

Aseman seudun asemakaavan muutos II vaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kaavan päiväys: 17.6.2010
Kaavan laatija: Akaan kaupunki



Sisältö

1	Suunnittelualue
2	Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet
3	Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat
3.1	Kaavoitustilanne
3.1.1	Seutukaava
3.1.2	Yleiskaava
3.1.3	Asemakaava
3.2	Suojelutilanne
3.3	Muut suunnitelmat ja selvitykset sekä tehdyt päätökset
4	Suunnittelualueen nykytila
4.1	Alueella sijaitsevat rakennukset
4.2	Ympäristö
4.3	Maanomistus
5	Osalliset
6	Tiedottamisen ja osallistumisen järjestäminen
6.1	Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
6.2	Luonnosvaihe
6.3	Ehdotusvaihe
6.4	Muut tiedottamis- ja osallistumismenettelyt
7	Viranomaisyhteistyö
8	Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat lisäselvitykset
8.1	Vaikutusten arviointimenetelmät
8.2	Vaikutusalue
8.3	Vaihtoehdot
9	Kaavoituksen tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko
10	Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

1 Suunnittelualue



Suunnittelualue on rajattu ilmakuvaan punaisella.

2 Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Aseman seudun asemakaavan muutos tuli viireille 3.4.2007. Tällöin kaavaan kuului alueita radan molemmiin puolin. Luonnosvaiheen jälkeen kaava päätettiin jakaa kahteen osaan, radan eteläpuoliseen I vaiheeseen ja pohjoispuolen alueet sisältävään II vaiheeseen. Kaavan I vaihe eteni ehdotukseksi samalla kun II vaiheen kanssa päätettiin palata takaisin OAS-vaiheeseen luonnoksesta tulleen runsaan ja ristiriitaisen palautteen vuoksi.

Aluetta lähdettiin kaavoittamaan, koska aseman lähiympäristön kaava oli vanhentunut. Aluetta tarkasteltiin laajemmin ja päätettiin päivittää samalla kertaa suurempi pala kaavaa, sillä maankäytön tavoitteiden ajantasaisamisen katsottiin olevan eduksi asemaa ja sen naapurikortteleita laajemmalla alueella.

Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset radan pohjoispuolisten alueiden kehittämiselle siten, että hajanainen kaupunkirakenne eheytyy täydennysrakentamisen keinoin ja kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi ja esteetisemmäksi. Aseman seudun keskeisimpiä ongelmia on hallitsematon, jatkuvasti paisuva pysäköinti, joten suunnittelulla on tarkoitus löytää ratkaisu pysäköintikysymykseen. Veturimuseolle tulee löytää kehittämisen mahdollistava, säilyttävä kaavaratkaisu. Alueella on myös suuri pallokenttä, jonka tulevia käyttömahdollisuuksia kaavalla on tarkoitus hahmotella. Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, joka mahdollistaa toistaiseksi nykyisen käytön jatkumisen, mutta antaa eväät myös julkiseen rakentamiseen tarvittaessa.

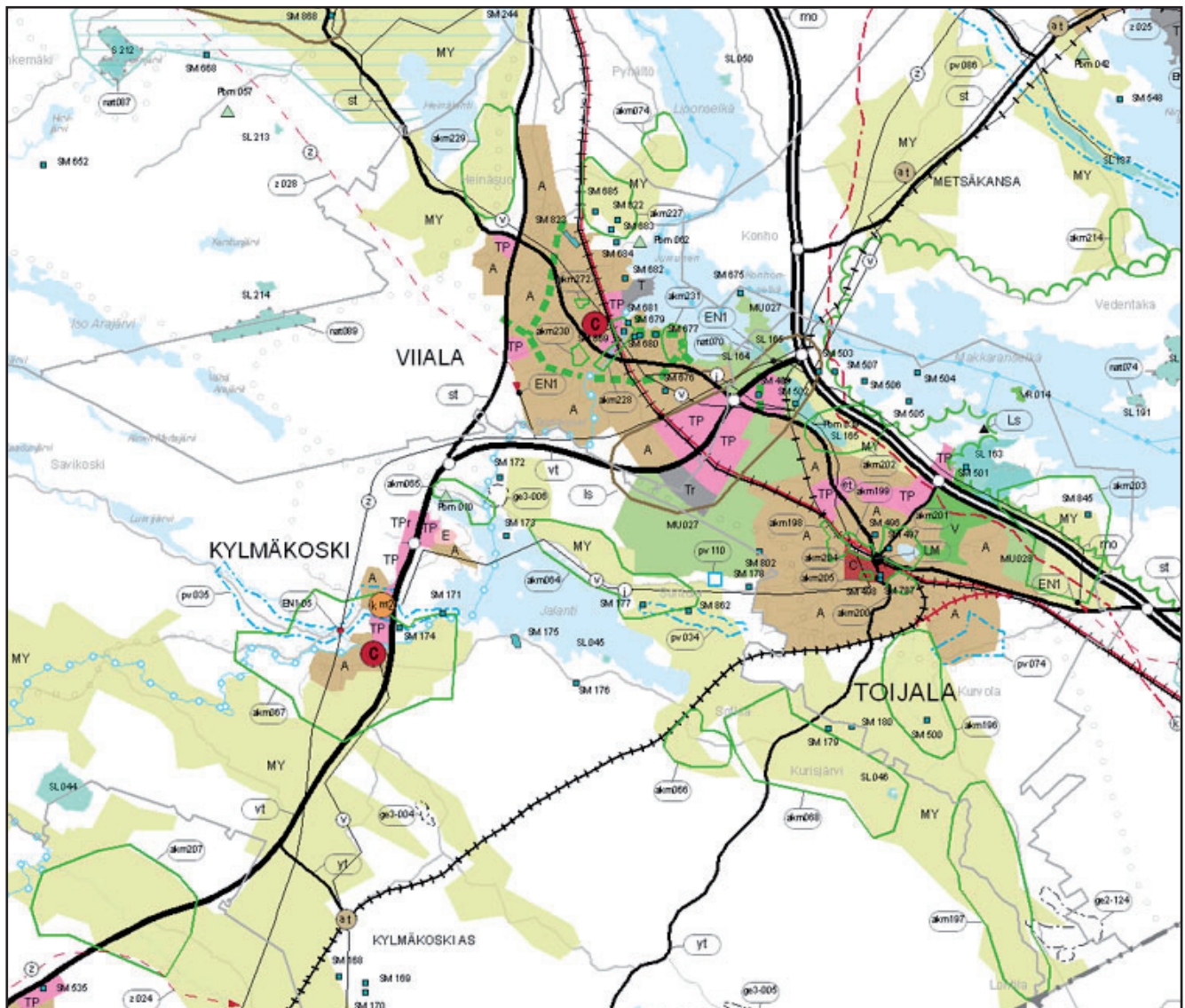
3 Lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan Liitto on laatinut maakuntakaavan koko maakunnan alueelle. Valtioneuvosto vahvisti Pirkanmaan 1. maakuntakaavan 29.3.2007.

Maakuntakaavassa aseman seutu on huomioitu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä (akm199). Alueelle on osoitettu asumista (A). Kaava-alueita halkoo rautatie. Alue rajautuu pohjoisessa yhteen kaupungin tärkeistä teistä (Hämeentie).



Akaa maakuntakaavassa.

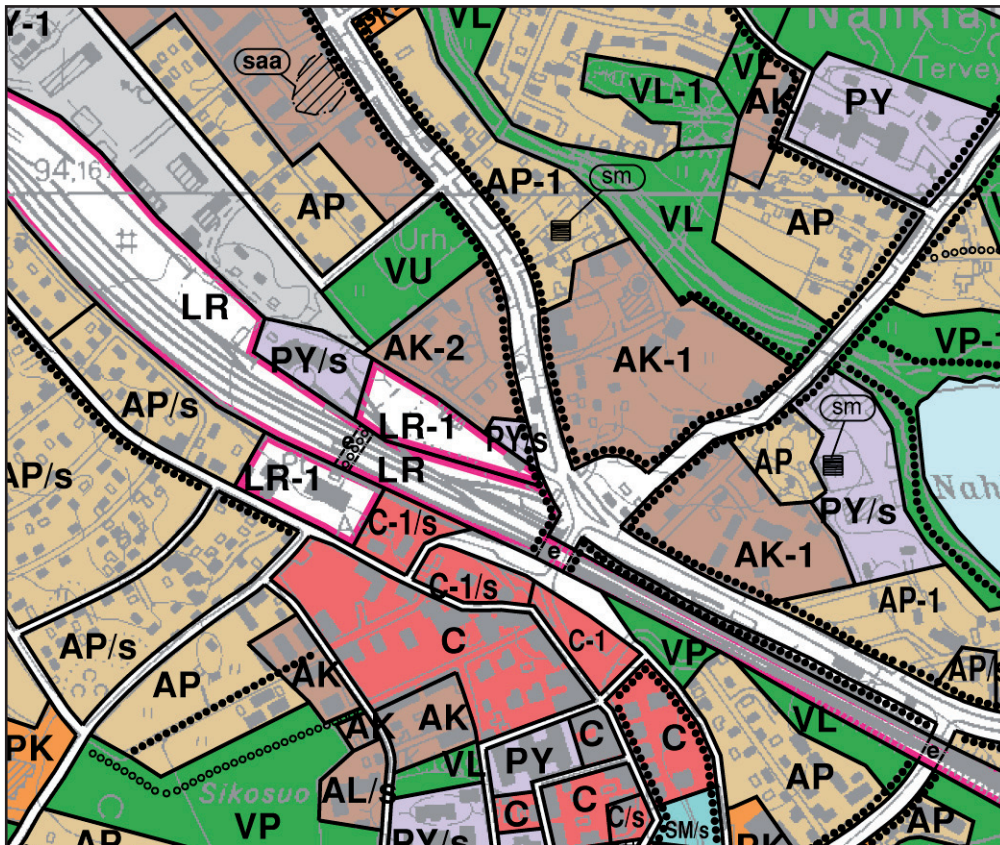
3.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 1998 hyväksytty Toijalan yleiskaava. Kaava on oikeusvaikutuksen ja osin vanhentunut.

Yleiskaavassa asema ja radan pohjoispuoli on osoitettu matkakeskustoiminnalle (LR-1). Veturimuseo ja Laaksola ovat yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta

(PY/s). Hämeentien ja Ryödintien välinen alue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuinalueiksi, jolla voidaan sallia myös työpaikakatoimintaa (AK-2) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Ryödintien ja radan väliin mahtuu myös kaistale teollisuusaluetta (TY-1). Rautatie on yleiskaavassa rautatieliikenteen aluetta (LR).

Akaan kaupunki on aloittanut strategisen ke-



Ote Toijalan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta.

hityskuvan laatimisen koko kaupungin alueelle maaliskuussa 2007. Strateginen kehityskuva ei kuitenkaan ehdi ohjata aseman seudun asemakaavan muutostyötä, sillä asemakaavamuutos valmistuu aikaisemmin.

Oikeusvaikutukseton yleiskaava ei tule olemaan ehdoton auktoriteetti asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan osoittama kerrostalovaltaisuus on pohdinnan paikka, sillä alue on nykyisin pientalovaltainen. Myös teollisuuden osoittaminen näinkin keskeiselle alueelle kaupungissa pitää harkita tarkoin. Matinpuidon kentällä saattaa olla muutakin tulevaisuutta kuin urheilu. Todennäköisesti asemakaavan ratkaisut tulevat poikkeamaan yleiskaavasta.

3.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa viisi eri-ikäistä asemakaavaa: 1) Asemakaava, joka käsittää läntisen osan II:sta kauppalanosasta (8.12.1952), 2) III:n kauppalanosan asemakaava (19.2.1958), 3) Asemakaava, joka käsittää Ryödintien länsipuolisen alueen II:sta kauppalanosasta (4.9.1963), 4) Naskalantien asemakaavan muutos (12.5.1995) ja 5) Sil-lankorvan asemakaavan muutos (16.8.2000). Asemakaava osoittaa alueelle asumista (AP

ja A), puistoa (P), liike- ja toimistorakentamista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta (KTY), liikennealuetta (L) ja asemakaavan katualuetta.

Asemakaavassa on ongelmallista mm. se, että veturimuseo ja laaja alue radan pohjoispuolella on varattu liikennealueeksi, mikä vaikeuttaa alueen kehittämistä. Laaksola on osoitettu kaavassa asumiseen, missä käytössä se ei ole ollut pitkään aikaan eikä tule olemaankaan. Vanhentuneen kaavan asumista ohjaavat määräykset ovat ympäripyöreitä ja väljiä eivätkä enää toimi tarkoituksenmukaisella tavalla. Matinpuidon kenttä on asemakaavassa puistoaluetta, mikä tulee tarkasteltavaksi uudelleen kriittisellä silmällä.

3.2 Suojelutilanne

Alueella ei ole yleis- tai asemakaavaan merkittyjä suojelukohteita, mutta se on noteerattu maakuntakaavassa arvokkaana kulttuuriympäristönä.

3.3 Muut suunnitelmat ja selvitykset sekä tehdyt päätökset

Alueen rakennukset on inventoitu kesällä 2008.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

4 Suunnittelualueen nykytila

4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset

Alueella sijaitsee suuri määrä eri tarkoituksissa toimivia rakennuksia. Pääosa rakennuksista on eri-ikäisiä pientaloja asuinkäytössä.

Asuinrakennusten lisäksi radan tuntumassa on rautatien toimintaan tavalla tai toisella liittyviä tai liittyneitä rakennuksia. Näistä veturimuseo ja vesitorni muodostavat alueelle leimaa antavan rakennusparin. Idempänä ra-

dan lähellä sijaitsee hallirakennus, jossa on säilytetty voiteluaineita sekä keltainen kivirakennus. Jälkimmäisen tuntumassa Ryödintien toisella puolella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Laaksolan puurakennus.

4.2 Ympäristö

Suunnittelualueen ilmettä hallitsee rautatien läheisyys. Ympäristössä on selvää ajallista kerrostuneisuutta: uudempi taajamarakentaminen elää rinnan historiallisen rautatieilmäilymijöön kanssa.

Maisemakuvallisesti alue on vaihteleva. Radan ja Ryödintien välinen alue hahmottuu joukotomaisena, melko avoimena kenttänä. Asutut alueet ovat vehreämpiä ja maisemakuvultaan pehmeämpiä.

Rakentamisen väliin on jäänyt aukkoja, joissa on vielä selvästi havaittavissa alueen agraarinen tausta - alue on aikaisemmin ollut vil-



Laaksola.



Alueelle tyypillistä niittyä.

jely- tai laidunkäytössä, mistä ovat jäänteinä avoimet niittyalueet.

5 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa,

4.3 Maanomistus

Alueen maat kuuluvat useille eri omistajille. Rautatien ja sen pohjoispuolisen vyöhykkeen omistaa Suomen valtio. Akaan kaupunki omistaa Matinpuiaston kentän, Laaksolan, muutaman muun alueen ja katualueet. Alueella on useita kiinteistöosakeyhtiöitä, jotka omistavat sekä rakentuneita että rakentamattomia tontteja. Näiden lisäksi on useita yksityisiä maanomistajia.

sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

6 Tiedottamisen ja osallistumisen järjestäminen

6.1 Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Aseman seudun asemakaavan muutosalue on sijainniltaan ja toiminnoiltaan hyvin keskeinen osa Akaan kaupunkia ja siksi alueella tapahtuvien muutosten vaikutus korostuu. Aseman seutu on valtakunnallisen rautatieliikenteen solmukohta ja läpikulkuportti, ikkuna Akaan kaupunkiin. Tavalla tai toisella aseman seudun kaavoituksen tulokset koskettavat tuhansia ihmisiä, vaikka vaikutukset eivät olisikaan laissa tarkoitettulla tavalla huomattavia. Tämän vuoksi aseman seudun asemakaavan muutoksen tiedottaminen ja osallistamismenettelyt hoidetaan lain vaatimaa laajemmin.

Akaan kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta kokouksessaan 3.4.2007. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Akaan Seutu -lehdessä 24.4.2007. Kaava eteni laajana alueena luonnokseksi, minkä jälkeen se päätettiin jakaa kahtia erikseen eteenpäin vietäviksi osiksi. Kaavan I vaihe eteni ehdotukseksi, kun II vaiheen kanssa puolestaan katsottiin parhaaksi palata OAS-vaiheeseen. OAS tu-

lee kaupunkisuunnittelujaoston kokouskäsitelyyn 17.6.2010.

Suunnittelun kuluessa järjestetään tarvittaessa kokouksia eri sidosryhmien kesken. Aikaisemmin, ennen kaavan kahtiajakoa annettu palaute huomioidaan suunnittelussa

OAS:n valmistumisesta ja nähtävilläolosta tiedotetaan Akaan Seudussa julkaistavalla ilmoituksella. OAS:n merkittävistä tarkennuksista ja muutoksista tiedotetaan Akaan Seudussa. Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Pirkanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävytydestä. ELY-keskuksen osoite on Yliopistonkatu 38, PL 297, 33101 Tampere.

6.2 Luonnosvaihe

Luonnos tulee MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville laatimisvaiheen yhteistyötä varten Akaan kaupungintalon 3. kerrokseen kaavoituksen

ilmoitustaululle, Akaan kaupunginkirjastoon sekä Viialan kirjastoon.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan Akaan Seudussa julkaistavalla kuulutuksella. Mielenpitoon kaavaluonnoksesta voi antaa suunnittelijalle joko suullisesti, kirjeitse tai sähköpostilla. Kaavaluonnos lähetetään kommentoitavaksi viranomaisille.

Kaavoituksen yhteydessä saatetaan laatia maankäytösopimuksia, sillä alueella on kaupungin lisäksi useita muita maanomistajia. Maankäytösopimukset tulevat kysymykseen silloin, kun jokin muu maanomistaja kuin kaupunki olisi saamassa kaavasta merkittävää taloudellista hyötyä.

6.3 Ehdotusvaihe

Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen käsittelyyn ja nähtäville 30 päiväksi MRL 65 §:n mukaisesti.

7 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pidettiin ennen alueen kahtiajakoa alkuvaiheen viranomaisneuvottelu Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 23.11.2007.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan yleisesti Akaan Seudussa julkaistavalla kuulutuksella. Tällöin muistutukset tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä.

Kaupunginhallitus pyytää lausunnot eri osapuolilta.

Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto kirjallisesti.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

6.4 Muut tiedottamis- ja osallistumismenettelyt

Asemakaavan muutoksesta ja sen etenemisestä tiedotetaan Akaan Seutu -lehdessä kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavasta tiedotetaan myös kaupungin internetsivuilla. Kaavasta saa koko kaavoitusprosessin ajan tietoa ottamalla yhteyttä kaavoittajaan.

Pirkanmaan ELY-keskuksesta tiedustellaan, onko tarpeen järjestää uutta alkuvaiheen viranomaisneuvottelua nyt, kun alue on hie-
man muuttunut ja tavoitteet myös.

8 Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat lisäselvitykset

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä taloudelliset, liikenteelliset, kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset. Tärkeätä on tunnistaa juuri tähän kaavaan liittyvien muutosten vaikutukset. Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on alustavasti tunnistettu kaavaan liittyvät vaikutukset sekä arvioitu niiden merkittävyyttä.

Merkittäviä vaikutuksia on arvioitu mahdollisesti kohdistuvan ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Alueesta on laadittu rakennusinventointi, mutta useat muut selvitykset ovat vielä teke-
mättä. Rautatien läheisyyden vuoksi on syytä selvittää ainakin melua ja tärinää. Tämän lisäksi on mahdollisesti selvitettävä maaperän pilaantuneisuutta, mikäli radan tuntumaan tulee herkkiä toimintoja kuten asumista tai virkistystä. Selvitystarve täsmentyy suunnittelun edetessä.

8.1 Vaikutusten arviointimenetelmät

Arviointi tulee pohjautumaan selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arvioinnin pohjaksi tehdään myös maastokäyntejä.

Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmi-
en yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumisme-

nettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen. Vaikutuksia havainnollistetaan kartta- ja kuvaesityksin.

8.2 Vaikutusalue

Vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta. Koska aseman seudun asemakaavan muutosalue on keskeinen Akaassa, kaavan vaikutukset ulottuvat todennäköisesti laajemmalle kuin aivan alueen lähiympäristöön. Esimerkiksi kaupunkikuvan kannalta kaavalla voi olla laajempaa aluetta ja sen asukkaita sekä muita käyttäjäryhmiä

koskevia vaikutuksia, mikäli kaava toteutetaan aiheuttaen merkittäviä muutoksia alueen miljööseen.

Asemakaavan muutosta laadittaessa pyritään siihen, että kaavan kokonaisvaikutus alueeseen olisi mahdollisimman myönteinen.

8.3 Vaihtoehdot

Kaavoituksen kuluessa tutkitaan tarvittaessa useampia vaihtoehtoja toimintojen järjestämiseksi suunnittelualueella. Mahdollinen vaihtoehtojen ratkaisujen pohdinta kirjataan kaavaselostukseen perusteluineen.

9 Kaavoituksen tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaava etenee Akaan kaupunginhallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Huhtikuussa 2010 päivitetyn kaavoitusohjelman mukaan kaava etenee luonnosvaiheeseen joulukuussa 2010. Kaavoitusohjelma ei ulotu vuodenvaihdetta pidemmälle, mutta voi-

daan arvioida, että kaava etenee ehdotusvaiheeseen keväällä 2011 ja voisi näinollen tulla hyväksytyksi kesällä 2011.

Kaavan tarkemmasta, ajantasaisesta tilanteesta saa tietoa ottamalla yhteyttä kaavoittajaan.

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa saa kaupungintalon 3. kerroksesta kaavoitusyksikön suunnitteluavustajilta sekä Akaan kaupungin internetsivuilta. OAS:sta voi antaa palautetta kaavoituspäällikkö Johanna Karelahdelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Yhteystiedot

kaavoituspäällikkö
Johanna Karelahti
puh. 040 335 3208
sp. johanna.karelahti@akaa.fi

Akaan kaupunki
Kaupungintalo
Myllytie 3
37800 Toijala

www.akaa.fi/tontit (vireillä olevat asemakaavat)

