ei ole lisääntynyt vuoden 2019 jälkeen, joten selvitystä voidaan pitää riittävän ajanmukaisena tähän tarkoitukseen. Teollisuusmelu ei ole merkitsevä tontilla eikä vaikuta kaavaratkaisuun.



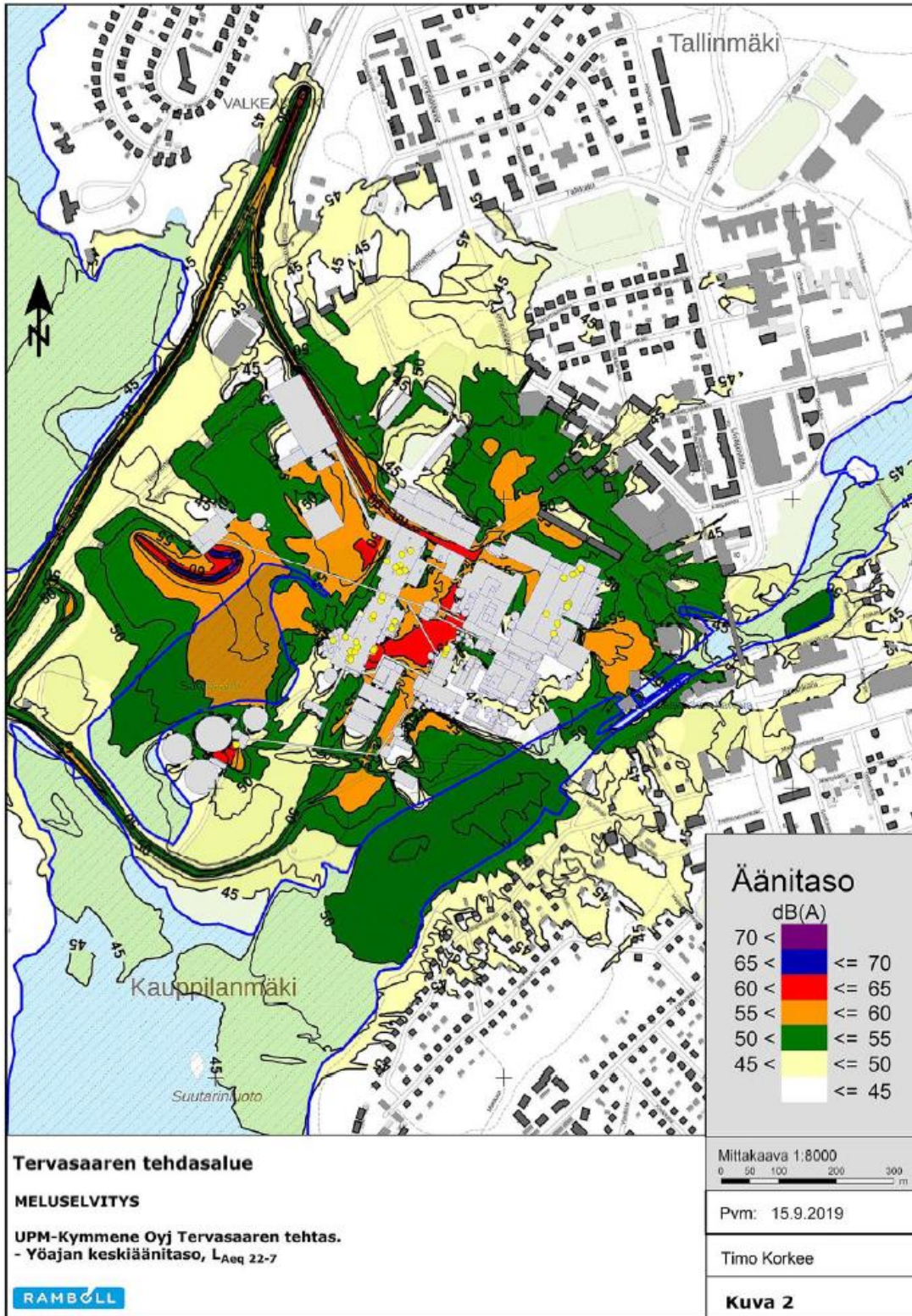




Kuva 7. Tervasaaren tehtaan aiheuttama päiväajan keskiäänitaso







Kuva 8. Tervasaaren tehtaan aiheuttama yöajan keskiäänitaso



Alueen ohikulkevan Sääksmäentien liikenteen vaikutus tontille kohdistuvaan liikennemeluun tulee huomioida kaavaratkaisussa. Kaavakartalle on lisätty melua koskeva yleismääräys: ”Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida, että syntyy melulta suojaisia leikki- ja oleskelualueita. Asuinrakennuksiin rakennettavat parvekkeet ja terassit on tarvittaessa suojattava melulta. Rakennukset tulee rakentaa niin, etteivät sisätiloille asetetut meluohjearovot ylity.”

Tervasaaren tehdasalueen ympäristömeluselvitys ei ole digitaalisesti saavutettavassa muodossa. Selvitys kokonaisuudessaan on saatavilla Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluista erikseen pyydettäessä.

### **3.1.11 Liikenneyhteydet**

Kaupungintalon ohi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen Sääksmäentie on liikenteeltään vilkas alueellinen pääväylä. Se muodostaa yhdessä itään, Pälkäneen suuntaan johtavan Apiankadun kanssa liikenteellisesti tärkeän solmukohtan ollen yksi kaupungin vilkkaimmista risteyksistä. Näillä pääväylillä kulkee myös raskasta liikennettä. Kaupungintalon vierestä lähtevä ns. Isosilta on ainoa vesistön ylittävä ajoneuvoyhteys Valkeakosken kantakaupungin alueella.

Ajo kaupungintalon piha-alueen läpi länsipuolen Myllykadulle on ollut mahdollista paikoitusalueen kautta, mutta ei liikennemäärältään ole ollut merkittävä, saati häiritsevä.

Alueella on hyvät kevyenliikenteen väylät. Rannassa kulkee rantareitti, joka on vakiintunut virkistysreitiksi. Hyväksytyssä, mutta vielä vailla lainvoimaa olevassa Keskustan osayleiskaavassa rantaan on merkitty ulkoilureitti.

### **3.1.12 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on Valkeakosken kaupungin omistuksessa.

### **3.1.13 Johdot**

Kaava-alueelle sijaitsee vesi-, viemäri-, sähköjohtoja sekä rakennukselle kulkeva kaukolämpöputki. Nämä jäävät osittain kaavassa esitettyjen rakennusalojen alle.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

### 3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden välille on etsittävä tasapainoinen ratkaisu:

Suunnittelualueelle kohdistuvia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:



- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - Edistetään hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
  - Luodaan edellytykset resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
  - Edistetään palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
  - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin voi tutustua ympäristöministeriön sivuilla:  
<https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto>

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

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.





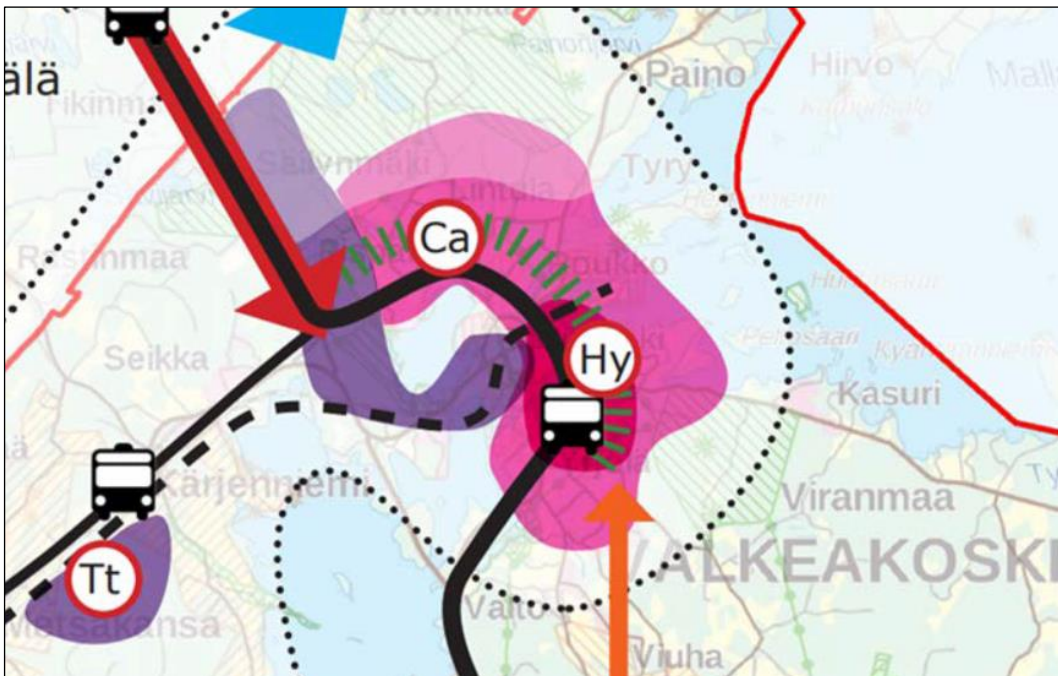
- Panostamme tiiviin kaupunkirakenteen muodostamiseen.  
Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta.

### 3.2.4 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva

Valkeakosken kaupunki on teettänyt maankäytön strategisen kehityskuvan (FCG 2018). Strateginen kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma ja ympäristöohjelma, jonka tarkoituksena on ohjata Valkeakosken maankäytön suuria linjoja ja tukea kaupunginstrategisia linjauksia.

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.



Kuva 10. Ote maankäytön strategisesta kehityskuvasta (FCG 2018)

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 laatukäytävälle, keskustan pyöräily-yhteyksien varteen. Myös ilmastotavoitteita toteutetaan tukemalla maankäytön ratkaisuilla joukkoliikennekäytäviä ja pyöräilyä sekä pitämällä kaupunkirakenne hallittuna ja resurssitehokkaana.

### **3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset**

Kaavatyö on merkitty kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2024-2028.

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





## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavasuunnittelu on käynnistynyt Valkeakosken kaupungin aloitteesta.

Kaavamuuotosalueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo. Kaupungintalon toiminnot ovat sisäilmaongelmista johtuen viime vuosien aikana siirtyneet vaiheittain toisiin tiloihin ja rakennus on jäämässä tyhjilleen. Rakennukselle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua käyttötarkoitusta vastaavaa käyttöä julkisen hallinnon tai julkisten palveluiden rakennuksena.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätöksen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Valkeakosken kaupunginhallitus hyväksymällä kaavoitusohjelman vuosille 2023-2027. 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 kaava-aineiston liiteasiakirjoihin kuuluvaan palauteraporttiin. Palauteraportti on tämän selostuksen liiteasiakirja ja se täydentyy kaavaprosessin aikana.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on

- Varmistaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.
- Edistää keskusta-alueen täydennysrakentamista palvelujen turvaamiseksi.
- Säilyttää nykyisen kaupungintalon ja Yhteistalon muodostama porttiaihe kaupunkikuvassa.



- Tutkia nykyisten huonokuntoisten rakennusten purkamista ja ympäristön arvot huomioivan uudisrakennuksen rakentamista

#### 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

Kaupungin tahtotila oli kaavoituksen alkuvaiheessa tarkentumatta ja kaavoituksen alkuvaiheessa oli päädytty tutkimaan seuraavia vaihtoehtoja:

**Vaihtoehto 0:** Nykytilanteen säilyttävä vaihtoehto.

Nollavaihtoehto, jossa voimaan jäisi nykyinen asemakaava, säilyttäisi nykyisen kaupungintalon.

**Vaihtoehto 1:** Muutetaan tontin käyttötarkoitus niin, että sallitaan julkisten palvelujen lisäksi myös asuntojen rakentaminen. Mahdollistetaan huonokuntoisten rakennusten purkaminen.

**Vaihtoehto 2:** Muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Mahdollistetaan huonokuntoisten rakennusten purkaminen

Rakennuksen nykyinen kunto ei mahdollista rakennusten käyttöä ja rakennukset ovat jääneet/jäämässä tyhjilleen. Rakennukset eivät myöskään toiminnallisuudeltaan vastaa nykypäivän tarpeita. Rakennukset vaatisivat laajan, lähes uudisrakentamiseen verrattavan peruskorjauksen. Teknisten selvitysten perusteella olemassa olevan kaupungintalon rakenteissa ja järjestelmissä on merkittäviä peruskorjaustarpeita. Suurimmat korjaustarpeet liittyvät julkisivujen kuorielementtien uusimiseen sekä sisätilojen



kaksoislaattarakenteisten ala- ja välipohjien korjaamiseen. Lisäksi tekniset järjestelmät ovat saavuttamassa ja osin saavuttaneet teknisen käyttöikänsä.

Rakennusten säilyttäminen korjaamalla ylläpitäisi niissä ja maisemassa tunnistettuja arvoja. Korjaustapojen ja käytettävien materiaalien valinnasta riippuisi, miten hyvin rakennuskohtaisesti tunnistetut arvot sekä ominaispiirteet säilyisivät sekä kuinka tunnistettavina rakennukset kanavan kokonaisuudessa säilyisivät.

Tehtyjen selvitysten mukaan korjaaminen ei kuitenkaan ole taloudellisesti eikä elinkaaren aikaisten päästöjen kannalta järkevää verrattuna vaihtoehtoihin, joissa rakennukset puretaan osittain tai kokonaan ja korvataan uusilla. Elinkaaritarkastelun yhteydessä peruskorjauksen arvioidut kustannukset sekä vaihtoehdon laskennalliset päästömäärät ovat tukeneet kaupungin linjauksen tarkentumista ja voidaan todeta, että nollavaihtoehto ei vastaa kaavalle asetettuja tavoitteita.

Kaupungin tavoitteet ovat tehtyjen selvitysten jälkeen tarkentuneet ja kaavatyötä jatketaan tutkimalla ainoastaan vaihtoehtoa, jossa muutetaan alueen käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan kaikkien nykyisten rakennusten purkaminen. Alueen rakentamisen pääpaino on asuinrakentamisessa, mutta kaava sallii alueelle myös toimisto- ja liikerakentamista.

Rakennuksen mahdollisen purkamisen myötä maisemalliset arvot ja arkkitehtoninen kokonaisuus katoavat kanavan kaupungintalon puoleiselta osuudelta kokonaan. Tilalle toteutettavien rakennusten sovittaminen alueelle on kiistatta haastavaa. Vaikka rakennuksilla on selkeästi osoitettavia arvoja, on niiden purkaminen kuitenkin parempi vaihtoehto kuin niiden rapautuminen käyttämättömänä paikoilleen.

Asetetuista vaihtoehdoista poiketen pohdittiin myös vaihtoehtoa jossa rakentamista sijoittuisi myös kaupungintalon ja Kulttuurikeskus Luovan väliseen puistoon, mutta todettiin että se tuhoaisi liikaa luontomaista maisemaa keskellä kaupunkia. Kulttuurikeskuksen käyttö myös perusopetuksen opetustiloina edellyttää lisäksi rakennuksella olevan laajat piha-alueet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa kaavaratkaisun tavoite oli säilyttää kanavakonttorin rakennus. Kaavatyön aikana tavoitteet ovat sen osalta tarkentuneet ja



kaavaratkaisu sallii nyt myös kanavakonttorin rakennuksen purkamisen. Rakennukselle ei ole käyttöä kaupungintalosta irrallisena rakennuksena ja sen tekninen kunto on huono. Tehdyn rakennushistoriaselvityksen mukaan rakennuksella ei ole säilyttämistä voimakkaasti puoltavia kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä se ole arkkitehtuuriltaan erityislaatuinen. Rakennus on lisäksi teknisesti osa kaupungintalon kokonaisuutta, eikä siinä ole esimerkiksi omaa irrallista lämmitysjärjestelmää.

Kaavaratkaisuun on päädytty asemakaavan muutokselle asetettujen päivitettyjen tavoitteiden perusteella. Kaava-alueen ominaisuudet ohjaavat suunnittelua. Suunnitteluvaiheessa on etsitty lähtökohdat huomioiden parasta suunnitteluratkaisua. Vaikutukset on arvioitu asemakaavaratkaisusta, johon on päädytty.

Kiinteistö sijaitsee keskusta-alueella hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asuntojen lisääminen keskusta-alueella on kaupungin tavoitteen mukaista. Tontin osalta on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja rakennusalojen sijoittamiseen. Esitetty vaihtoehto sopii mittakaavaltaan ja massoitteeltaan rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, sekä ottaa huomioon maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön ominaisuudet.



## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue sisältää asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), puistoa (VP), pysäköintialuetta sekä korttelin tonttien 18-20 käyttöön tarkoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kortteliin on sijoitettu neljä tonttia, joista kolmelle edellytetään rakentamaan nelikerroksinen rakennus ja nykyisen kaupungintalon kohdalla olevalle tontille kahdeksankerroksinen rakennus. Korkea rakennusmassa on suunniteltu osaksi ympäristön korkeaa rakentamista (As Oy Helkavuori, As Oy Valkeakosken Kuuhu). Samalla se säilyttää kaupunkirakenteellisen porttiaiheen viereisen Yhteistalon kanssa.

Kahdeksankerroksisen rakennusmassan rakennusoikeudeksi on merkitty 2400 kem<sup>2</sup> ja nelikerroksisten rakennusmassojen rakennusoikeudeksi kullekin 1250 kem<sup>2</sup>.

Korttelin kaavamerkintä AL mahdollistaa rakennusten toteuttamisen myös pelkästään asuinrakentamiseen. Mikäli rakennuksiin sijoittuu liike- tai toimistorakentamista, tulee rakennusten katutason julkisivujen-poiketa ylempien kerrosten julkisivusta isoin ikkunapinnoin. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tällä elävöitetään rakennusten julkisivuja tontin sisäänkäyntiaukion puolella, erotetaan julkinen rakentaminen asuinrakentamisesta ja muodostetaan samalla omaleimaisia paikkoja rakennusten sisäänkäynneille.

8-kerroksisen rakennusmassan pohjoisjulkisivu mukailee kanavan linjausta, jolla ohjataan tulevaa rakentamista niin, että rakennus muodostaa parin Myllysaaren museon rakennuksen kanssa, jonka julkisivu myös on viistetty kanavan suuntaiseksi.

Rakennusten kulku- ja porrastilat tulee sijoittaa rakennusmassojen Sääksmäentien puoleiselle sivulle, jättäen tilaa sijoittaa asunnot asuinrakennuksessa kohti parempia ilmansuuntia ja näkymiä. Esitetyillä rakennusten sijoituksella ei tontille muodostu mikroilmaston kannalta vältettäviä olosuhteita.



Tonttien pysäköinti on jaettu korttelissa kahteen eri osaan: Sääksmäentien varrella olevalle tontille sekä erilliselle LPA-alueelle, joka on osoitettu tonttien 18, 19 ja 20 käyttöön.

Sääksmäentien puoleinen paikoitusalue muodostaa myös tontin rakennuksille sisäänkäyntiaukion. Autopaikkamitoituksessa on tutkittu maanpäällisen pysäköinnin tilavaraus. Pysäköintivaatimus vastaa kaupungin keskustan alueella aiemmin käytettyä 1ap/125kem<sup>2</sup>, (asuminen) sekä 1ap/70 kem<sup>2</sup> (toimisto- ja liikerakentaminen).

Autopaikkoja tulee sijoittaa alueelle edellä mainitun mitoituksen mukaan 50 – 72 kpl riippuen asuinrakentamisen ja toimisto/liikerakentamisen suhteesta. Mitoituksen mukainen tilantarve on huomioitu kaavaratkaisussa.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti: yksi polkupyöräpaikka 50/asuin-, liike- ja toimisto k-m<sup>2</sup> kohden. Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi.

Mikäli tonttien ja ranta-alueen välissä oleva pengerrys uusitaan, suositellaan korvaamaan se nykyistä korkeahkoa betonimuuria selkeästi matalammalla pengerryksellä. Tällä pyritään lisäämään rantaan vakiintuneen virkistysreitit viihtyisyyttä.

LPA-korttelialueen koillisosaa on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alue, joka mahdollistaa kulkuyhteyden kanavanrannan ulkoilureitille.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, on istutettava. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- tai pensasistutuksin.

Vapaata piha-aluetta on katsottu jäävän riittävästi, kun huomioi rakennuspaikan sijoittumisen ydinkeskustaan. Tontilla 20 sijaitsee koko korttelin käyttöön osoitettu leikki- ja oleskelualue. Toimintojen sijoittelussa on huomioitu mahdollisuus elvyttää aiempi yhteys piha-alueelta kavavanrantaan sekä mahdollistaa tarkemmassa suunnittelussa erilaiset piharakenteet kuten terassi, portaat, amfiteatteri tms kavavan suuntaan. Samalla mahdollistetaan viihtyisien näkymien syntyminen piha-alueilta kohti Myllysaaren museota ja kanavaa.

Kaavaratkaisulla poistetaan nykyinen läpikulkuyhteys Sääksmäentieltä korttelialueen kautta Myllykadulle. Kulkuyhteyden liikennemäärät eivät ole olleet merkittäviä.





Kaavan yleismääräyksiä tullaan tarkentamaan kaavan ehdotusvaiheessa tai tarpeen mukaan laaditaan erillinen rakennustapaohje.

### 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 keskustaajamakorttelissa.

## 5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,0907 hehtaaria, joka jakautuu eri toimintojen välillä seuraavasti:

- Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue, 0,6425 ha, rakennusoikeus 6150 k-m<sup>2</sup>
- Lähivirkistysaluetta, 0,2244 ha
- Autopaikkojen korttelialuetta 0,2238

Pysäköintivaatimus on 1ap/125kem<sup>2</sup>, (asuminen) sekä 1ap/70 kem<sup>2</sup> (toimisto- ja liikerakentaminen). Autopaikkoja tulee sijoittaa alueelle edellä mainitun mitoituksen mukaan 50 – 72 kpl riippuen asuinrakentamisen ja toimisto/liikerakentamisen suhteesta. Mitoituksen mukainen tilantarve on huomioitu kaavaratkaisussa.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti: yksi polkupyöräpaikka 50/asuin-, liike- ja toimisto k-m<sup>2</sup> kohden. Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi.



## 5.4 Kaavan vaikutukset

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

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustan osayleiskaava on hyväksytty, mutta on valituksista johtuen vielä vailla lainvoimaa. Koska valitukset ei kohdistu suunnittelualueelle, voidaan asemakaavatyö perustaa kyseiseen yleiskaavaan ja sen yhteydessä tehtyihin selvityksiin ilman erillistä yleiskaavallista tarkastelua. Keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), joten tässä asemakaavassa esitetty ratkaisu vastaa siltä osin voimassa olevaa yleiskaavaa.

### 5.4.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella yhdyskuntarakenne tiivistyy ja lisää asuntotarjontaa kaupungin keskustassa. Strategia ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioiden, vaikutukset ovat positiivisia.

Alueen asukkaita palvelee ydinkeskustan palvelut sekä rakentumassa oleva Sorrilan yhtenäiskoulu (luokat 1-9), johon on matkaa noin 500 metriä.

### 5.4.2 Maisema- ja taajamakuva

Nykyisten rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen myötä alueelle muodostuu uutta rakennettua ympäristöä ja sillä on merkitystä kaupunkikuvaan. Muuttuvan kaupunkikuvan merkitys korostuu, koska kaupungintalo on ollut erityisen merkittävä avainrakennus maisemassa. Alueella sijainneiden rakennusten maisemallisista, historiallisista ja arkkitehtonisista arvoista johtuen uudisrakentamisen kaavalliseen ohjaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavamääräyksillä ja kaavan ehdotusvaiheessa laadittavalla yksityiskohtaisella rakennustapaohjeella sovitetaan kaavamuutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevaan rakenteeseen. Tavoitteena on huomioida valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Rakennusten sijoittelulla varmistetaan, että piha-alueilta syntyy miellyttäviä näkymiä kanavan ja Myllysaaren suuntaan.



Kaava-alueen itäpuolelle jäävällä Eteläisen keskustan alueella on jo pitkään ollut vireillä kaavamuutos, jonka tavoitteena on muodostaa alueelle sekä houkuttelevia asuin-/liikekortteleita että edustavia ja viihtyisiä katu-, aukio-, puisto- ja ranta-alueita. Alueiden suunnittelua pyritään edistämään ajallisesti niin, että kaavatyön myöhemmässä vaiheessa päästään tarkastelemaan näiden muodostamaa kokonaisuutta.

Suunnittelualue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa, joten rakennustehokkuuden nousun myötä tapahtuva tiivistyminen on kaupunkistrategian mukaista ja tukee kaupungin kehittymistä

Rakennusten soveltumista ja vaikutuksia nykyiseen ympäristöönsä on selvitetty havainnekuvin. Kaavaluonnos tulee lisäksi nähtäville Kunta 3D-palvelussa, jossa kaavan mukaiset rakennusmassat on sijoitettu olevaan ympäristöön.

Havainnekuvia on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Havainne kuvat tulevat nähtäville kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana myös Kunta3D-palveluun.



Kuva 11. Havainnekuva kaakon suunnasta, Arkkitehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy

### 5.4.3 Rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaupungitalon alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) aluerajauksen sisään. Kaavatyön yhteydessä rakennuksesta on teetetty



rakennushistoriaselvitys (Heilu 2023). jonka yhteydessä on käsitelty myös viereistä Yhteistalon rakennusta osana sen ja kaupungintalon muodostamaan porttiaihetta. Suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä on lisäksi laadittu rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2016) sekä Elinkaaritarkastelu (Afy, 2024).

Tehtyjen selvitysten mukaan kaupungintalon rakennuskokonaisuudella on rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, kuten kulttuurihistoriallista arvoa ja maisemallista merkittävyyttä osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Inventoinneissa arvokkaaksi todetun rakennuksen purkaminen merkitsee kaupunkikuvaan ja kaava-alueen rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen hävittämistä. Maakuntakaavasta tuleva RK-merkintä ei kuitenkaan ole yksittäistä rakennusta koskeva suojelumääräys, vaan alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä.

Kanavakonttorin rakennuksen osalta rakennushistoriaselvitys toteaa, että vaikka rakennus on hyvin jäsennelty ja arkisella tavalla kaunis, se ei ole arkkitehtuuriltaan suunnattoman erityislaatuinen.

Kaupungintalo on tehtyjen kuntoselvitysten sekä elinkaaritarkastelun perusteella huomattavan laajan peruskorjauksen tarpeessa, eikä sille ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua käyttötarkoitusta vastaavaa käyttöä julkisen hallinnon tai julkisten palveluiden rakennuksena. Teetetyssä elinkaaritarkastelussa selvitetty peruskorjauksen kustannukset sekä peruskorjauksen aiheuttamat elinkaarenaikaiset päästöt verrattuna uudisrakentamisen mahdollistavaan vaihtoehtoon ovat myös vaikuttaneet päätökseen valmistella rakennusten purkamisen sallivaa asemakaavaa.

Rakennuksen suojelemista puoltaa monet näkökohdat, mutta asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä on arvioitu kokonaisuutena huomioiden suojeeluarvot, maakuntakaavan ohjausvaikutus, rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallisista arvoista saadut selvitykset, rakennuksen kunto ja käytettävyys sekä jatkokäyttömahdollisuudet ja muut sisältövaatimukset, kuten se, ettei asemakaavalla saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaupungilla on alueiden käytön suunnitteluun ja maapolitiikan harjoittamiseen liittyvän itsemääräämisen nojalla oikeus painottaa asemakaavalta edellytetyjä erilaisia sisältövaatimuksia haluamallaan tavalla, kunhan



kaikki sisältövaatimukset otetaan punninnassa laissa edellytetyllä asianmukaisella painoarvolla huomioon. Rakennuksen suojeluarvot eivät ole niin merkittäviä, että niitä tulisi asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia punnittaessa painottaa enemmän kuin kaavaratkaisun perusteeksi esitettyjä muita seikkoja.

Alueelle muodostuu uutta rakennettua ympäristöä. Tavoitteena on sekä kaavamääräyksillä että kaavan ehdotusvaiheessa laadittavilla yksityiskohtaisilla rakennustapaohjeilla sovittaa kaavamuutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevaan rakenteeseen. Laadukkaalla rakennussuunnittelun ohjauksella pyritään turvaamaan alueen rakennetun ympäristön arvot. Uudisrakentaminen sopeutetaan kaavamääräyksiin sijoittumiseltaan, mittakaavaltaan ja ilmeeltään olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavan sallima rakentaminen huomioi myös porttiaiheen säilymisen kaupunkikuvassa yhdessä Yhteistalon rakennuksen kanssa. Tulevalla rakentamisella tuetaan alueen keskustamaisuutta.

Valkeakosken keskustan täydennysrakentaminen on ollut korkealaatuista ja tässä kohdin rakentamisen taso aiotaan pitää korkealla tasolla. Kaavaratkaisu mahdollistaa julkisten palvelujen sijoittumisen alueelle edelleen, mikä osaltaan jatkaa alueen historiaa julkisen rakentamisen rakennuspaikkana. Kaavaratkaisu ottaa riittävästi huomioon rakennetun ympäristön vaalimista koskevat sisältövaatimukset.

#### **5.4.4 Liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen**

Alue sijoittuu ydinkeskustaan Valkeakosken kaupunkialueen pääliikenneväylän varrelle, eikä aiheuta liikenneväylälle kapasiteettiongelmia. Läheinen linja-autoasema mahdollistaa koulu- ja työmatkaliikennöinnin joukkoliikenteen keinoin (Nysse).

Kaavaratkaisulla poistetaan nykyinen läpikulkuyhteys Sääksmäentieltä korttelialueen kautta Myllykadulle. Reitti ei ole liikennemäärältään ollut merkittävä.

#### **5.4.5 Yhdyskuntatalouteen**

Alueen kunnallistekniikka ja katuverkosto on jo rakentunut, joten kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä kunnallisteknisiä kustannuksia.

#### **5.4.6 Luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen**

Suunnittelualue on jo rakentunutta korttelialuetta, eikä sillä ole luontoarvoja.





### **5.4.7 Ilmastonmuutoksen kannalta**

Kaavan toteutuessa alueelta tullaan mahdollisesti purkamaan vanhoja rakennuksia. Rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen lisäävät kaavan hiilijalanjälkeä ja vaikutusta ilmastonmuutokseen. Ilmastonvaikutuksia voidaan vähentää tutkimalla kiertotalouden mahdollisuuksia.

Teetetty elinkaaritarkastelu sisältää elinkaari- ja kasvihuonepäästölaskennan kaavan eri kehitysvaihtoehdoille. Elinkaaritarkastelu on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Alueen keskeinen sijainti sekä mm. pyöräpysäköinnin huomioiminen lisäävät pyöräilyn houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävä vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

Kasvupitteinen hiiltä sitova alue ei merkittävästi muutu kaava-alueella.

### **5.4.8 Asukkaat**

Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää keskustan asukasmäärää. Alueen ollessa jo rakentunutta ydinkeskustaa, vaikutukset jäävät rakennusaikaista häiriötä lukuun ottamatta vähäisiksi. Ydinkeskustan asukasmäärän lisääntyminen vaikuttaa palveluiden säilymiseen ja kehittymiseen, joten sitä kautta vaikutukset ovat positiivisia.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueella, jossa on teollisuuden sekä liikenteen aiheuttamaa melua. Melun torjunta on huomioitu kaavaratkaisussa. Melun torjunta vaikuttaa kaavaratkaisussa mm. massoitteluun ja parvekelasitukseen. Tontilla on mahdollista toteuttaa melulta suojattuja oleskelualueita.

Suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueella ja alueella on liikenteen päästöjä.

Valkeakoskella toimii useita teollisuuslaitoksia. Suunnittelualue sisältyy Bang&Bonsomer Group Oy:n konsultointivyöhykkeelle. Konsultointialueella on huomioitava suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien teollisuuslaitosten vaarallisten kemikaalien käytöstä



ja varastoinnista aiheutuvat riskit. Konsultointivöhykkeellä tapahtuvista kaavamuutoksista pyydetään lausunto turvallisuus- ja pelastusviranomaisilta.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu ja selitetty asemakaavakartassa.

## **5.7 Nimistö**

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.



## 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 rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Seuranta kohdistuu alueen laadukkaaseen toteutumiseen ja kaavamääräysten noudattamiseen.

Valkeakoskella 9.12.2024

Mila Mäenluoma

Yleiskaavapäällikkö

