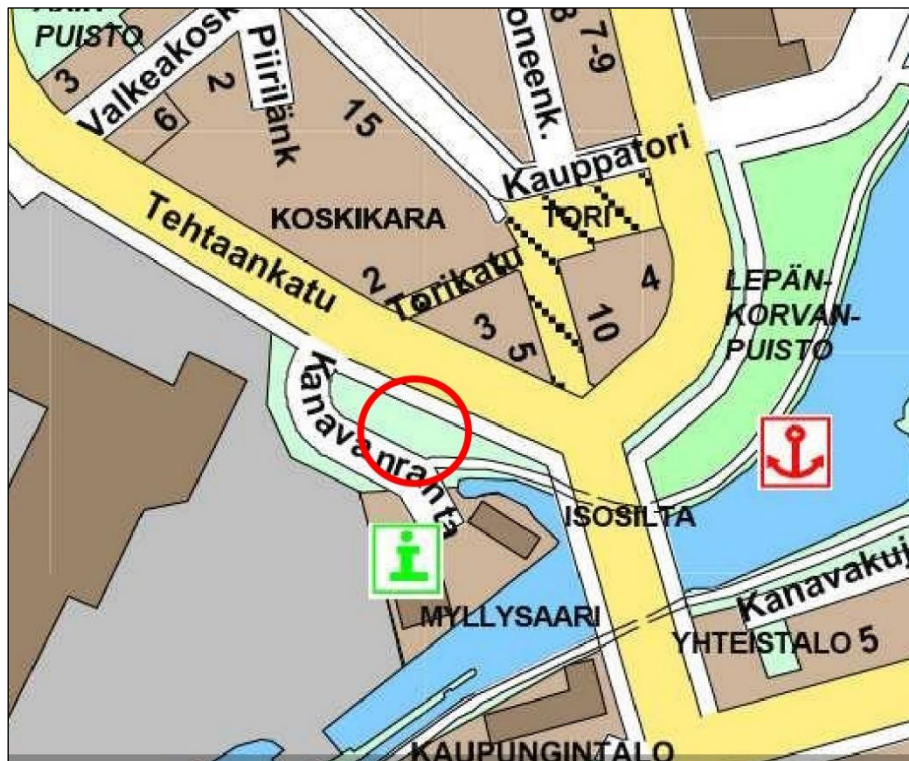


Kanavanranta 3a asemakaavan muutos

Kaava nro 556, ehdotusvaiheen kaavaselostus



Valkeakosken kaupunki
Teollisuustie 12
37600 Valkeakoski
9.9.2024
Diaarinro
VLK/586/10.02.01/2024

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | <i>Perus- ja tunnistetiedot</i> | 1 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 1 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 1 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus | 1 |
| 1.4 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 1 |
| 2 | <i>Tiivistelmä</i> | 2 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 2 |
| 2.2 | Asemakaava | 2 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 3 |
| 3 | <i>Lähtökohdat</i> | 3 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 3 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 3 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö | 4 |
| 3.1.3 | Maaperä | 4 |
| 3.1.4 | Rakennettu ympäristö | 4 |
| 3.1.5 | Maanomistus | 5 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 5 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 5 |
| 3.2.2 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 5 |
| 3.2.3 | Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia | 6 |
| 3.2.4 | Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva | 6 |
| 3.2.5 | Muut suunnitelmat ja päätökset | 7 |
| 4 | <i>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</i> | 8 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet | 8 |
| 4.1.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 8 |
| 4.1.2 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen | 8 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 8 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 8 |
| 5 | <i>Asemakaavan kuvaus</i> | 9 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 9 |



| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.1.1 | Kaavaluonnos | 10 |
| 5.1.2 | Mitoitus | 12 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen | 14 |
| 5.3 | Aluevaraukset | 14 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset | 14 |
| 5.4.1 | Yhdyskuntarakenne | 14 |
| 5.4.2 | Maisema- ja taajamakuva | 14 |
| 5.4.3 | Rakennettu kulttuuriympäristö | 15 |
| 5.4.4 | Asukkaat | 15 |
| 5.4.5 | Liikenne | 15 |
| 5.4.6 | Yhdyskuntatalous | 15 |
| 5.4.7 | Luonto-olosuhteet | 15 |
| 5.4.8 | Ilmasto | 15 |
| 5.5 | Ympäristön häiriötekijät | 15 |
| 5.6 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 15 |
| 5.7 | Nimistö | 16 |
| 6 | <i>Asemakaavan toteutus</i> | 16 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 16 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | 16 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 16 |

Kannen kuva: suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosalue koskee 1. kaupunginosan puistoalueella sijaitsevaa kiinteistöä 908-410-2-203. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 0,0841 ha.

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta (hakemus 20.3.2024). Kaavan laatii Valkeakosken kaupungin kaavoitusyksikkö.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue koskee kiinteistöä, jolla sijaitsee arviolta vuonna 1869 valmistunut rakennus. Kiinteistö on osoitettu asemakaavalla puistoalueeksi ja sillä sijaitseva rakennus suojeltavaksi.

Suunnittelualue sijaitsee Valkeakosken ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa Tehtaankatuun, etelässä Kanavanranta –nimiseen kulkuväylään sekä idässä ja lännessä puistoalueeseen. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Valkeakosken ydinkeskustan kaupallinen keskittymä ja eteläpuolella Myllysaaren museoalue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kanavanranta 3a, asemakaavan muutos, kaavanumero 556.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan suojellun rakennuksen säilyminen osoittamalla sille rakennuksessa olevan ikäihmisten päivätoimintaan keskittyneen yrityksen kehittämisen sekä asumisen mahdollistava käyttötarkoitus.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjoja ovat:

- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Pienennös asemakaavakartasta sekä kaavamääräykset
- Palauteraportti (täydentyy kaavoituksen edetessä)
- Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)



- Ote rakennetun ympäristön selvityksestä, FCG 2016
- Rakennusinventointi, O. Kanerva, 2024

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu puistokäyttöön eikä kiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle ole osoitettu käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta, eikä sitä näin ollen ole taloudellisesti kannattavaa kehittää tai korjata. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistölle asumisen mahdollistava käyttötarkoitus ja rakennukselle rakennusoikeus ja näin ollen mahdollistaa sen säilyminen ja kehittäminen sekä asumista että yritystoimintaa palvelevana rakennuksena.

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

Alla on esitetty asemakaavamuutoksen vaiheet (täydennetään prosessin kuluessa):

| Käsittelyvaihe | Päivämäärä |
|----------------------------------|------------------|
| Vireilletulo, OAS ja luonnos, KH | 16.9.2024 |
| OAS ja luonnos nähtävillä | 26.9.-28.10.2024 |
| Ehdotus, KH | |
| Ehdotus, nähtävillä | |
| Hyväksyminen, KH | |
| Lainvoimaisuus | |

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Valkeakosken kaupungin ydinkeskustassa. Alueella sijaitsee alun perin kanavakasöörin virka-asunnoksi rakennettu rakennus, joka on asemakaavalla suojeltu. Rakennus sijaitsee kuitenkin kaavallisesti puistoalueella eikä sille ole osoitettu rakennusoikeutta, joten kaavamuuotos on aiheellinen rakennuksen



käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden osoittamiseksi ja näin ollen rakennuksen säilymisen edistämiseksi.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä – Valkeakosken tehtaot ja yhdyskunta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Valkeakosken ydinkeskustassa kauppakeskus Koskikaran ja Myllysaaren museoalueen välimaastossa. Alue rajautuu pohjoisessa Tehtaankatuun, etelässä Kanavanranta –nimiseen kulkuväylään sekä idässä ja lännessä puistoalueeseen. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaupungin kaupallinen keskusta, Myllysaaren museoalue sekä Tervasaaren paperitehdas.

Suunnittelualueella sijaitsee arviolta vuonna 1869 valmistunut, alun perin kanavakasöörin virka-asunnoksi rakennettu rakennus, joka on nykyään yksityisomisteinen. Rakennuksesta laadittu inventointi on tämän selostuksen liitemateriaaleissa.

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä ikäihmisten päivätoimintaan keskittynyt yritys, jota ollaan kaavamuutoksen myötä kehittämässä yöpymisen mahdollistavaksi. Lisäksi rakennusta vuokrataan juhlatilaksi.



3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rakennusalan ulkopuolella on rakentuneen Kanavakasöörin talon pihapiiriä istutuksineen ja nurmialueineen.

3.1.3 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara –palvelun perusteella kartoittamatonta. Mahdolliseen maaperään kohdistuvaan korjausrakentamiseen ryhtyvä vastaa tarkemmasta maaperän tutkimisesta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee arviolta vuonna 1869 valmistunut Kanavakasöörin talo. Rakennus on suojeltu sekä voimassa olevalla asemakaavalla, että tulevilla asemakaavamuutoksella. Rakennuksesta on laadittu erillinen inventointi, joka on tämän kaavaselostuksen liitemateriaaleissa.



Kuva 1. Kuva suunnittelualueella sijaitsevasta Kanavakasöörin talosta, 13.5.2024 Valkeakosken kaupunki.



Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella / Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunta. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat UPM Kymmene Oyj:n Tervasaaren paperitehtaan tehdasalue, Myllysaaren museoalue sekä Valkeakosken kaupallinen keskusta.

Suunnittelualueen ja Myllysaaren museoalueen välissä sijaitsee Myllysaaren kanava ja pato, joka on rekisteröity muuna kulttuuriperintökohteena muinaisjäännösrekisteritunnuksella 1000035083. Kulttuuriperintökohde on otettava huomioon, mikäli alueelle tehdään maahan kajoavia toimenpiteitä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualueelle kohdistuvia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat



- Huolehditaan valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, kartta esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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.
 - Toimivat ja monipuoliset vapaa-aikapalvelut ovat lähellä.
 - Valkeakoskella on toimivat peruspalvelut.
- Elinvoimaa ja kasvua syntyy työstä, koulutuksesta ja yrittämisestä
 - Huomioimme niin uudet kuin jo olemassa olevat yritykset. Kaavoitamme erilaisia tontteja eri tarpeisiin.
- Luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara
 - Panostamme tiiviin kaupunkirakenteen muodostamiseen. Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta.
 - Huolehdimme historiallisesta perinnemaisemasta.

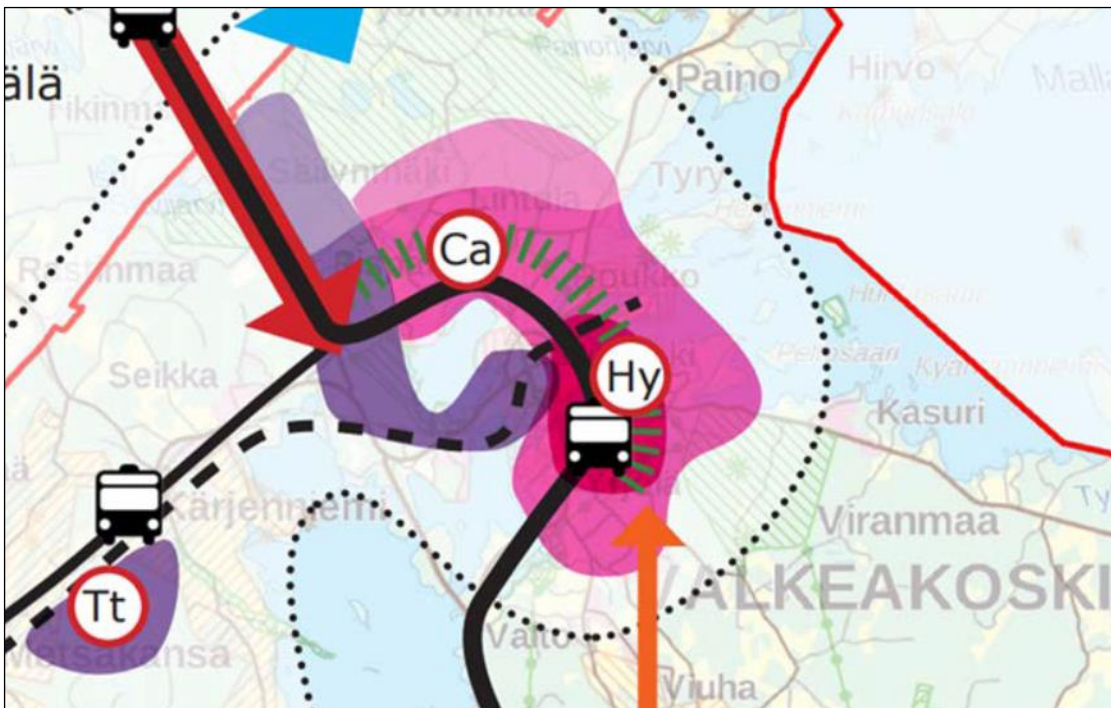
Valkeakosken kaupungille on laadittu kaupunkistrategiaa tukemaan strateginen kehityskuva, jossa keskeisenä ratkaisuna on panostaa ydinkeskustan täydentämiseen ja parantamiseen.

3.2.4 Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva

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



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



Kuva 2. Ote maankäytön strategisesta kehityskuvasta (FCG 2018)

3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

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



4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muutoksesta on tehnyt kiinteistön omistaja. Kaavahankkeesta on laadittu maanomistajan ja kaupungin välinen kaavoituksen käynnistyssopimus.

Kaavamutoksen tavoitteena on osoittaa olemassa olevalle rakennukselle käyttötarkoitus ja rakennusoikeus ja näin ollen edesauttaa suojellun rakennuksen säilymistä.

4.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

4.1.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet saattavat tarkentua kaavaprosessin aikana. Prosessin edetessä syntyneet tavoitteet pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin asemakaavan kaikkiin tavoitteisiin ja lähtökohtiin nähden. Prosessin aikana syntyviä tavoitteita saattavat olla esimerkiksi eri osallisten tarpeita palvelevat tavoitteet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätöksen asemakaavan laatimisesta teki Valkeakosken kaupunginhallitus. Prosessin käsittelyvaiheet on esitetty selostuksen alun tiivistelmäosiossa. Kaavamutoksen 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 on kirjattu palauteraporttiin. Palauteraportti on tämän selostuksen liiteasiakirja ja se täydentyy kaavaprosessin aikana.



5 Asemakaavan kuvaus

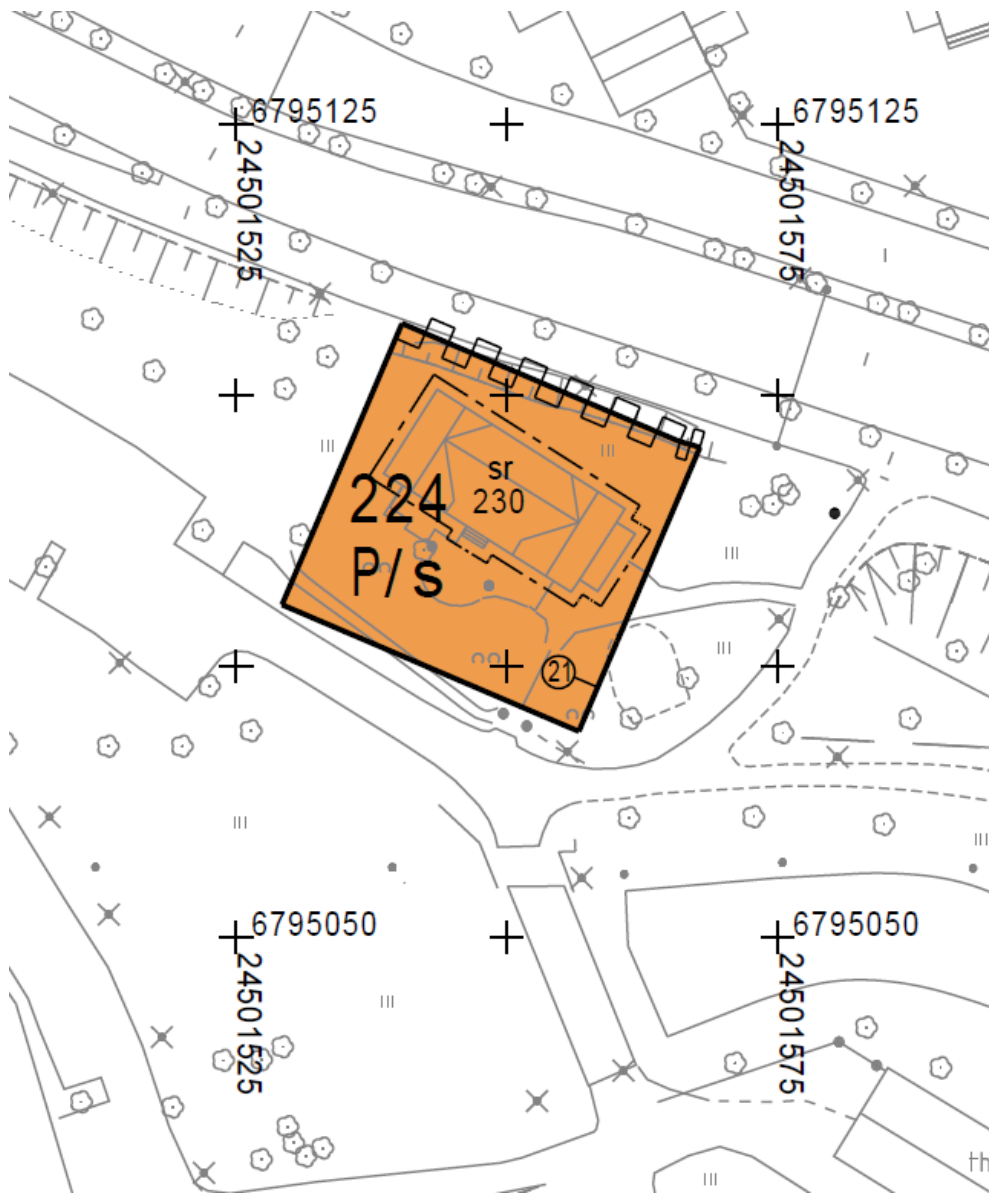
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue sisältää palvelurakennusten korttelialuetta, jolla asuminen on sallittu. Lisäksi alueen ympäristö säilytetään (PA/s). Yleismääräysten perusteella rakennukseen saa muodostaa yhden asuinhuoneiston.

Kiinteistöllä oleva rakennus on osoitettu suojeltavaksi ja sille on annettu rakennusoikeutta 230 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 841 m².



5.1.1 Kaavaluonnos



Kuva 3. Pienennös kaavaluonnoksesta.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Palvelurakennusten korttelialue.

/s

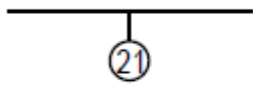
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



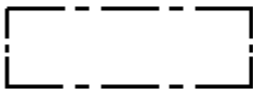
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

224

Korttelin numero.

230

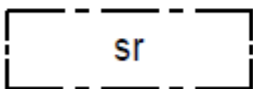
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Yleismääräykset:

Rakennukseen saa muodostaa yhden asuinhuoneiston.

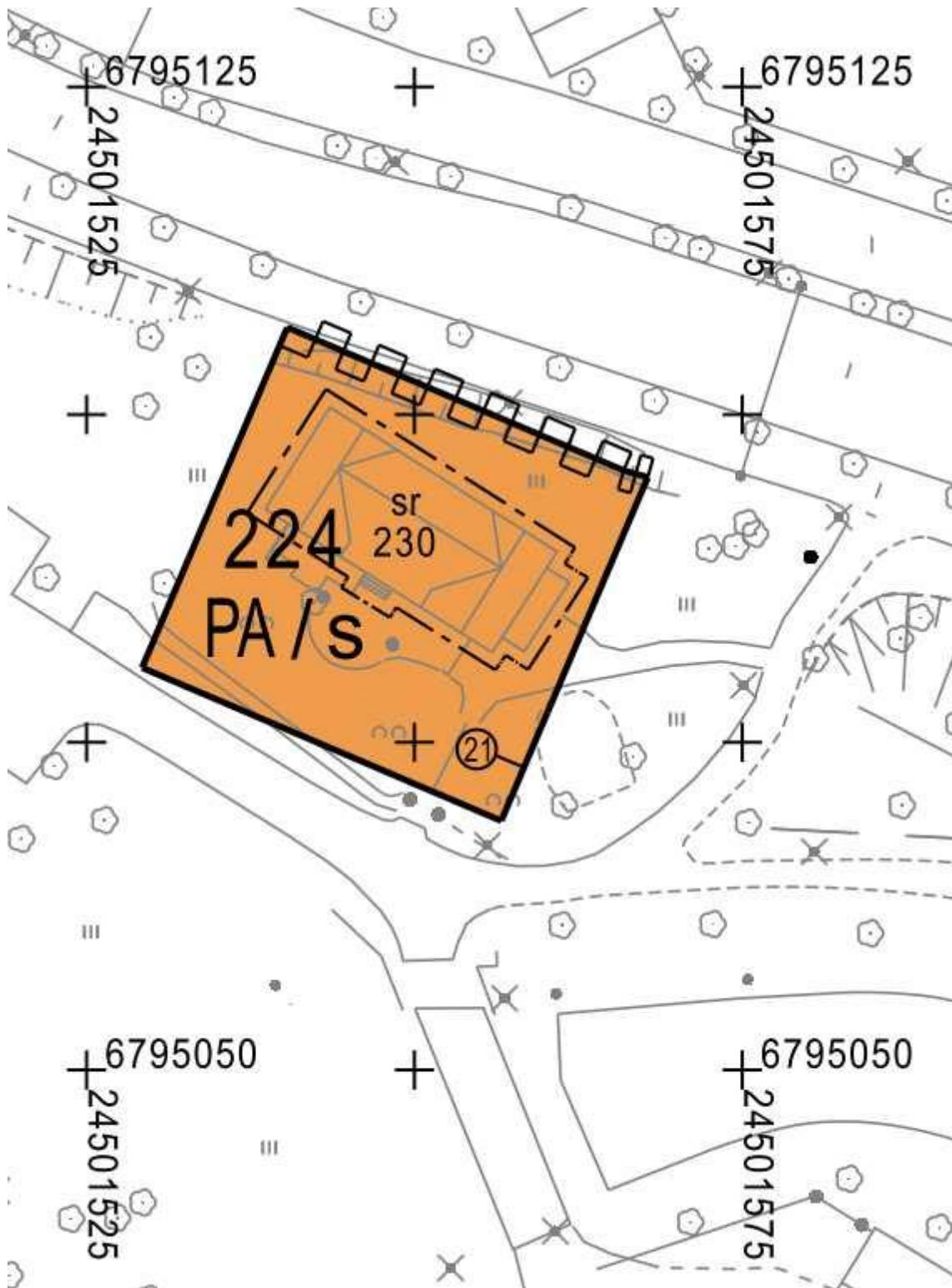
Alueella tulee noudattaa valtioneuvoston ohjearvoja melumääräyksistä.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on rakennustaiteellisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkittävässä muutostöissä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.

Kuva 4. Kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset



5.1.2 Kaavaehdotus



Kuva 5. Ehdotusvaiheen kaavakartta



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Palvelurakennusten korttelialue, jolla asuminen on sallittu.

/s

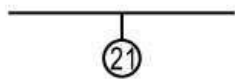
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



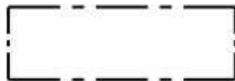
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

224

Korttelin numero.

230

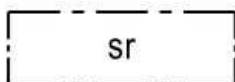
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Yleismääräykset:

Rakennukseen saa muodostaa yhden asuinhuoneiston.

Alueella tulee noudattaa valtioneuvoston ohjearvoja melumääräyksistä.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkittävässä muutostöissä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.

Kuva 6. Luonnosvaiheen kaavamerkinnät ja -määräykset



Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- Pääkäyttötarkoitus muutettiin palvelurakennusten korttelialueesta (P) palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla asuminen on sallittu (PA)
- Yleismääräyksistä poistettiin paikallisia arvoja korostava sana, alueella on osana RKY-aluetta myös laajempia historiallisia arvoja.

5.1.3 Mitoitus

Kaavan mitoitus on esitetty kohdassa 5.3 - aluevaraukset.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset asuinkorttelialueella.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 841 m² ja se on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P/s). Kiinteistölle on osoitettu 230 k-m² rakennusoikeutta. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on suojeltu kaavamerkinnällä.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee jo rakentunut Kanavakasöörin talo pihapiireineen. Kaavamuutoksella ei mahdollisteta esim. lisärakentamista tontilla.

5.4.2 Maisema- ja taajamakuva

Asemakaavamuutoksella ei muuteta olemassa olevaa maisema- ja taajamakuva. Kaavamuutoksella osoitetaan olemassa olevalle rakennukselle käyttötarkoitus ja rakennusoikeus, jolloin edesautetaan suojellun rakennuksen säilymistä kaupunkikuvassa.



5.4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on turvata rakennuksen ja sen arvojen säilyminen kaavamääräyksiin.

5.4.4 Asukkaat

Suunnittelualueella ei asu ketään. Kaavamuutoksella ei myöskään mahdollisteta esim. lisärakentamista, jolloin vaikutukset lähialueen asukkaisiin tai muihin kuntalaisiin jäävät minimiin. Rakennuksen kehittäminen ikäihmisten hoivatilana voidaan nähdä positiivisena vaikutuksena kuntalaisille.

5.4.5 Liikenne

Suunnittelualue on jo rakentunut ja sijaitsee ydinkeskustassa, kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin tai katualueiden sijaintiin.

5.4.6 Yhdyskuntatalous

Suunnittelualue on jo rakentunut ja siinä toimii jo nykyisellään ikäihmisten päivätoimintaa tarjoava yritys. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

5.4.7 Luonto-olosuhteet

Suunnittelualue on jo rakentunut ja sen pihapiirissä on nurmialuetta ja tavanomaisia pientalon pihapiirin istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonto-olosuhteisiin.

5.4.8 Ilmasto

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ilmastoon. Kaupungin keskustan kehittäminen ja pitäminen tiiviinä ja elinvoimaisena on kuitenkin ilmaston kannalta pääosin positiivista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia ympäristön häiriötekijöihin.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu ja selitetty asemakaavakartassa.



5.7 Nimistö

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

Valkeakoskella 25.11.2024

Outi Kanerva
kaavoitusarkkitehti



Kanavanranta 3a, asemakaavan muutos

Kaava nro 556

ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä
- Liite 3 Pienennös ehdotusvaiheen kaavakartasta sekä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä
- Liite 4 Palauteraportti (täydentyy kaavatyön edetessä)
- Liite 5 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 6 Rakennusinventointi, O. Kanerva, 2024

Liite 1, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kanavanranta 3a asemakaavan muutos

Kaava nro 556, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus | 1 |
| 2 | Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus | 1 |
| 3 | Mitä ja miksi suunnitellaan – kaavan tavoitteet | 2 |
| 4 | Lähtökohdat suunnittelulle, suunnittelutilanne | 2 |
| 4.1 | Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet | 2 |
| 4.2 | Maakuntakaavoitus | 3 |
| 4.3 | Yleiskaavoitus | 4 |
| 4.4 | Asemakaavoitus | 5 |
| 4.5 | Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia | 6 |
| 4.6 | Valkeakosken kaupungin maankäytön kehityskuva | 7 |
| 5 | Vaikutusten arviointi ja vaikutusalue | 7 |
| 6 | Osallisten määrittely | 8 |
| 7 | Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen | 8 |
| 8 | Yhteystiedot | 11 |



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

Kaavamuuotosalue sijaitsee Valkeakosken ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa Tehtaankatuun, etelässä Kanavanranta -nimiseen kulkuväylään sekä idässä ja lännessä puistoalueeseen. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavalla puistoalueeksi ja siinä sijaitseva, noin vuonna 1869 valmistunut rakennus suojeltavaksi. Rakennus on alun perin rakennettu kanavakasöörin virka-asunnoksi Valkeakosken kanavan sijaitessa heti rakennuksen eteläpuolella. Uuden Valkeakosken kanavan valmistuessa 1950-luvun loppupuolella myös kanavakasöörille rakennettiin uusi virka-asunto nykyisen kanavan eteläpuolelle, jolloin suunnittelualueella sijaitseva rakennus myytiin Yhtyneet Paperitehtaat Oy:lle ja siitä tehtiin Jylhävaara Oy:n johtajan virka-asunto.

Rakennuksesta on laadittu inventointi, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on Valkeakosken ydinkeskusta kaupallisine palveluineen, Myllysaaren museoalue sekä Tervasaaren paperitehtaan tehdasalue.



Kuva 1: Kuvaan merkittynä suunnittelualan likimääräinen sijainti. Taustalla ilmakekuva.

3 Mitä ja miksi suunnitellaan – kaavan tavoitteet

Kaavasta on saapunut kiinteistön omistajalta kaavoitushakemus 20.3.2024.

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle käyttötarkoitus ja rakennusoikeus, jolloin mahdollistetaan rakennuksessa toimivan ikäihmisten päivätoimintaan keskittyneen yrityksen kehittäminen. Lisäksi mahdollistetaan yhden asunnon muodostaminen rakennukseen. Kaavamääräyksiin varmistetaan rakennuksen arvojen säilyminen.

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. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

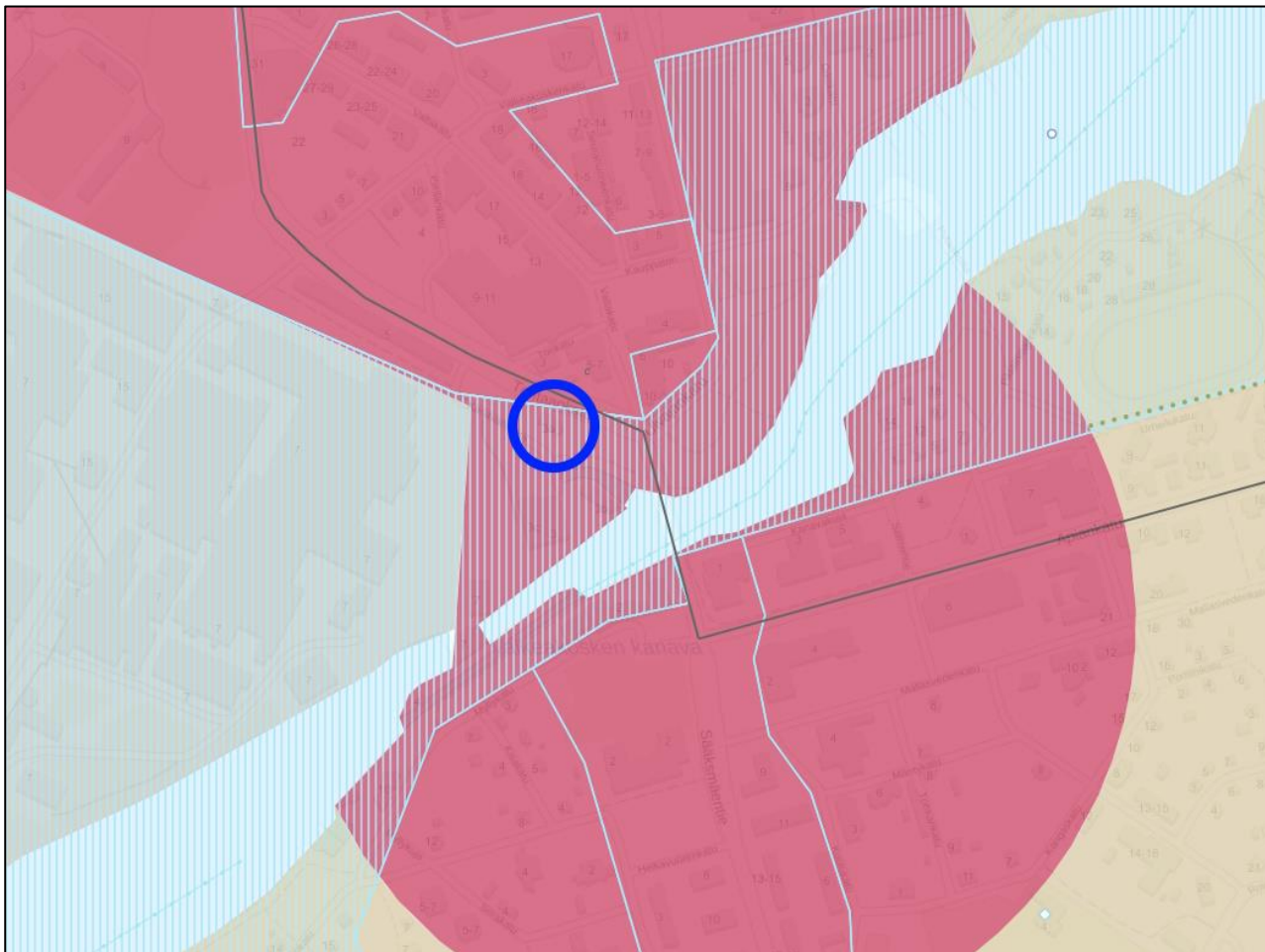
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

4.2 Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa suunnittelualue keskustatoimintojen aluetta, kasvutaajamien keskusvyöhykettä sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä / Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunta.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä.

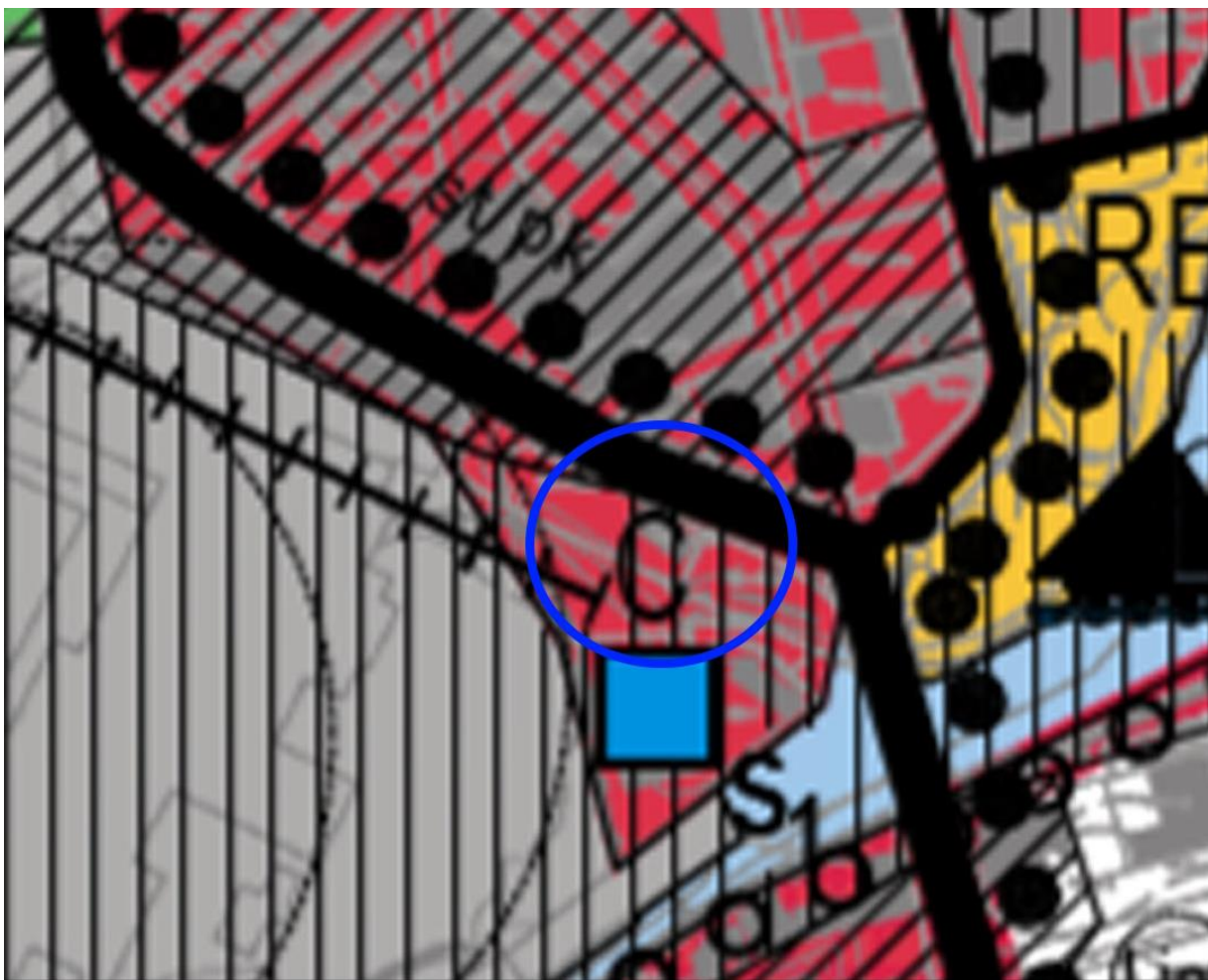
4.3 Yleiskaavoitus

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 12.12.2022 hyväksynyt Keskustan osayleiskaavan. Osayleiskaava ei ole vielä saanut lainvoimaa saapuneiden valitusten vuoksi. Valitukset koskivat asemakaavan mukaisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osoittamista kerrostalovaltaiseksi alueeksi, joten Keskustan osayleiskaavaa voidaan pitää muilta osa-alueiltaan kaavatyötä ohjaavana ylempitasoisena kaavana.

Kaava-aineiston tueksi on tarkasteltu keskustan rakennetta yleiskaavatasoisesti sekä laadittu osayleiskaavatyön edellyttämät selvitykset. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi osayleiskaava ohjaa vahvasti asemakaavamuutosalueen suunnittelua.

Keskustan osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueeksi, jolla vähittäiskaupan kerrosalaa ei ole rajoitettu. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen tarpeet.

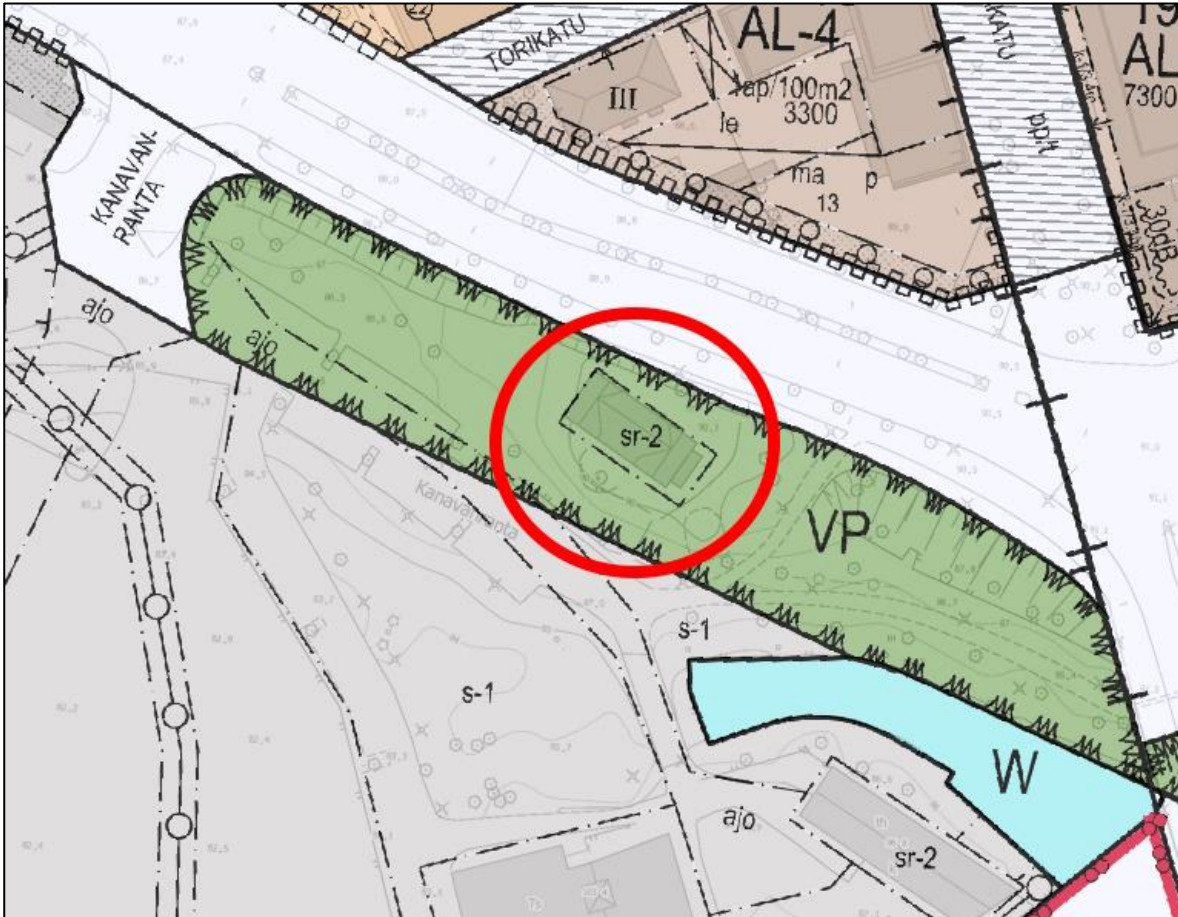
Alue on merkitty myös yleiskaavassa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi.



Kuva 3: Ote Keskustan osayleiskaavan hyväksymisvaiheen kaavakartasta, jossa sinisellä ympyrällä alue jonka sisälle suunnittelualue sijoittuu.

4.4 Asemakaavoitus

Suunnittelualueetta koskee vuonna 1995 voimaan tullut Tervasaaren asemakaavamuutos, jossa alue on osoitettu puistoalueeksi (VP) ja suunnittelualueella sijaitseva rakennus suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2), jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai paikallishistoriallista arvoa.



Kuva 4: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualue osoitettu punaisella ympyrällä.

4.5 Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategia

Valkeakosken kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 27.6.2022 hyväksynyt Valkeakosken kaupungin kaupunkistrategian. Strategian keskeinen visio on: ”Parasta Pirkanmaalla: pienen kaupungin edut, suuren kaupungin mahdollisuudet.”

Kaavamuutos toteuttaa seuraavia strategian tavoitteita ja tahtotiloja:

Meillä luonto ja ympäristö ovat ainutlaatuinen voimavara

Panostamme tiiviin kaupunkirakenteen muodostamiseen. Kaupunkikuvan viihtyisyys on tärkeä osa kaupunkirakennetta. Kaavoitusprosessissa huomioidaan hiilineutraalin kunnan (HINKU) tavoitteet ja edistämme niiden toteuttamista riittävin kaavamääräyksin.

Nostamme esiin historiallista perinnemaisemaamme.

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
- asukkaisiin
- liikenteeseen
- yhdyskuntatalouteen
- luonto-olosuhteisiin
- ilmastoon

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

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

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:

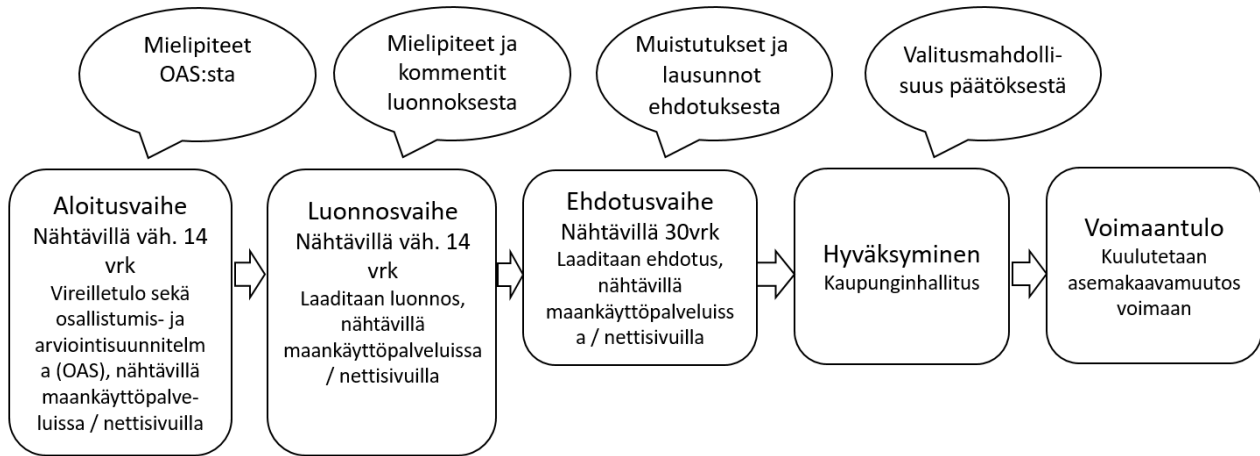
- kaava-alueen maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maan käyttöoikeuden haltijat (rekisteröidyt)
- Valkeakosken Energia Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Turvallisuus- ja 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 maankäyttöpalveluiden toimipisteeseen sekä kaupungin Internet-sivuille osoitteeseen www.valkeakoski.fi (asuminen ja ympäristö/kaavoitus). Nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus.

Kuntalaisten sekä muiden osallisten mahdollisuus vaikuttaa:



Kuva 6. Prosessikuvaus kaavan vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista

Kaavaprosessiin liittyvien nähtävillöiden aikana saatu palaute käsitellään aina ennen kaavan etenemistä seuraavaan vaiheeseen. Nähtävillöiden aikana saatuihin mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet kaavaselostuksen yhteyteen.

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

- 1 Vireilletulo, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Syksy 2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä OAS:n nähtävillöiden (väh. 14 vrk) aikana. Mielipiteet toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.
- 2 Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen (Syksy 2024): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä kaavaluonnoksen nähtävillöiden (väh. 15 vrk) aikana. Mielipiteet toimitetaan Valkeakosken kaupungin maankäyttöpalveluille. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, mistä tiedotetaan erikseen - mahdollinen myös muissa vaiheissa.
- 3 Kaavaehdotus (Talvi 2024-2025): Kuulutus sanomalehdessä, Internet-sivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon (30 vrk) aikana. Muistutukset toimitetaan Valkeakosken kaupungin maakäyttöpalveluille.

- 4 Asemakaavan hyväksyminen ja lainvoimaisuus (Kevät 2025): Tieto kaupunginhallituksen kokouksesta kaupungin 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 kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

8 Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoitustoimesta: puhelin 040 335 6046

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

www.valkeakoski.fi

osoitteesta: Teollisuustie 12, PL 20, 37601 Valkeakoski

Aineistot nähtävillä kotisivuilla www.valkeakoski.fi

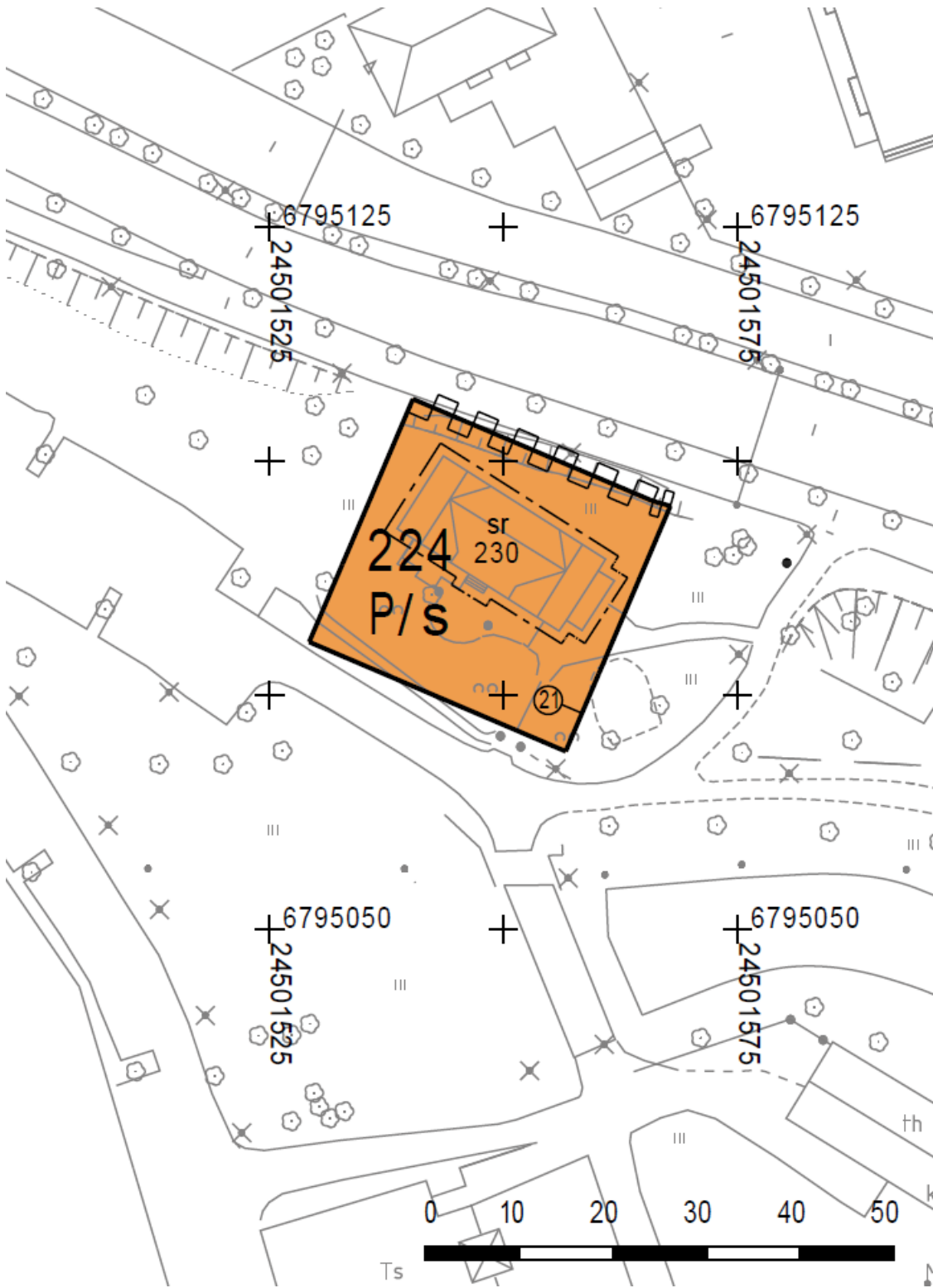
sekä ajanvarauksella osoitteessa Teollisuustie 12, 37601 Valkeakoski

Kuulutukset julkaistaan Valkeakosken Sanomissa, kotisivuilla www.valkeakoski.fi sekä virallisella ilmoitustaululla: Valtakatu 9-11, 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 luonnosvaiheen kaavakartasta ja kaavamääräyksistä



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Palvelurakennusten korttelialue.

/s

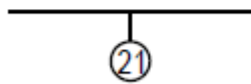
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

224

Korttelin numero.

230

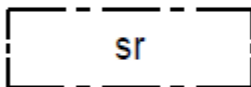
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

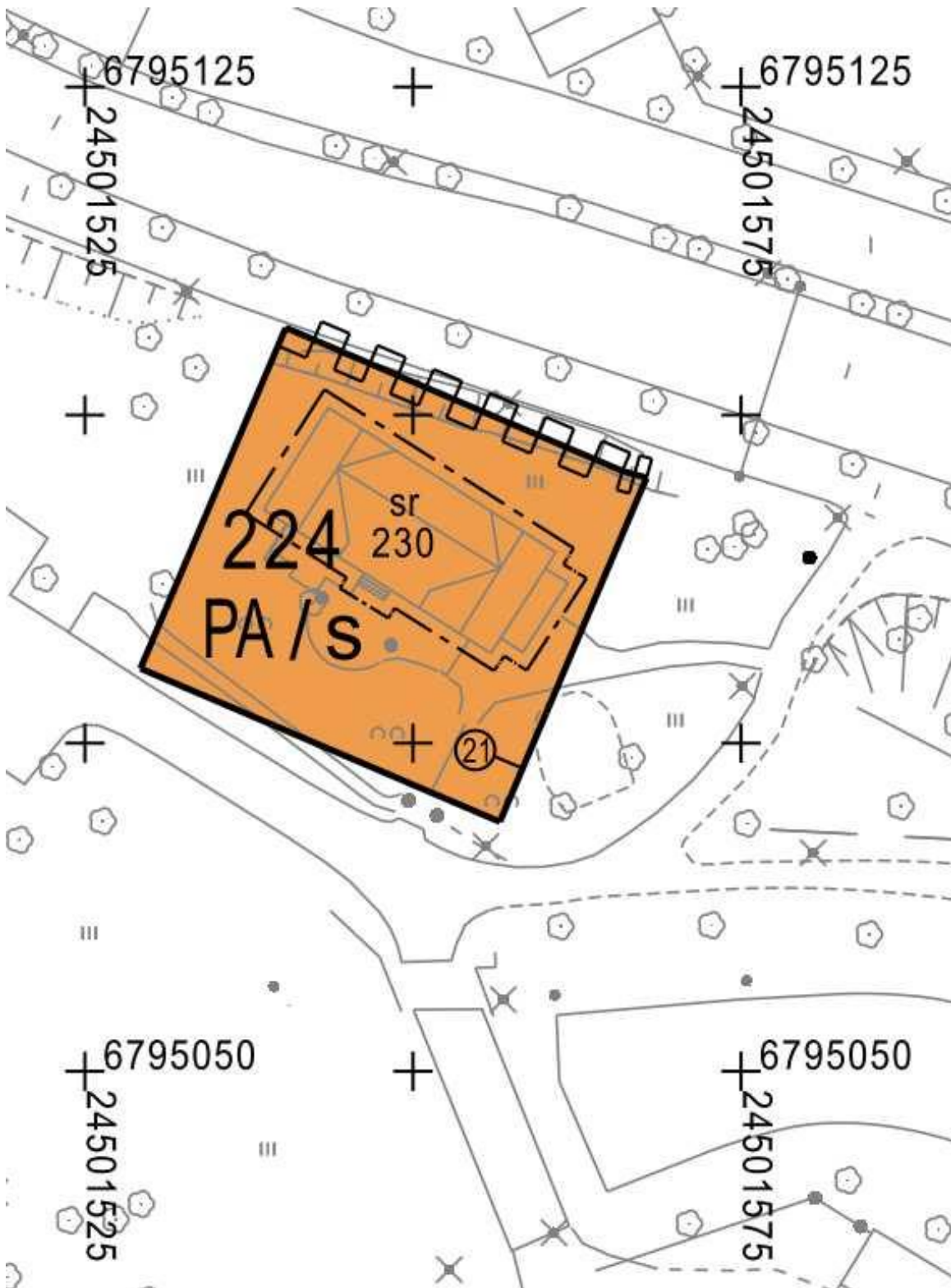
Yleismääräykset:

Rakennukseen saa muodostaa yhden asuinhuoneiston.

Alueella tulee noudattaa valtioneuvoston ohjearvoja melumääräyksistä.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on rakennustaiteellisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkittävässä muutostöissä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.

Liite 3, pienennös ehdotusvaiheen kaavakartasta ja kaavamääräyksistä



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Palvelurakennusten korttelialue, jolla asuminen on sallittu.

/s

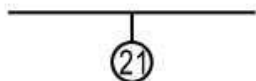
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

224

Korttelin numero.

230

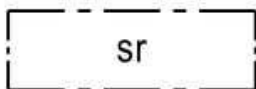
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Yleismääräykset:

Rakennukseen saa muodostaa yhden asuinhuoneiston.

Alueella tulee noudattaa valtioneuvoston ohjearvoja melumääräyksistä.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkittävässä muutostöissä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.

Liite 4, palauteraportti

Lausunnot, kommentit ja mielipiteet on koottu tähän palauteraporttiin. Raportissa esitetään myös kaavoittajan vastine saatuun palautteeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saapuneet palautteet:

Pirkanmaan ELY-keskus:

Pirkanmaan ELY-keskus on tutustunut aineistoon ja antaa sen perusteella seuraavat huomiot:

Kaavan tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan suojellun rakennuksen säilyminen osoittamalla sille rakennuksessa olevan ikäihmisten päivätoimintaan keskittyneen yrityksen kehittämisen sekä asumisen mahdollistava käyttötarkoitus.

Kulttuuriympäristön arvot

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunta). Näin ollen kaavamuutos kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2§ mukaisen valvontatehtävän piiriin. Suunnittelussa tulee huomioida ja soveltuvin merkinnöin osoittaa kaavakartalle arvot. Suunnitelma ei saa heikentää alueen valtakunnallisia tai maakunnallisia arvoja. RKY-alueen kaavoitukseen on olemassa Ympäristöministeriön ohje.

Suunnittelualueella sijaitsee arviolta 1869 valmistunut Kanavakasöörin talo. Rakennus on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla ja kaavaselostuksen ja –määräysten perusteella se suojellaan myös tulevalla asemakaavamuutoksella. Rakennus on inventoitu osana asemakaavaprosessia.

Asemakaavaluonnoksessa rakennukselle osoitetaan sr-merkintä (suojeltu rakennus) eikä sille mahdollisteta lisää rakennusoikeutta. Myös rakennuksen ympäristöä turvataan /s –merkinnällä (alue, jolla ympäristö säilytetään). Sr- tai /s –merkinnän yhteydessä ei ole annettu tarkentavia määräyksiä vaan ne on esitetty yleismääräyksinä. Tarkentavat määräykset voivat koskea esimerkiksi rakennusala, rakennusoikeutta, materiaaleja,

korkeusasemaa, piha-alueen käyttöä ja istutuksia. Sr- ja /s –määräysten täsmentäminen mahdollistaa esimerkiksi säilytettävän ympäristön tai suojeltavan rakennuksen erityisten tunnuspiirteiden turvaamisen.

Pirkanmaan ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausua asemakaavaehdotuksesta.

[Vastine:](#)

[Merkitään tiedoksi.](#)

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Kaava-alue sijoittuu Valkeakosken keskusta Myllysaaren museon ja vanhan kanavauoman välittömään läheisyyteen. Valkeakosken puunjalostusteollisuus käynnistyi Myllysaarella vuonna 1873, kun vanhalle myllyn paikalle perustettiin puuhiomo ja paperitehdas. Valkeakosken kanava ja Apian avokanava oli rakennettu paikalle vuosina 1866-1869, mikä mahdollisti Valkeakoskelle hyvät kulkuyhteydet. Kaava-alue on osa Valkeakosken tehtaiden ja yhdyskunnan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ja siellä sijaitsee Kanavakasöörin talo, joka on rakennettu oletettavasti vuonna 1869 kanavakonttoriksi ja kanavakasöörin virka-asunnoksi. Rakennusta on laajennettu vuonna 1878, ja siinä on vuosien varrella toiminut myös erilaisia julkisia palveluita. Kanavakasöörin talo on keskeinen osa valtakunnallista arvoaluetta, ja se on suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistölle asumisen mahdollistava käyttötarkoitus sekä rakennukselle rakennusoikeus. Tällä hetkellä rakennus on yksityisomistuksessa ja sitä käytetään ikäihmisten päivätoimintaan sekä juhlatilana. Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa rakennuksen käyttäminen myös yöpymiseen.

Asemakaavaa varten Kanavakasöörin talosta on laadittu rakennusinventointi (Valkeakosken kaupunki, 2024). Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että selvitystä olisi vielä syytä täydentää rakennuksen ominaispiirteiden ja arvojen kuvailun osalta. Luontevimmin sek voisi käydä laatimalla rakennuksesta inventointikortti.

Kaavaluonnoksessa Kanavakasöörin talon pihapiiri on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P/s). Itse rakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr: "Suojeltava rakennus". Suojelumääräyksen sisältöä on täydennetty yleismääräyksellä, jonka mukaan: " Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on rakennustaiteellisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkittävässä muutostöissä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen". Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että suojelumerkinnät ovat lähtökohtaisesti onnistuneita. Museo kuitenkin kehottaa vielä korjaamaan rakennuksen arvojen kuvailuja siltä osin kuin sen kerrotaan olevan paikallishistoriallisesti arvokas. Koska rakennuksella on valtakunnallisen rakennetun ympäristön arvoalueen keskeisenä, arvoalueen kuvauksessakin mainittuna rakennuksena katsottava olevan myös valtakunnallista arvoa, kaavamääräyksessä olisi luontevaa esimerkiksi viitata merkittäviin historiallisiin arvoihin.

Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Kaava-alueen vieressä Kanavarannan eteläpuolella sijaitsee muu kulttuuriperintökohte Myllysaaren kanava ja pato (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000035083). Kohde ei vaikuta hankkeeseen, mutta se on syytä mainita kaavaselostuksessa ja ottaa huomioon, mikäli alueelle tehdään maahan kajoavia toimenpiteitä.

Vastine:

Rakennuksesta laadittua rakennusinventointia on täydennetty inventointikortilla.

Kaavakartan yleismääräystä on korjattu täsmentämään historiallisia arvoja, ei pelkästään paikallishistoriallisia arvoja.

Myllysaaren vanha kanava on kirjattu kaavaselostukseen.

Muutoin lausunto merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan pelastuslaitos:

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan suojellun rakennuksen säilyminen osoittamalla sille rakennuksessa olevan ikäihmisten päivätoimintaan keskittyneen yrityksen kehittämisen sekä asumisen mahdollistava käyttötarkoitus.

Tukes ei puolla kaavamuutosta käytössään olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen, Bang & Bonsomer Oy läheisyydessä. Kyseinen laitos on suuronnettomuusvaarallinen Seveso-laitos, jolta edellytetään toimintaperiaateasiakirjan laatimista. Suunnittelualueelle vaaraa voi aiheuttaa ammoniakkiveden höyryt vuodon haihtumisen seurauksena tai tulipalossa savukaasujen mukana kulkeutuvat kemikaalihöyryt. Suunnitellun ns. herkän kohteen evakuoiminen onnettomuustilanteessa voi olla vaikeaa henkilöiden liikkumisen ja ohjeiden noudattamisen haasteiden vuoksi. Lisäksi evakuoiminen sitoisi pelastuslaitoksen henkilökuntaa sammuttamis- ja torjuntatyöstä.

Vastine:

Rakennuksen ollessa kokonsa puolesta rinnastettavissa suurehkoon omakotitaloon, siinä tapahtuva ikäihmisten toiminta on pienipiirteistä ja asumiseen rinnastettavaa. Kyseessä on kotioiloissa asuvien ikäihmisten pääasiallisesti päiviin keskittyvä toiminta, ei laitosasumisen kaltaista.

Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ja sitä myötä mahdollistamaan ikäihmisten suunniteltu, satunnainen yöpyminen, vaatii kaavamuutoksen lisäksi rakennusluvan, jolloin pelastuslaitos ottaa kantaa esim. poistumisteihin ym. turvallisuuteen.

Rakennustarkastaja:

Kaavaluonnoksessa on kiinteistö merkitty merkinnällä Palvelurakennusten korttelialue. Kaavan yleismääräyksissä on maininta, että rakennukseen saa muodostaa yhden asuinhuoneiston. Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan yksi asuinhuoneisto voi käsittää myös koko rakennuksen. Olisiko kyseessä enää kaavan mukainen toiminta (palvelurakennus) jos rakennuksessa ei ole muita tiloja kuin yksi asuinhuoneisto? Rakennusvalvonta katsoo, että tässä saattaa olla ristiriita jos ja kun rakennuksen käyttötarkoitusta joskus oltaisiin muuttamassa kokonaan asuinrakennukseksi.

Rakennusvalvonnalla ei ole muuta kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

Kaavamääräyksen mukainen käyttötarkoitus on muutettu muotoon PA, palvelurakennusten korttelialue, jolla asuminen on sallittu.

Rakennusta käytetään nykyisellään myös vuokrattavana juhlatilana, mikä ei olisi mahdollista, jos rakennus olisi kokonaan asumiseen osoitettu. Osoitettu kaavamerkintä mahdollistaa nykyisten toimintojen ja asumisen lisäksi myös pienimuotoisen yritystoiminnan, kuten hierojan/kosmetologin tms. vastaanoton järjestämisen, joita voi järjestää myös asumisen ohella.

Liite 5, asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta: 908 Valkeakoski

Täyttämispäivämäärä: 6.9.2024

Kaavan nimi: Kanavanranta 3a, asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 556

Kaavan alueen pinta-ala (ha): 0,0841

Uusi asemakaavan pinta-ala (ha): -

Asemakaavan muutoksen pinta-ala (ha): 0,0841

| Aluevaraukset | Pinta-ala (ha) | Pinta-ala (%) | Kerrosala (k-m2) | Tehokkuus (e) | Pinta-alan muut. (ha +/-) | Kerrosalan muut. (k-m2 +/-) |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yhteensä | 0,0841 | 100 | 230 | 0,27 | 0,0000 | +230 |
| P yhteensä | 0,0841 | 100 | 230 | 0,27 | +0,0841 | +230 |
| VP yhteensä | | | | | -0,0841 | |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------|
| Kunta | Valkeakoski | Täyttämispvm | 6.9.2024 |
| Kaavan nimi | Kanavanranta 3a | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | |
| Pysyvä kaavatunnus | | Kunnan kaavatunnus | 556 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,0841 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,0841 |

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,0841 | 100,00 | 230 | 0,27 | 0,0000 | 230 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | 0,0841 | 100,0 | 230 | 0,27 | 0,0841 | 230 |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | -0,0841 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

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

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

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,0841 | 100,00 | 230 | 0,27 | 0,0000 | 230 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | 0,0841 | 100,0 | 230 | 0,27 | 0,0841 | 230 |
| P | 0,0841 | 100,0 | 230 | 0,27 | 0,0841 | 230 |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | -0,0841 | |
| VP | | | | | -0,0841 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

Liite 6, rakennusinventointi

Kanavakasöörin talon rakennusinventointi / Outi Kanerva 2024

Liittyy asemakaavaan 556, Kanavanranta 3a, Valkeakoski

Yksityinen maanomistaja on anonut asemakaavamuutosta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa vakituinen asuminen osoitteessa Kanavanranta 3a sijaitsevassa Kanavakasöörin talossa. Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön alueella / Valkeakosken tehtaat ja yhdyskunta.

Tämän inventoinnin tarkoituksena on tunnistaa Kanavakasöörin talon arvot osana kaavoitustyötä.



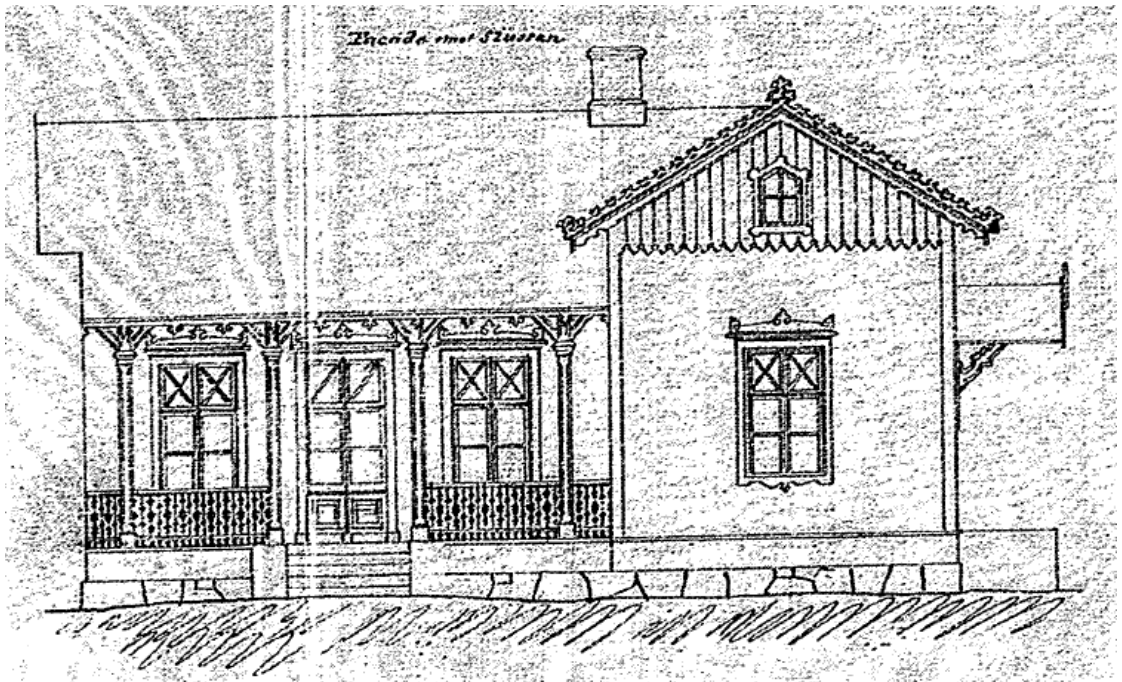
Kanavakasöörin talo

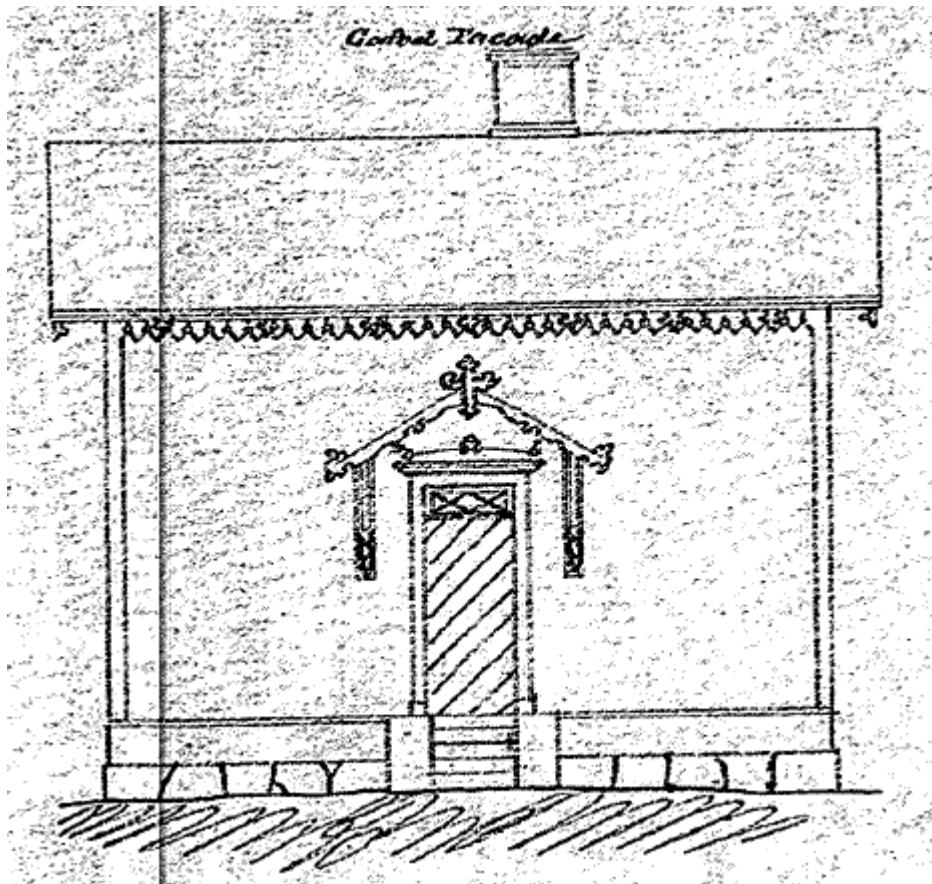
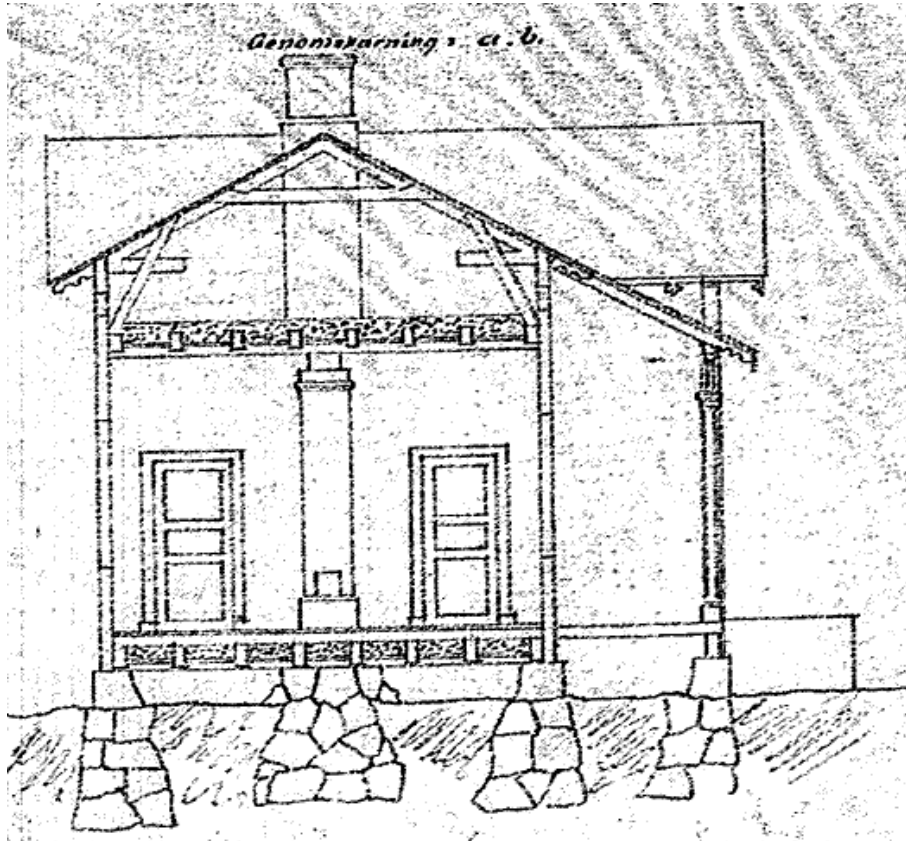
Kiinteistötunnus 908-410-2-203

Osoite Kanavanranta 3a

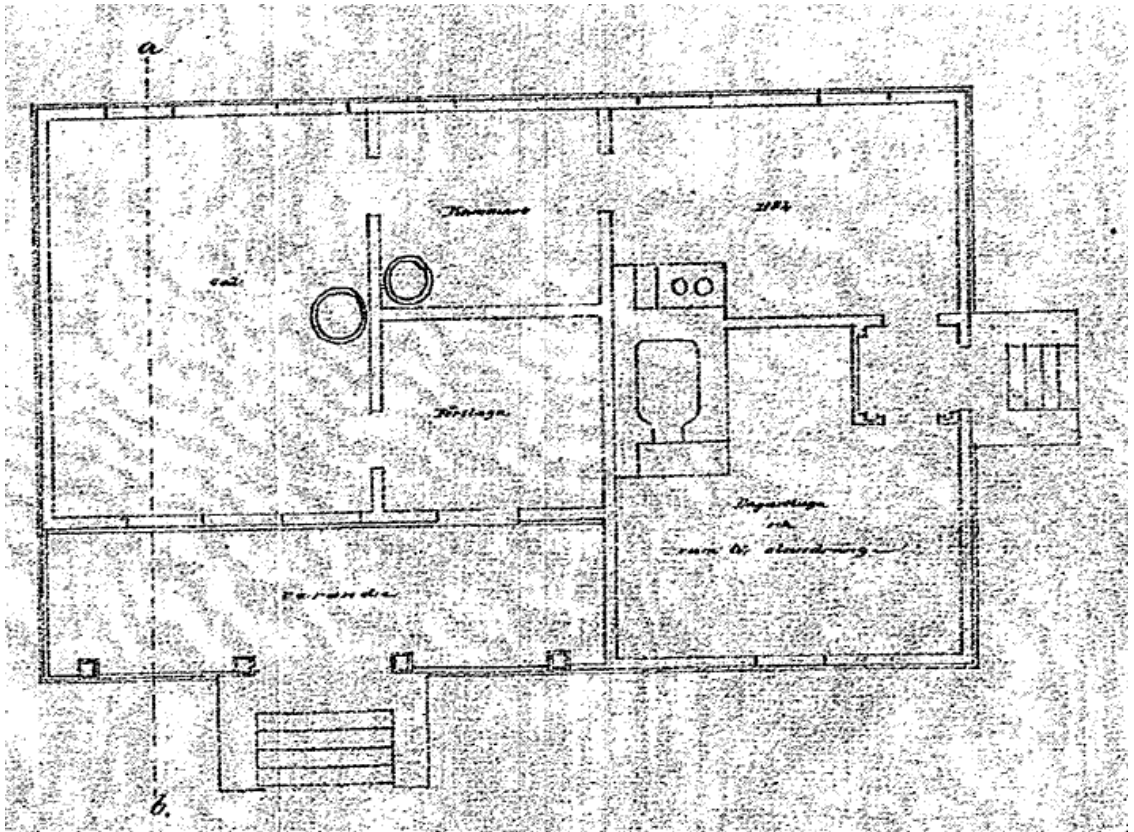
Rakennus on alun perin rakentunut kanavakonttoriksi ja kanavakasöörin virka-asunnoksi ja valmistunut noin 1869. Rakennuksen suunnittelijatietoja ei ole saatavilla.

Vuonna 1878 rakennusta laajennettiin. Vuosina 1922-1923 rakennuksessa on toiminut väliaikaisesti myös kauppalan konttori.

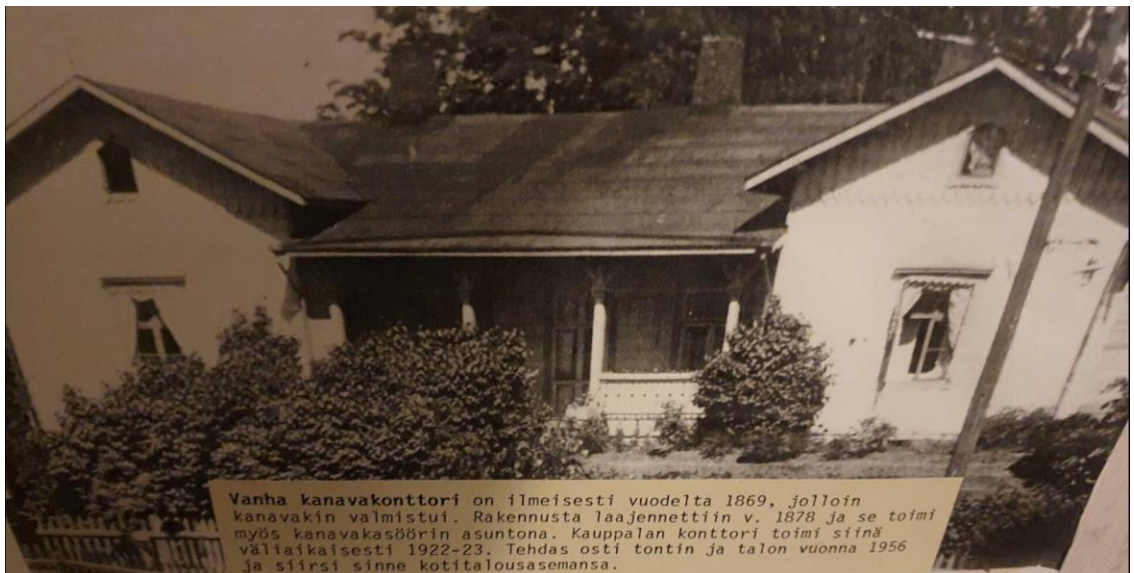




Kuvat 1, 2 ja 3. Julkisivukuvat ennen laajennusta. UPM Kymmene Oyj keskusarkisto.



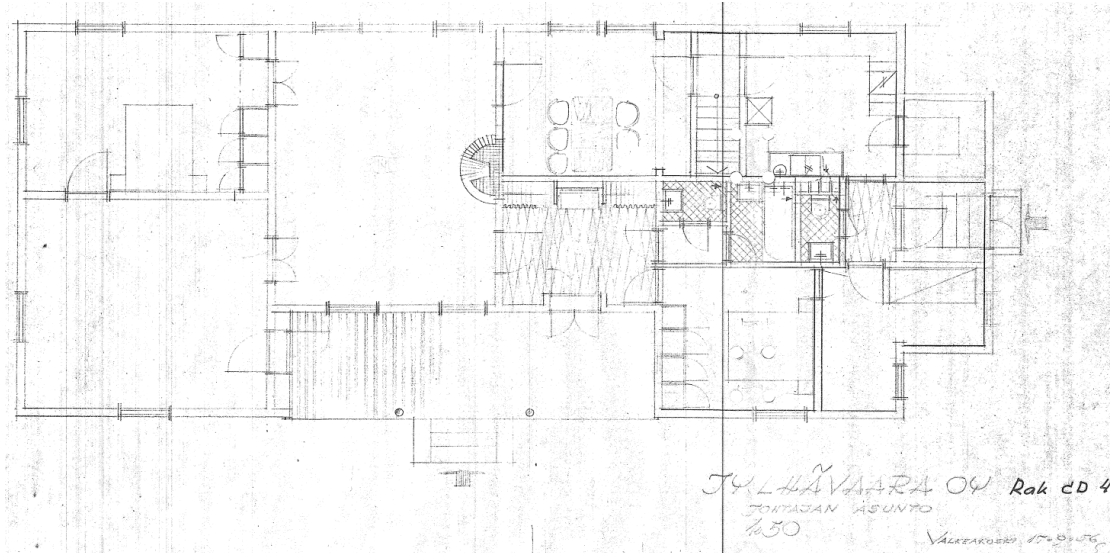
Kuva 4. Pohjapiirros ennen laajennusta. UPM Kymmene Oyj keskusarkisto.



Kuva 5. Arkistovalokuva. Helena Vuorinen.

Vuonna 1956 kiinteistö rakennuksineen siirtyi Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n omistukseen kun Valkeakosken uusi kanava valmistui ja siirsi kanavakasöörin toiminnan toiselle puolelle kanavaa.

Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n omistuksessa rakennus toimi Jylhävaara Oy:n johtajan asuntona sekä kotitalousasemana.



Kuva 6. Pohjapiirros Jylhävaara Oy:n johtajan asunnosta vuodelta 1956. UPM Kymmene Oyj:n keskusarkisto.

Sittemmin rakennus on toiminut mm. kaupungin kulttuuritoimi sekä Työväen Musiikkitapahtuma.

Kiinteistö on ollut yksityisomistuksessa vuodesta 2021 asti ja siinä toimii ikäihmisten päivätoimintaa tarjoava yritys. Tila toimii myös vuokrattavana juhlatilana.

Rakennus on inventointihetkellä siisti ja ryhdikäs, mutta myös korjaustarpeita löytyy mm. katteen ja julkisivujen osalta.



Kuva 7. Valokuva rakennuksesta lännen suunnasta. Valkeakosken kaupunki 2024.



Kuva 8. Valokuva rakennuksen kaakkoispäädystä. Valkeakosken kaupunki 2024.



Kuva 9. Valokuva rakennuksen sisätiloista. Valkeakosken kaupunki 2024.



Kuva 10. Valokuva rakennuksen sisätiloista. Valkeakosken kaupunki 2024.



Kuva 11. Valokuva rakennuksen sisätiloista. Valkeakosken kaupunki 2024.



Kuva 12. Valokuva rakennuksen sisätiloista. Valkeakosken kaupunki 2024.

Inventointikortti, Kanavakasöörin talo

13.11.2024

Kanavanranta 3a

908-410-2-203



Kuva: Tuomo Virtanen, 2018. tuomovirtanen.kuvat.fi

Rakennuksen tietoja

Suunnittelija: Ei tiedossa

Rakennusvuosi: Arvioitu rakennusvuosi 1869, laajennus 1878

Alkuperäinen käyttö: Kanavakonttori ja kanavakasöörin virka-asunto

Nykyinen käyttö: Ikäihmisten päivätoiminta sekä vuokratila juhlakäyttöön

Käytetty

rakennusoikeus: rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 157 k-m²

Kerros-luku: 1, lisäksi ullakolla lämmintä tilaa

Sokkeli: kivi

| | |
|----------------------|--|
| Runko: | hirsi |
| Kattomuoto: | harjakatto poikkiharjoilla |
| Katemateriaali: | tiili |
| Julkisivumateriaali: | hirsi / lauta |
| Julkisivuväri: | tummahko keltainen |
| Ikkunat ja ovet: | Valkoiset pielet, kapeat, korkeat, ruudulliset ikkunat, puiset hiekanväriset ovet. |
| Kunto: | ryhdikäs, ikäisekseen rakennukseksi kohtalaisessa kunnossa, korjaustarpeita kuitenkin mm. katon ja osittain myös julkisivun osalta. |
| Erityispiirteet: | Sisäänkäynti sisäänvedetyltä kuistilta, joka on tuettu pylväillä. Koristeelliset ikkunanpielet ja julkisivujen yläosan laudoitus. |
| Muita huomioita: | Rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. |