

Kaupungintalon asemakaavan muutos

Kaava nro 547

kaavaselostuksen liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Pienennös kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja –määräyksistä
- Liite 3 Palauteraportti (täydentyy kaavatyön edetessä)
- Liite 4 Havainnekuvia suunnittelualueesta
- Liite 5 Selvitys rakennetusta ympäristöstä (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2016)
- Liite 6 Rakennusinventointi (Heilu Oy, 2023)
- Liite 7 Elinkaaritarkastelu (Afry, 2023)
- Liite 8 Otteita kurssiyhteistyön ja arkkitehtuurikilpailun töistä (Tampereen yliopisto 2022-2023)
- Liite 9 Asemakaavan seurantalomake

Valkeakosken kaupunki,
Sääksmäentie 2, 37600 Valkeakoski

9.12.2024

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kaupungintalo, asemakaavamuutos, kaavanumero 547

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Valkeakosken kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Sääksmäentie 2
37600 Valkeakoski

9.6.2023, päivitetty 9.12.2024

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

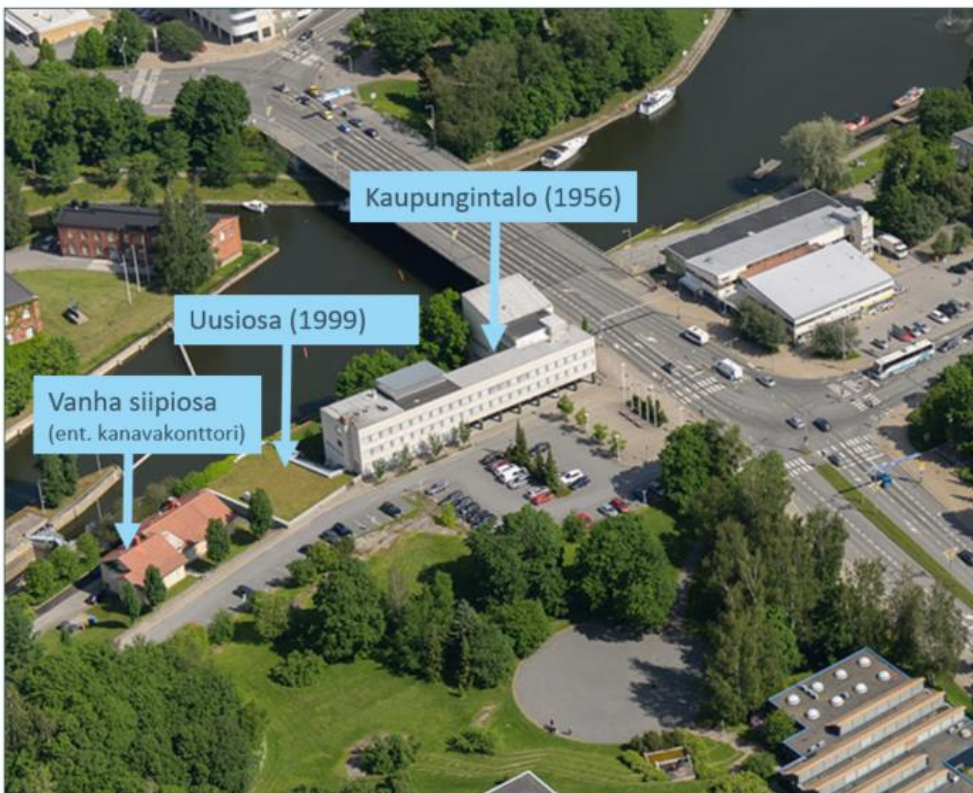
Kaavamuutosalue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa keskustaa halkovan kanavan etelälaidalla. Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 14 tontin 14 sekä korttelin 9 tontin 6. Kaavamuutosalueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo. Kaupungintalon toiminnot ovat sisäilmaongelmista johtuen viime vuosien aikana siirtyneet vaiheittain toisiin tiloihin ja rakennus on jäänyt tyhjilleen. Vanha siipiosa eli kanavakonttori on tyhjenemässä alkuvuodesta 2025.

Kaupungintalo sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunnat. Tontin rakentumaton osa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisään.

Kaavoitettava alue on Valkeakosken kaupungin omistuksessa.



Kuva 1: Kuvaan merkittynä suunnittelualue punaisella rajauksella.



Kuva 2: Kuva suunnittelualueesta, johon yksilöity tontilla olevat rakennukset.

3. Mitä ja miksi suunnitellaan – kaavan tavoitteet

Aloitteen asemakaavoituksesta on tehnyt Valkeakosken kaupunki. Kaavatyö kuuluu kaupunginhallituksen (KH 13.3.2023 § 61) vahvistamaan kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027.

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.

Kaupungin tahtotila on vielä tarkentumatta ja kaavoituksen alkuvaiheessa tutkitaan seuraavia vaihtoehtoja:

Vaihtoehto 0: Nykytilanteen säilyttävä vaihtoehto.

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

Purkamisen mahdollistamia vaihtoehtoja peilataan kulujen, ilmastovaikutusten ja rakennusten arvojen osalta nykytilanteen säilyttävään vaihtoehtoon.

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 kantavuusselvitys (Kiwa 2021), Julkisivurakenteiden kuntotutkimus (Renovatek 2018), Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus (Sirate 2017) sekä Kellarikerroksen kosteustekninen kuntotutkimus (Vahanen 2013). Tehtyjen tutkimusten mukaan rakennuksesta on hyödynnettävissä vain

betoniset pilarit ja palkit ja rakennuksen peruskorjaus vastaa käytännössä uuden rakennuksen rakentamista.

Kaupungintalosta on laadittu elinkaaritarkastelu (Afy 2024). Elinkaaritarkastelun tavoitteena oli koota yhteen 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.

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.

Eteläisestä keskustasta ja kaupungintalosta on laadittu rakennetunympäristön selvitys (FCG 2016), jossa alueen ja rakennuksen arvot on määritelty.

Tehdyt selvitykset ovat kaavaselostuksen taustamateriaalia.

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 seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

- Edistetään hyviin 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.

4.2. Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C).

Kaupungintalo sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY; Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunta), johon liittyy seuraava kohteen kuvaus: ”Valkeakosken puunjalostusteollisuuden tehdaspaikat ovat Myllysaarella ja Tervasaarella. Myllysaari liittyy historialliseen kanavamiljööseen, missä punatiiliset tuotantorakennukset ja entinen kanavakasöörin talo vanhan kanavauoman tuntumassa muodostavat merkittävän kokonaisuuden yhdessä 1950-luvulla valmistuneiden uuden sulkukanavan, voimalaitoksen ja kaupungintalon kanssa. Tervasaaren tehdasalueen arkkitehtonisesti huomattavimmat osat ovat 1930-luvulla rakennetut punatiilinen paperitehdas ja konttori.”

RKY-alueeseen kohdistuu seuraava suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

Kaupungintalon tontin rakentumaton osa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisällä.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

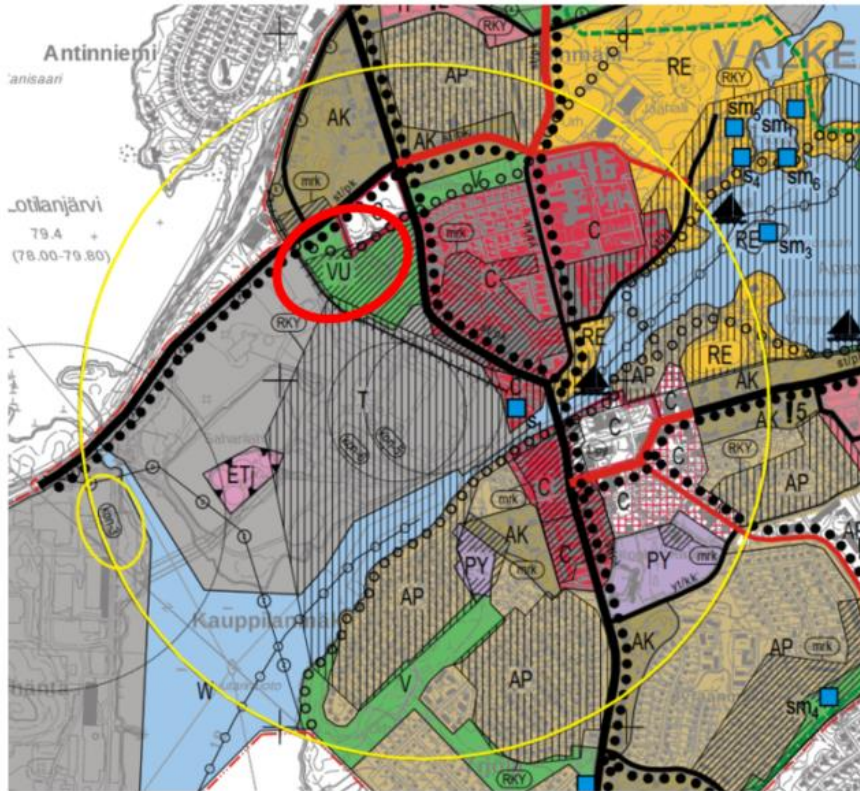
4.3. Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassaolevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alueelle on hyväksytty (KV 12.12.2022) Keskustan osayleiskaava, joka tulee saamaan lainvoiman asemakaavaprosessin edetessä. Osayleiskaavasta on valitettu, mutta valitukset eivät kohdistu suunnittelualueelle. Tästä johtuen kaavamuutoksessa tukeudutaan tuohon osayleiskaavaan, sen selvityksiin ja kaavaratkaisuihin. Kaavoittaja ei tästä johtuen näe tarpeelliseksi erillisen yleiskaavallisen tarkastelun laatimista.

Osayleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kanavanrantaa pitkin kulkee ulkoilureitin merkintä. Lisäksi kaavakartalla on toistettu maakuntakaavan merkinnät valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä.

Karttakuvassa keltaisella korostettuna yleiskaavaan merkitty 1 kilometrin konsultointivyöhyke (kon-3), Bang&Bonsomer Group Oy. Alue voi muuttua tai poistua, mikä tulee huomioida tarkemmassa maankäytön suunnittelussa. Alueella on huomioitava suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien teollisuuslaitosten vaarallisten kemikaalien käytöstä ja varastoinnista aiheutuvat riskit. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto turvallisuus- ja pelastusviranomaisilta.

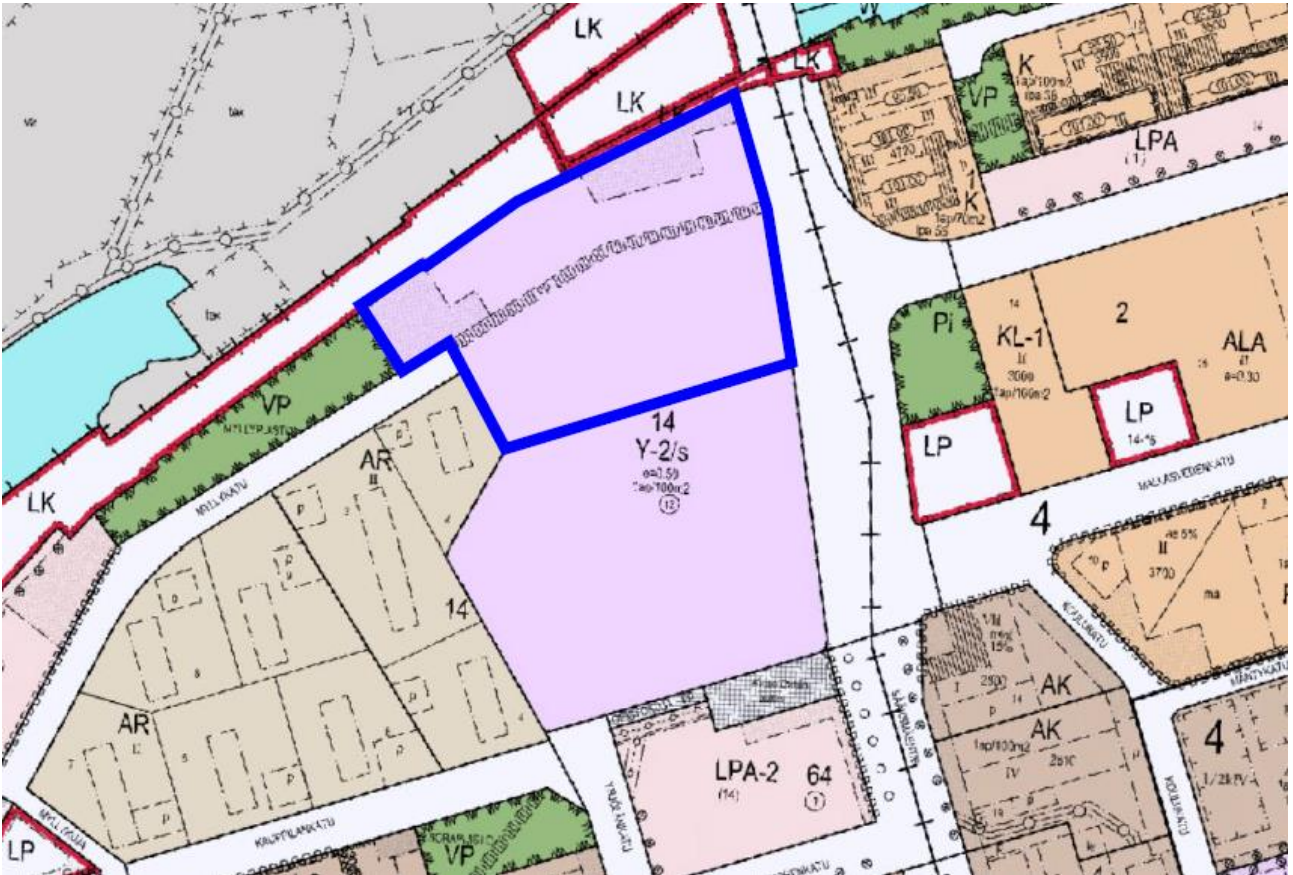


Kuva 3: Ote Keskustan osayleiskaavan kaavakartasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkittyä punaisella ympyrällä.

4.4. Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.1998 hyväksytty asemakaava.

Muutosalue on osoitettu yleisten rakennusten korttialueeksi (Y-2/s), jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Kuva 4: Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualueen raja on merkitty sinisellä 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 sekä niille muodostettuja 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. Etuna on asumisen edullisuus verrattuna isompiin kuntiin.

Meillä luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara

Suosimme hiilineutraaleja ratkaisuja niin jokapäiväisessä toiminnassamme kuin investoinneissammekin.

Toimiva joukkoliikenne on tärkeä osa kaupunkiamme.

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

4.6 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva

Strateginen kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma ja ympäristöohjelma, jonka tarkoituksena on ohjata Valkeakosken maankäytön suuria linjoja ja tukea kaupungin strategisia linjauksia.

Kehityskuvan yksi päätavoitteista on, että kaupunki kasvaa ja yritysten määrä lisääntyy. Toimenpiteeksi tavoitteen saavuttamiseksi on kirjattu kaupungin keskustan kehittäminen ja tiivistäminen. Kaavamuutoksella edistetään tätä tavoitetta.

5. Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, 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 kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- yhdyskuntatalouteen
- luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen
- ilmastonmuutoksen kannalta
- asukkaisiin

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.

6. 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

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Valkeakosken kaupungin asianomaiset hallintokunnat: kunnallistekninen toimi / tekninen lautakunta, maankäyttöpalvelut / rakennus- ja ympäristölautakunta

Keskeisiä osallisia tiedotetaan erikseen. Suunnitelmista voidaan keskeisiksi määriteltyjen osallisten lisäksi erikseen tiedottaa myös muita tahoja. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia, ilmaista kaavasta mielipiteensä sekä hakea muutosta valittamalla.

7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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



Kuva 6. Prosessikuvaus kaavan vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista

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

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

- 1 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kesä 2023): 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 kaupunkisuunnitteluun. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.
- 2 Kaavaluonnos (valmisteluvaiheen kuuleminen) (Syksy 2023): 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 maankäyttöpalveluihin. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa.
- 3 Kaavaehdotus (Talvi 2023-2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon (30 vrk) aikana. Muistutukset toimitetaan Valkeakosken kaupungin kaupunkisuunnitteluun.

4 Asemakaavan hyväksyminen ja lainvoimaisuus (Kevät 2024): Tieto kaupunginhallituksen kokouksesta Internet-sivuilla. Päätös ja muutoksenhakuosoitus lähetetään tiedoksi siitä säädetyn mukaisesti.

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

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

8. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoitustoimesta: puhelin 040 335 6043

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

www.valkeakoski.fi

osoitteesta: Teollisuustie 12, PL 20, 37601 Valkeakoski

Aineistot nähtävillä kotisivuilla www.valkeakoski.fi

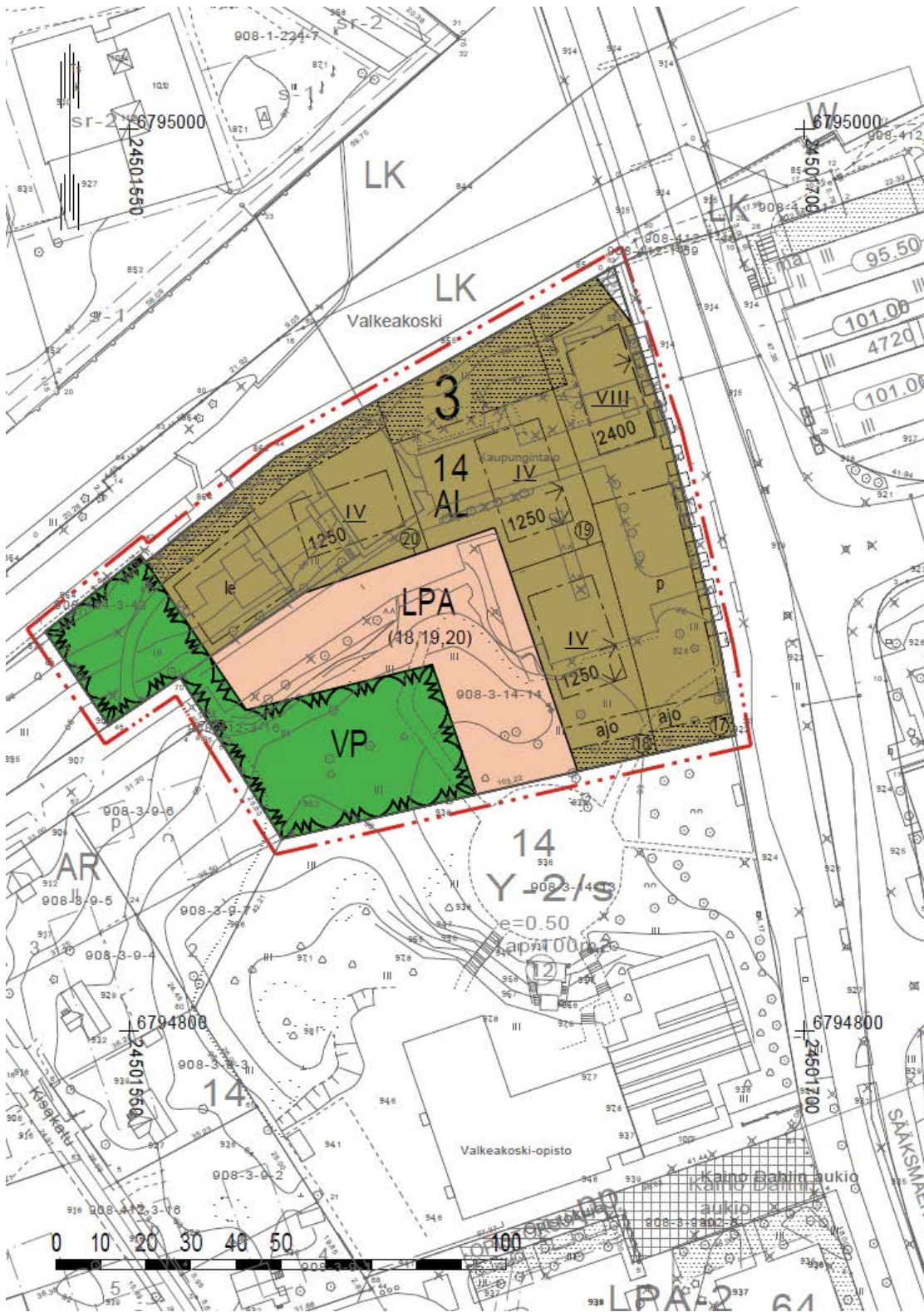
sekä ajanvarauksella osoitteessa Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

Kuulutukset julkaistaan Valkeakosken Sanomissa, kotisivuilla www.valkeakoski.fi sekä virallisella ilmoitustaululla: Sääksmäentie 2, 37601 Valkeakoski

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

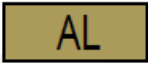

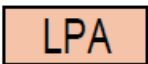



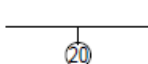






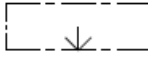
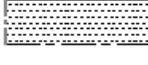

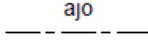
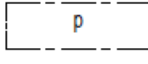
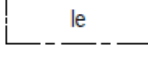
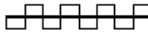
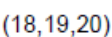
Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee jättää nähtävilläoloaikoina.

LIITE 2: Pienennös kaavakartasta



Kaavamerkinnyt- ja määrykset:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET

1		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
		Puisto.
		Autopaikkojen korttelialue.
		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
		Osa-alueen raja.
		Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
		Kaupungin- tai kunnanosan numero.
		Korttelin numero.
		Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
		Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
		Rakennusala.
		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
		Istutettava alueen osa.
		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
		Ajoyhteys.
		Pysäköimispaikka.
		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
		Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Yleismääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Rakennukset ovat merkittävässä asemassa Valkeakosken arvokkaassa jälleenrakennuskauden ydinkeskustassa ja kanavamiljöössä. Rakennusten julkisivujen arkkitehtuurin tulee ilmentää laadukkaalla tavalla kaupungin modernia funktionaalista henkeä. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuinen, mittasuhteiltaan sopusointuinen sekä väreiltään ja muotokieleltään ympäristön ja kaupungin jälleenrakennuskauden moderniin pelkistettyyn perintöön sopiva. Rakennuksen tulee massaltaan ilmentää modernilla tavalla pelkistetyn tyylikästä funktionalismia. Julkisivujen aukotuksen ja ikkunajaotuksen tulee olla eleehtöntä, pelkistettyä ja yksinkertaista kaupungin modernin jälleenrakennuskauden rakennusperinnön hengessä.

Rakennusten kulku- ja porrastilat tulee sijoittaa rakennusmassojen Sääksmäentien puoleiselle sivulle, jättäen tilaa sijoittaa asunnot asuinrakennuksessa kohti parempia ilmansuuntia ja näkymiä.

Rakennukset on mahdollista toteuttaa myös pelkästään asuinrakennuksina. Mikäli rakennuksiin sijoittuu liike- tai toimistorakentamista, tulee rakennusten katutaso julkisivujen poiketa ylempien kerrosten julkisivuista isoin ikkunapinnoin. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida, että syntyy suojaisia leikki- ja oleskelualueita.

Parvekkeet tulee rakentaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä, ulkonema julkisivupinnasta saa olla enintään 70 cm. Asuinrakennuksiin rakennettavat parvekkeet ja terassit on tarvittaessa suojattava melulta. Rakennukset tulee rakentaa niin, etteivät sisätiloille asetetut meluohjearvot ylity.

Asuinrakentamiselle tulee osoittaa 1 autopaikka/125 k-m² ja toimisto- ja liikerakentamiselle 1 autopaikka/70 k-m².

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti: yksi polkupyöräpaikka / 50 asuin-, liike- ja toimisto k-m² kohden. Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, on istutettava. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- tai pensasistutuksin. Istutettavalle alueen osalle suositellaan istutettavaksi pölyttäjävähäisiä lajikkeita, kuten kukkivia puita, pensaita ja kasveja.

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.

Jätehuoltotilat on sijoitettava syväkeräyssäiliöihin, jotka on rajattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti tai rakennuksen sisälle.

Korttelin koillisosan yleiselle jalankululle varattu alueenosa mahdollistaa julkisen kävely-yhteyden Sääksmäentieltä kanavarannan ulkoilureitille.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on tarkoitettu korttelin 14 tonttien 17-20 yhteiseen käyttöön.

Kokonaisrakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanalaisia tiloja enintään yhteen kellarikerrokseen.

LIITE 3: Palauteraportti

Lausunnot, kommentit, mielipiteet ja muistutukset kootaan tiivistettyinä tähän palauteraporttiin. Palauteraporttia päivitetään kaavatyön edetessä. Raportissa esitetään kaavoittajan vastine saatuun palautteeseen. Kaava-asiakirjoihin tehtävät täydennykset ja tarkastukset erottuvat lihavoituina.

Saapuneet palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Pirkanmaan liitto:

Pirkanmaan liitolle on lähetetty tiedoksi nähtäville kuulutettu kaava-aineisto. Mahdolliset kommentit on pyydetty toimittamaan 1.9.2023 mennessä.

Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna tässä vaiheessa lausuntoa ko. aineistosta.

Vastine:

[Merkitään tiedoksi.](#)

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Valkeakosken kaupungintalo (Arkkitehtitoimisto Hytönen & Luukkonen, valmistunut 1956) on osa Valkeakosken tehtaiden ja yhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Lisäksi kaava-alueen eteläosa kuuluu Valkeakosken keskusta ja asuinalueet / Eteläinen hallintokeskusta ja Sääksmäentien varsi -nimiseen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Valkeakosken kaupunki - Rakennetun ympäristön selvitys keskustan osayleiskaavaa varten (FCG, 2016) toteaa kaupungintalon olevan kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan tärkeä. Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1998 hyväksytty asemakaava, jossa aluetta koskee /s-merkintä. Sen mukaan kyseessä on alue, jolla ympäristö säilytetään.

Kaavan tavoitteena on muun muassa varmistaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä säilyttää nykyisen kaupungintalon ja Yhteistalon muodostama porttiaihe kaupunkikuvassa. Lisäksi tavoitteisiin on kirjattu, että kaavahankkeen aikana tutkitaan nykyisten huonokuntoisten rakennusten purkamista. Kaavaa varten laaditaan selvityksiä eri suunnitelmavaihtoehdoista sekä tarkentava selvitys kaupungintalon kulttuurihistoriallisista arvoista.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa. Maakuntamuseo korostaa Valkeakosken kaupungintalon merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja sekä sen roolia osana Valkeakosken keskustan arvokasta rakennuskantaa. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vastine:

[Merkitään tiedoksi.](#)

Pirkanmaan ELY-keskus:

Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Valkeakosken kaupungintalon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. ELYkeskus lausuu kaavamuutoksesta seuraavaa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutosalue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa keskustaa halkovan kanavan etelälaidalla. Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 14 tontin 14 sekä korttelin 9 tontin 6.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo. Kaavan tavoitteeksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty seuraavaa:

- 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 (purkaminen ei koske vanhaa siipiosaa eli kanavakonttorin

rakennusta) ja ympäristön arvot huomioivan uudisrakennuksen rakentamista.

Osana kaavaprosessia kaupunki tutkii erilaisia vaihtoehtoisia skenaarioita alueen tulevalle käytölle.

Kulttuuriympäristö

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. Lisäksi kaava-alueen rakentamaton osa sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Hanke sisältyy MRL 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyissä tavoitteissa pyritään varmistamaan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä tutkimaan alueen kehittämistä. ELY-keskus näkee esitetyt tavoitteet kannatettavina.

ELY-keskus näkee positiivisena vaihtoehtojen tutkimisen osana kaavaprosessia sekä kulttuurihistoriallisten arvojen ja ilmastonäkökulman huomioimisen osana vaihtoehtojen tarkastelua. ELY-keskus kuitenkin toteaa, että vaihtoehtojen sisältöä tulisi hioa. Vaihtoehtoista vain yhdessä kaupungintalo säilyy ja tämä on *vaihtoehto 0: Nykytilan säilyttävä vaihtoehto*. Ilmeisesti tässä vaihtoehdossa ei huomioida kaupungintalon korjausta vaan verrataan kahta muuta purkavaa vaihtoehtoa alueen nykyiseen tilanteeseen. Vertailu nykytilaan on sinällään kannatettavaa, mutta näin merkittävän kohteen ollessa kyseessä, vaihtoehtotarkastelun lähtökohtana tulisi olla rakennushistoriallisten ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen. Vaihtoehtoissa tulisi tutkia myös kaupungintalon kunnostamista ja ympäröivän alueen mahdollista täydennysrakentamista, jotta saadaan käsitys kunnostamisen ja purkamisen vaikutuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osana kaavaprosessia tehdään myös yhteenveto teetetyistä kuntotutkimuksista ja arvio rakennuksen korjausasteesta.

Jatkosuunnittelua varten ELY-keskus toteaa, että purkuperusteet tulisi tuoda selkeästi ilmi

osana kaavaselostusta ja selvityksistä tulisi käydä ilmi mahdollisuudet tai vaihtoehdot kunnostukselle. Pelkkä purkukuntoisuuden toteaminen ei valtakunnallisesti merkittävän kohteen kohdalla ole riittävä peruste, vaan purkukuntoisuus tulee osoittaa. Myös korjausmahdollisuudet tulee osoittaa selvityksissä.

Suhde ylempitasoisiin kaavoihin

Alueelle on hyväksytty osayleiskaava, jossa valtakunnallisten arvokokonaisuuksien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Jos kaupungintalo todettaisiin korjaukkelvottomaksi, olisi yleiskaava heti valmistuttuaan ilmeisen vanhentunut. Tällöin tulee pohdittavaksi MRL 42 § 4 mom. mukaisesti sopeutuminen yleiskaavan kokonaisuuteen. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on tarpeen kiinnittää huomiota kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kaavarajausta huomattavasti laajemmin.

Vastine:

Rakennuksen nykyinen kunto ei mahdollista rakennusten käyttöä ja rakennukset ovat jääneet/jäämässä tyhjilleen. Rakennukset eivät myöskään toiminnallisuudeltaan vastaa nykypäivän tarpeita.

Kaupungintalosta on teetetty rakennushistoriaselvitys, josta selviää rakennuksen maisemalliset, kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Teetetyllä elinkaaritarkastelulla on koottu yhteen aiemmin tehtyjen teknisten selvitysten tulokset ja arvioitu alustavasti kaupungintalon peruskorjauksen ja vaihtoehtoisesti osittaisen tai täysimääräisen tontinluovutuksen kustannuksia ja kasvihuonekaasupäästöjä Valkeakosken kaupungille 30 vuoden tarkastelujaksolla.

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. Rakennukset vaativat laajan, lähes uudisrakentamiseen verrattavan peruskorjauksen.

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. Kaavatyötä on jatkettu tutkimalla ainoastaan vaihtoehtoa, jossa muutetaan alueen käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja mahdollistetaan kaikkien nykyisten rakennusten purkaminen. Vaikka rakennuksilla on selkeästi osoitettavia arvoja, on niiden purkaminen parempi vaihtoehto kuin niiden rapautuminen käyttämättömänä paikoilleen. Alueen tulevan rakentamisen pääpaino on asuinrakentamisessa, mutta kaava sallii alueelle myös toimisto- ja liikerakentamista.

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.

Alueelle hyväksytyssä osayleiskaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C). Alueen rakentuminen tiiviimmin ja keskustamaisemmin asuin-,liike,- ja toimistorakennusten korttelialueeksi vastaa yleiskaavan merkintää. Nykyisen kaupungintalon sijoittuminen RKY-alueelle on huomioitu kaavassa ohjaamalla uutta rakentamista niin, että se sopeutuu alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Maakuntakaavasta tuleva RK-merkintä ei ole suojelumääräys, vaan alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä. Maakuntakaavan RK-merkintää koskevan suunnittelumääräyksen lisäksi kaavaan on merkitty erilaisia rakentamista ohjaavia kaava- ja yleismääräyksiä. Kaavan yleismääräyksiä tullaan tarkentamaan edelleen kaavan ehdotusvaiheessa tai tarpeen mukaan laaditaan erillinen rakennustapaohje.

Pirkanmaan pelastuslaitos:

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä. Pirkanmaan pelastuslaitos toteaa asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tai varastoivien laitosten ns. konsultointivyöhykkeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 4.3 on mainittu, että kaavamuuoksesta tullaan pyytämään lausunto turvallisuus- ja pelastusviranomaisilta. Allekirjoittanut tarkentaa, että lausunto pyydetään pelastusviranomaisen lisäksi Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESilta.

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 6. on määritelty kaavan keskeiset osalliset, joita tiedotetaan kaavatyöstä erikseen. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on määritelty kaavan keskeiseksi osalliseksi ja heille on lähetetty lausuntopyyntö kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusvalvonta:

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaupungintalon asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Tekninen keskus/Yhdyskuntatekniikka:

Ei kommentoitavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Valkeakosken Yhteistalo Oy:

Asia: Vaikutus Valkeakosken Yhteistalo Oy:n ja eteläisen keskustan asemakaavamuutokseen ja sen vireilläoloon (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 7 luku)

Muistutuksen antaa Valkeakosken Yhteistalo Oy, y-tunnus 0157511-3 ja kiinteistötunnus 908 -4 -1-11. Toimitusjohtaja Pekka Aalto on oikeutettu allekirjoittamaan muistutuksen, liite kaupparekisteriote.

Taustaa

Valkeakosken Yhteistalo Oy (myöhemmin "Yhteistalo") on aktiivisesti edistänyt Valkeakosken kaupungin Eteläisen keskustan asemakaavamuutosta, kaavanumero 495. Tässä asemakaavamuutoksesta on allekirjoitettu 22.10.2015 Sopimus Yhteistoimintamenettelystä, liitteenä.

Kaupunginhallitus päätti 5.9.2016 käynnistää Keskustan osayleiskaavan laatimisen mahdollistamaan suunnittelualueen strategisen kehittämisen. Tässä korostetaan että Eteläinen keskusta on edustanut 1970-luvun alun autokaupungin ihanteita. Alue ei enää vastaa kaupunkilaisten tarpeita eikä näkemyksiä viihtyisästä ja terveellisestä ympäristöstä. Ristiriita näkyy toimijoiden vetäytymisenä alueelta ja vajaakäytölle jääneiden rakennusten kunnan heikkenemisenä. Yleinen käsitys kaupungissa on, että alue on uudistettava. Sen historialliset ja rakennustaiteelliset arvot on toisaalta tunnistettu. Niiden merkitystä ja säilyttämismahdollisuuksia on punnittava välttämättömien uudistamistarpeiden rinnalla. Yleiskaavan tehtäviin kuuluu eteläisen keskustan aseman ja kehittämistavoitteiden määrittäminen. Arvojen yksityiskohtaisempi sovittaminen kuuluu tarkempaan maankäytön suunnitteluun.

Yhteistalo on teettänyt kustannuksellaan kaavanmuutosehdotuksen rakennusmassoineen omistamalleen kiinteistölleen ja käynyt siitä vuoropuhelun kaupungin kaavoituksen edustajien kanssa, Arkkitehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy 19.4.2020, liitteenä.

Eteläisen keskustan asemakaavamuutos, kaavanumero 495

Valkeakosken kaupungin sivuilla ei ole enää nähtävissä Eteläisen keskustan asemakaavamuutosta, sen tavoitteita eikä sen Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa mikä on asetettu nähtäville 23.4.2019.

KAUPUNGINTALON ASEMAKAAVAMUUTOS, KAAVANRO 547 asemakaavaehdotuksesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu 3.8.2023 nähtäville. Suunnittelualueeksi tässä yksilöidään "Kaavamuutosa/ue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa keskustaa halkovan kanavan etelä/aidalla. Suunnitte/ualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 14 tontin 14 sekä korttelin 9 tontin 6. Kaavamuutosa/ueella sijaitsee Valkeakosken kaupungintalo."

Kaupungintalon kaavanumeron 547 esityksessä mainitaan:

- Kaavatyön yhteydessä tullaan teettämään ulkopuolisella konsultilla kooste jo teetetyistä kuntotutkimuksista sekä arvio rakennuksen korjausasteen suuruudesta. Lisäksi teetetään mm. rakennuksen arvoja ja säilyneisyyttä koskeva selvitys, jonka yhteydessä käsitellään myös yhteistalon rakennusta osana sen ja kaupungintalon muodostamaan porttiaihetta.
- Säilyttää nykyisen kaupungintalon ja Yhteistalon muodostama porttiaihe kaupunkikuvassa.
- Eteläisestä keskustasta ja kaupungintalosta on laadittu rakennetun ympäristön selvitys

{FCG 2016), jossa alueen ja rakennuksen arvot on määritelty.

- Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C).
- 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.
- Alueelle on hyväksytty (KV 12.12.2022) Keskustan osayleiskaava, joka tulee saamaan lainvoiman asemakaavaprosessin edetessä. Osayleiskaavasta on valitettu, mutta valitukset eivät kohdistu suunnittelualueelle. Tästä johtuen kaavamuutoksessa tukeudutaan tuohon osayleiskaavaan, sen selvityksiin ja kaava ratkaisuihin. Kaavoittaja ei tästä johtuen näe tarpeelliseksi erillisen yleiskaavallisen tarkastelun laatimista.

Muistutus yksilöitynä

1. Alueelle on hyväksytty (KV 12.12.2022) Keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue kuuluu osayleiskaavaan. Kaavahankkeessa tulee toteuttaa erillinen yleiskaavallinen tarkastelu.

2. Eteläisen keskustan asemakaavamuutos, kaavanumero 495.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa mikä on asetettu nähtäville 23.4.2019. Valkeakosken kaupunki ei ole tämän jälkeen kehittänyt kaavaa ja nykytilanteessa se sisältynee ainoastaan Keskustan osayleiskaavaan ilman sen tarkempia tavoitteita.

3. Maankäyttö- ja Rakennuslaki 7 luku§ 54: Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Yhteistalo on kaava-aloitteissaan esittänyt että sen omistamalle kiinteistölle 908 - 4 - 1- 11 kaavoitetaan asunto- ja toimitilarakentamista. Nyt Kaupungintalon kaavatavoitteessa on maininta:

Vaihtoehto 2: Muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tämä tavoite loukkaa ja asettaa Yhteistalolle kohtuuttoman rajoituksen ja aiheuttaa lain 54 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa. Kaupungintalon kaavahankkeessa siis mahdollistetaan asuinkerrostalojen korttelialueen rakentuminen ja samaa mahdollisuutta ei ole annettu Yhteistalolle sen kaava-aloitteista huolimatta, mitkä aloitteet on osoitettu Valkeakosken kaupungille jo 2010-luvulla.

Yhteistalon vaatimus

a) Kaupungintalon kaavoituksessa ei menetellä Maankäyttö- ja Rakennuslaki 7 luku§ 54 mukaisella tavalla ja kaavahanke tulee valmistella uudelleen

b) tai kaava-alue laajennetaan käsittämään Yhteistalon omistama kiinteistö 908 -4 -1-11 ja siis valmistellaan uudelleen

Vastine:

Eteläisen keskustan asemakaavamuutos sekä nyt kyseessä oleva kaupungintalon kaavamuutos ovat toisistaan erilliset asemakaavamuutokset. Kaupungintalon tontti ei kuulu vireillä olevan eteläisen keskustan asemakaavamuutoksen aluerajauksen sisään.

Eteläisen keskustan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä (kaavoituksen tiloissa ja kaupungin Internet sivuilla) 10.-24.5.2019 välisen ajan. Asiakirja on laadittu ennen nykyisiä määräyksiä asiakirjojen saavutettavuudesta, eikä siten enää sovellu Internetsivuilla julkaistavaksi. Mikäli kyseiseen asiakirjaan haluaa tutustua nähtävilläoloajan jälkeen, se on saatavilla pyydetessä erikseen kaupungin maankäyttöpäalveluista.

Keskustan osayleiskaavan tavoitteita on lueteltu palautteessa aivan totuudenmukaisesti, mutta on huomioitava, että myös kaupungintalon asemakaavamuutos vastaa vielä vailla lainvoimaa olevan Keskustan osayleiskaavan tavoitteisiin.

Vastineet yksilöityihin muistutuksen kohtiin:

1. Yleiskaavallista tarkastelua käytetään tilanteissa, joissa asemakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Koska Keskustan osayleiskaava on jo hyväksytty, eikä siitä tehty valitukset kohdistu suunnittelualueelle, voidaan asemakaavatyö perustaa kyseiseen yleiskaavaan ja sen yhteydessä tehtyihin selvityksiin ilman erillistä yleiskaavallista tarkastelua. Viranomaiset ovat hyväksyneet vastaavan toimintatavan myös muissa asemakaavahankkeissa, joissa suunnittelualueen yleiskaava on ollut vielä vailla lainvoimaa.
2. Omistuspohjan hajanaisuus ja yhteisten näkemysten puute on viivästyttänyt eteläisen keskustan kaavatyön edistymistä. Asemakaavamuutos on kuitenkin edelleen vireillä ja sisällytetty vuosien 2023-2027 kaavoitusohjelmaan, jossa sen on aikataulutettu vuosille 2024-2027.
3. Kaupungintalon asemakaavamuutoksen ei voida katsoa aiheuttavan MRL 54§ mukaista kohtuutonta rajoitusta tai haittaa. Vireillä oleva eteläisen keskustan asemakaavamuutos ei

luo estettä siihen rajoittuvien alueiden asemakaavoittamiselle, eikä vähennä kaupungin lain suomaa oikeutta vastata maankäytön suunnittelusta alueellaan.

Yhteistoimintamenettelysopimuksen laadinnan (2015) jälkeen teetetyssä rakennetun ympäristön selvityksessä (FCG, 2016) mainitaan kaupungintalon arvottamisen yhteydessä sen muodostama porttiaihe yhdessä Yhteistalon kanssa. Pirkanmaan maakuntamuseo on tuonut kaupungintalon aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esiin tarpeen kokoavan yhteistarkastelun tekemiseen kaupungintalon ja Yhteistalon osalta. Rakennuksista inventoidaan asemakaavatasoisesti mm. arkkitehtuuriset arvot ja säilyneisyys. Myös Ely-keskus on todennut, että alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla alueen todetut arvot. Yhteistalon alue sisältyy myös vuonna 2017 hyväksytyn Pirkanmaan maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisään. Näistä syistä johtuen Yhteistalo on sisällytetty kaupungintalon kaavamuutoksen yhteydessä teetettävään rakennusinventointiin. Inventointia voidaan Yhteistalon osalta hyödyntää eteläisen keskustan asemakaavatyön yhteydessä.

Kaupungintalon asemakaavamuutosta jatketaan omana erillisenä kaavamuutoksenaan nähtävillä olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yhteistalon alue pidetään osana eteläisen keskustan asemakaavahanketta, jota pyritään edistämään kaavoitusohjelman mukaisesti.

Palauteraportti täydentyy kaavatyön edetessä.

LIITE 4: Havainnekuvia



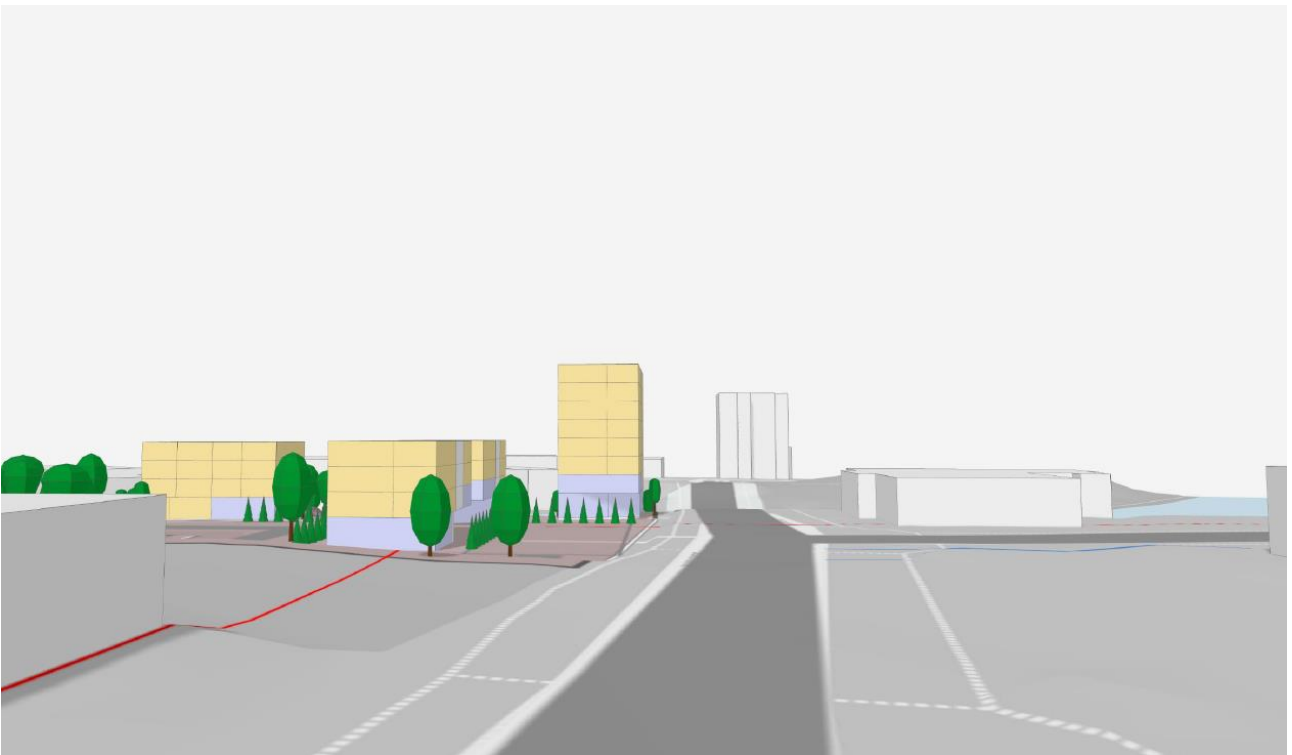
Havainnekuva alueesta kaakon suunnasta (Arkkitehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy)



Havainnekuva alueesta lounaan suunnasta (Arkkitehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy)



Havainnekuva pohjoisesta (Arkkitehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy)



Havainnekuva etelästä (Arkkitehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy)