

Haittilanmäen asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kaavan laatija: Akaan kaupunki

Päiväys: 16.10.2012

Päivitetty: 13.12.2012

5.3.2014

Diaari nro 675/2011

Sisällys

1. Suunnittelualue	2
2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	3
2.1 Lähtökohdat ja aluerajaus	3
2.2 Alustavat tavoitteet	3
2.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.4 Seudulliset alueidenkäyttötavoitteet	3
3. Suunnittelun lähtökohdat, aiemmat suunnitelmat	4
3.1 Kaavoitustilanne	4
3.1.1 Maakuntakaava	4
3.1.2 Yleiskaava	5
3.1.3 Asemakaava	6
3.2 Suojelutilanne	6
3.3. Aikaisemmat selvitykset	6
4. Suunnittelualueen nykytila	7
4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset	7
4.2 Ympäristö	7
4.2.1 Maasto	7
4.2.2 Kasvillisuus	7
4.2.3 Vedet	7
4.3 Tiestö	7
4.4 Kunnallistekniikka ja jätteen käsittely	7
4.5 Maanomistus	7
5. Osalliset	8
6. Tiedottamisen ja osallistumisen järjestäminen	8
6.1 Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	8
6.2 Luonnosvaihe	8
6.3 Ehdotusvaihe	8
6.4 Muut tiedottamis- ja osallistumismenettelyt	9
7. Viranomaisyhteistyö	9
8. Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat selvitykset	9
8.1 Vaikutusten arviointimenetelmät	9
8.2 Vaikutusalue	10
9. Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko	10
10. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	10

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Akaan kaupungin 2. kaupunginosassa korttelin 5 pohjoisosan. Sitä rajaavat Satamatie ja Haittilantie sekä Nahkialanjärven ranta. Alueen pinta-ala on n. 3,4 hehtaaria. Alueella on voimassa korttelin 5 teollisuusalueen asemakaava (27.1.1962).



Haittilanmäen asemakaavamuutoksen likimääräinen sijainti opaskartalla.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat ja aluerajaus

Hakemuksen kaavamuutoksesta ovat tehneet korttelissa 5 kiinteistön 20-407-7-65 omistajat perustelunaan tarve peruskorjata omistamaansa asuinrakennusta, joka sijaitsee voimassa olevassa kaavassa teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialueella. Kaupunginhallitus on 20.10.2011 päättänyt, että Haittilantien varren kortteleihin laaditaan ajanmukainen asemakaava, jonka rajaus ja laadinnan aikataulu päätetään myöhemmin.

Kaavamuutosalueen rajaukseen otettiin aluksi mukaan kokonaan kortteli 5, koska teollisuusalueen nykyinen käyttötarkoitus ei ole kaavan mukaista muiltakaan osin, eikä kaakkoisosan AL-korttelialue ole toteutunut. Luonnosvaiheessa kaavan rajausta muutettiin koskemaan vain kortteli 5:n pohjoisosaa.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia suunnittelualueelle ajanmukainen kaava, jossa otetaan huomioon alueella sijaitsevat arkeologiset kohteet ja alueen kuuluminen Toijalan rakennuskulttuuri-inventoinnissa Nahkialanjärven asutusmaisemaan. Olemassa olevien rakennusten korttelialueiden kaavamerkinnot ovat syytä muuttaa nykyiset käyttötarkoitukset mahdollistaviksi ja tulevat tarpeet huomioiviksi. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja aluekokonaisuuksien säilyminen on turvattava asianmukaisilla kohdemerkinnöillä ja kaavamääräyksillä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös tutkia sekä rakentamisen että viheralueverkoston täydentämisen mahdollisuuksia. Tavoitteet täydentyvät ja täsmentyvät suunnitteluprosessin aikana.

2.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelussa on otettava huomioon seuraavat valtakunnalliset erityistavoitteet. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja elinympäristön laadun kannalta on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan huomioimista ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Lisäksi on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta. Myös viheralueista on luotava yhtenäinen kokonaisuus.

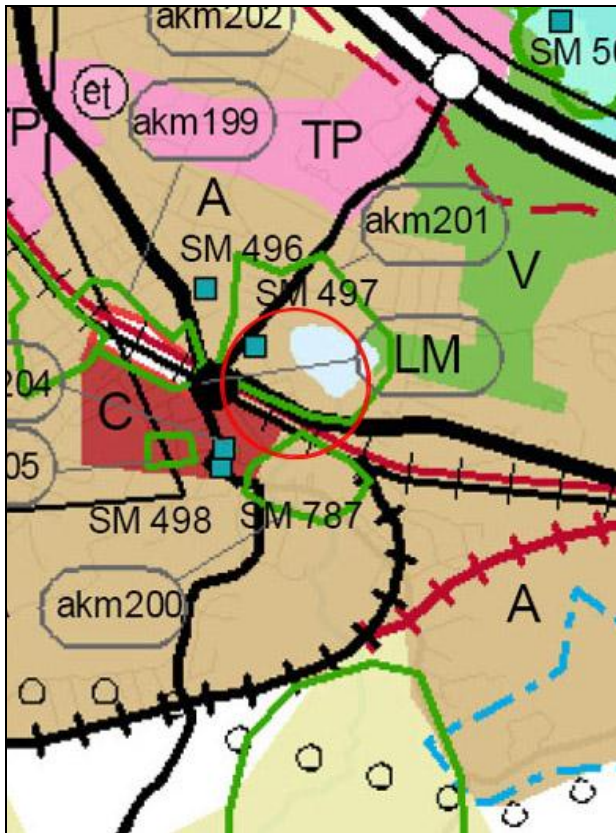
2.4 Seudulliset alueidenkäyttötavoitteet

Maakuntakaavan kautta tulee yleistavoite, jonka mukaan on edistettävä kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

3. Suunnittelun lähtökohdat, aiemmat suunnitelmat

3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Maakuntakaava



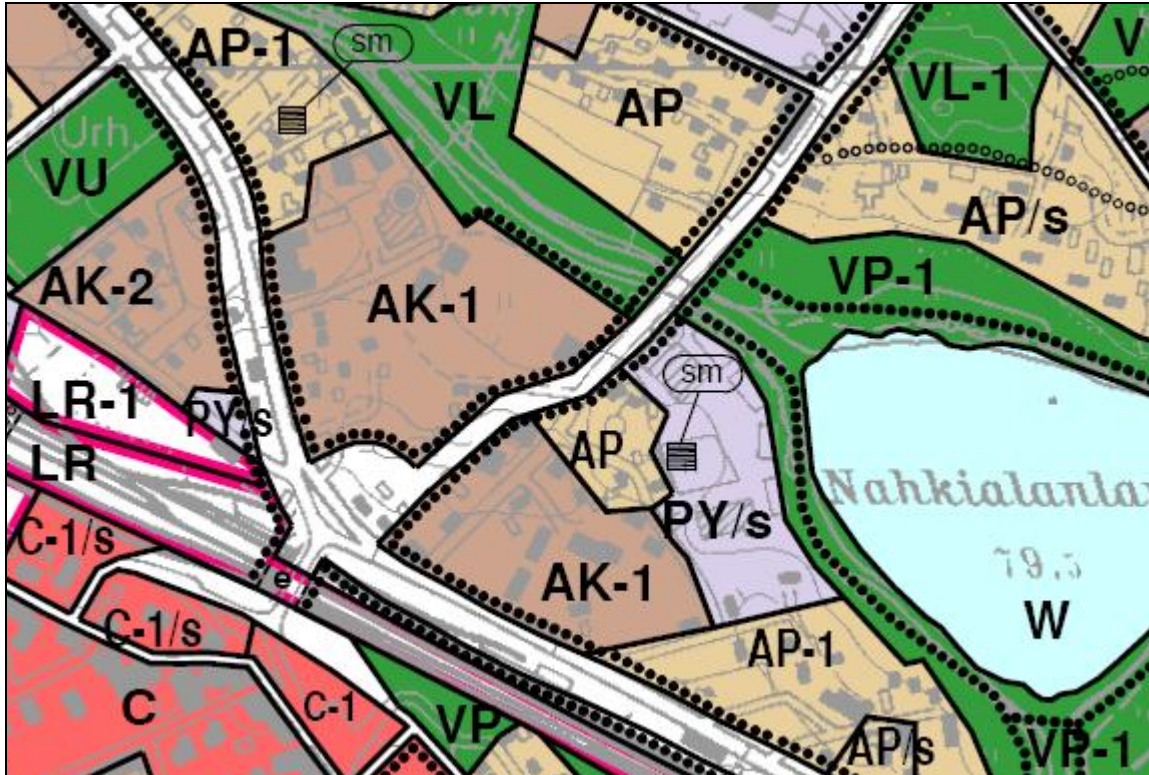
Ote maakuntakaavasta

Pirkanmaan Liitto on laatinut maakuntakaavan koko maakunnan alueelle. Valtioneuvosto vahvisti Pirkanmaan 1. maakuntakaavan 29.3.2007. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Kaavamääräykset ovat seuraavat:

- A Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.
- SM 497 Muinaisjäännös
Mainiemen rautakautinen polttokenttäkalmisto (hautapaikka)
- akm 201 Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
Nahkialanjärven asutusmaisema
(rakennus- ja teollisuushistoriallisesti merkittävä, maisemakokonaisuus)

3.1.2 Yleiskaava



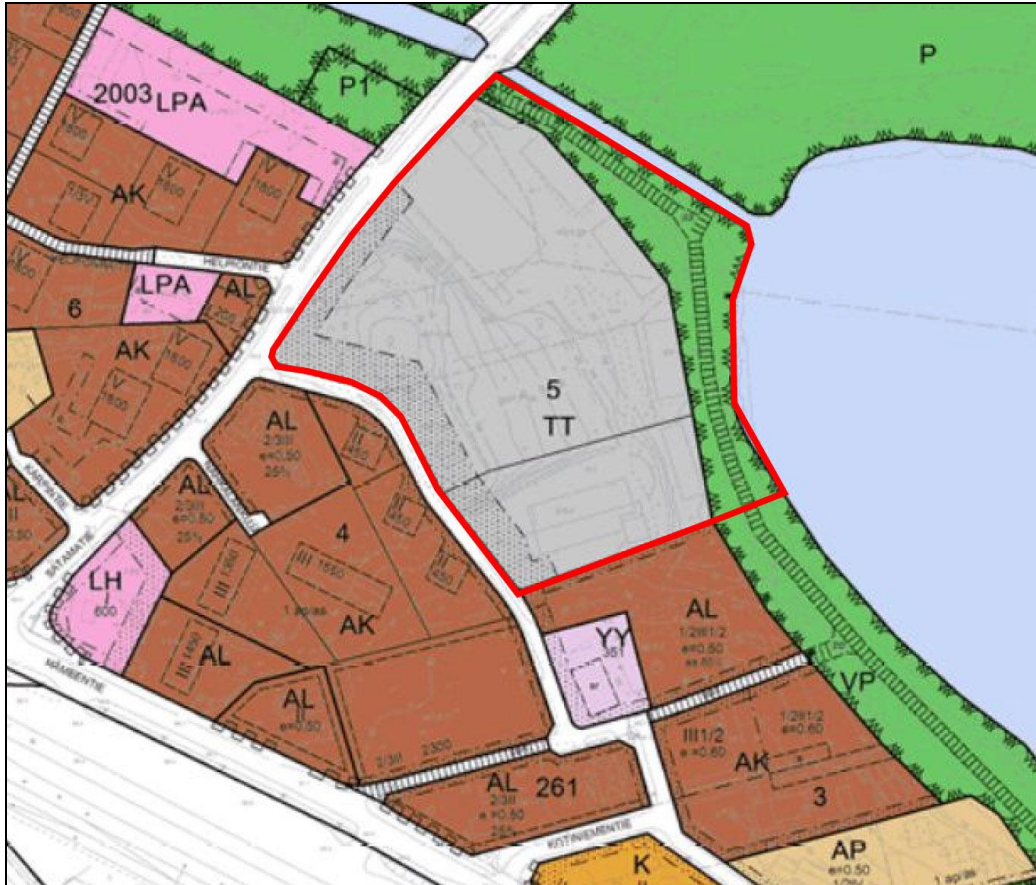
Ote vuonna 1998 hyväksytystä Toijalan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta

Suunnittelualueelle on osoitettu v. 1998 hyväksytyssä Toijalan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suojelutavoitteita sisältävä julkisten palvelujen ja hallinnon alue, pientalovaltainen asuntoalue sekä muinaisjäännös.

Yleiskaavamääräykset ovat seuraavat:

- PY/s Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä taajamakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennettu alue, joka tulisi suojella.
- AP Pientalovaltainen asuntoalue
- VP-1 Puisto
Alueen erityiset maisema- ja luontoarvot tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.
- sm Muinaisjäännös
Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää Museovirastoon tai Tampereen museoihin lausuntoja varten.

3.1.3 Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä

Korttelin 5 luoteisosaa koskeva asemakaava on vahvistettu 27.1.1962. Siinä alue on osoitettu teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueeksi (TT), jolla sallittu tehokkuus on $e=0,50$. Olemassa oleva asuinrakennus talousrakennuksineen jää miltei kokonaan istutettavaksi merkitylle tontin osalle.

Puistoalueen kaava on vahvistettu 15.10.1987, johon on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

3.2 Suojelutilanne

Alueella sijaitsee maakuntakaavassa ja yleiskaavassa huomioitu muinaisjäänös, Mai-niemen rautakautinen polttokalmisto. Muinaisjäänöksen laajuus on pääosin tarkemmin rajaamaton. Sen tarkka, maanalainen laajuus ei ole tiedossa, koska kohde on rajattu alustavasti inventoinneissa. Yleiskaavakarttaan kohdemerkintä on sijoitettu suunnilleen alueen keskipisteeseen.

3.3. Aikaisemmat selvitykset

Alueesta ja sen rakennuksista on kerätty tietoa Akaan kaupungin Toijalan rakennus-kulttuuri ja kulttuurimaisema -selvitykseen vuonna 2009 (Finnish Consulting Group). Nahkialanjärven maisemahistoriaa 1700–1913 karttojen kautta on selvittänyt Anna Rii-onheimo Turun yliopiston Maisemantutkimuksen proseminarityössä.

Arkeologisten löytöpaikkojen tarkastusta ja kartoitusta on tehty vuosina 1895 ja 1905 (Hj. Appelgren ja Juhani Rinne). Arkeologista inventointia Toijalassa on tehty vuonna 1943 (Annikki Nisula). Vuonna 1998 on laadittu Toijalan arkeologinen perusinventointi (Antti Bilund, Maakunnallinen yksikkö, Tampereen museot).

4. Suunnittelun alueen nykytila

4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee korttelissa 5 Satamatien puolella Pihlgren & Ritola Oy:n alun perin 1930-luvulla rakennettu, myöhemmin korotettu ja laajennettu, punatiilinen tapettitehdas sekä varastorakennuksia. Tehtaan vierellä on 1880-luvulla rakennettu hirsinen huvila muutettuna toimistorakennukseksi. Huvilan pihalla sijaitsee muinaisjäännös, Mainiemen rautakautinen polttokalmisto.

Korttelin 5 keskivaiheilla on Toika Oy:n 1949 rakennettu, punatiilinen, kaksikerroksinen kaidetehdas, jota on myöhemmin laajennettu. Tontilla on myös puinen varastorakennus 1950-luvulta. Haittilantien varrella korttelissa 5 sijaitsee puurakenteinen asuinrakennus ulkorakennuksineen. Kiinteistön omistajat ovat tehneet aloitteen kaavan muuttamiseksi, koska he haluavat peruskorjata rakennuksia.

4.2 Ympäristö

4.2.1 Maasto

Maaston korkein kohta on Satama- ja Haittilanteiden risteyksen tuntumassa ns. Haittilanmäki +93,6. Maasto laskee siitä paikoin jyrkästi yli kymmenen metriä koilliseen kohti Nahkialanjärveä (+79,6).

4.2.2 Kasvillisuus

Alueella on rehevää puustoa sekä tonteilla että Haittilantien varressa. Koillisessa alue rajautuu Nahkialanjärven rannan puistoalueeseen.

4.2.3 Vedet

Suunnittelualueen sisällä ei ole vesistöä, mutta alueelta on vesistönäkymiä Nahkialanjärvelle ja järveltä alueelle.

4.3 Tiestö

Suunnittelualueetta rajaa luoteispuolella Toijalan keskustasta taajaman ohittavalle moottoritielelle johtava Satamatie. Siitä erkanee aluetta halkova ja sivuava Haittilantie, joka on kapea ja huonokuntoinen. Koillisessa suunnittelualueetta rajaavalla puistoalueella on kaavassa osoitettu ohjeellinen jalankulku- ja pyörätie.

4.4 Kunnallistekniikka ja jätteen käsittely

Suunnittelualue on vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueella. Olemassa olevat rakennukset on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon ja mahdolliset uudet rakennukset ovat liitettävissä verkostoihin. Jätteiden käsittelyssä noudatetaan voimassa olevia säännöksiä.

4.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueella korttelissa 5 Pihlgren & Ritola Oy omistaa kiinteistöt 20-402-2-3, 20-402-2-39, 20-407-7-19 ja 20-407-7-194. Kiinteistö 20-407-7-65 on yksityisomistuksessa ja kiinteistön 20-2-5-3 omistaa Toika Ky. Nahkialanjärven rannan tuntumassa yhden varaston sijaintipaikkana olevan kiinteistön 20-407-876-1 omistaja on Toijalan osakaskunta. Suunnittelualueen koilliskulmassa sijaitsevan kiinteistön 20-402-2-85 ja 20-2-9903-0 omistaa Akaan kaupunki.

5. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisiksi katsotaan alueen maanomistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat. Viranomaisista osallisia ovat: Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristön ja luonnonvarojen vastuualue sekä kaupungin sisäisesti Valkeakosken ympäristöpalvelut ja Akaan tekninen toimi.

Kaavaan voivat ilmoittautua osallisiksi muutkin kuin edellä mainitut tahot. Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

6. Tiedottamisen ja osallistumisen järjestäminen

6.1 Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Akaan kaupunginhallitus päättää kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtäville asettamisesta kokouksessaan 16.10.2012.

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta ja nähtävillä olosta tiedotetaan myös Akaan Seudussa julkaistulla ilmoituksella. Osallisilla on mahdollisuus antaa OAS:sta palautetta kirjallisesti 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 riittävydestä. ELY-keskuksen osoite on Yliopistonkatu 38, PL 297, 33101 Tampere.

6.2 Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnos laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen. Luonnos tulee MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville laatimisvaiheen yhteistyötä varten Akaan kaupungintalon 2. kerrokseen kaavoituksen ilmoitustaululle, kaupungin kirjastoihin sekä kaupungin nettisivuille.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan Akaan Seudussa julkaistavalla kuulutuksella. Mielenpitoen kaavaluonnoksesta voi antaa suullisesti tai kirjallisesti. Kaavaluonnos lähetetään kommentoitavaksi osallisille hallintokunnille ja viranomaisille.

6.3 Ehdotusvaihe

Laatimisvaiheen nähtävillä olon jälkeen, saapunut palaute huomioiden, laaditaan asemakaavan muutosehdotus. Kaupunginhallitus päättää asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä ja asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päiväksi MRL 65 §:n mukaisesti.

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

Kaupunginhallitus pyytää lausunnot eri viranomaistahoilta.

Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto kirjallisesti. Muistutuksessa tuleekin mainita jättäjän osoitetiedot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Akaan kaupunginvaltuusto.

6.4 Muut tiedottamis- ja osallistumismenettelyt

Asemakaavan muutoksesta tiedotetaan myös kaupungin nettisivuilla osoitteessa www.aka.fi, jossa vireillä olevilla asemakaavoilla on oma sivu. Kaavasta saa koko kaavoitusprosessin ajan tietoa ottamalla yhteyttä kaavoittajaan.

7. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen laadintaan ryhdyttäessä järjestetään MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, jossa käsitellään valtakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttötavoitteiden suhdetta Akaan kaupungin alueen kaavoitukselle asettamiin tavoitteisiin. Suunnittelualueelta tunnetaan muinaisjäännös, ja alue on osa Nahkialanjärven asutusmaisemaa. Neuvottelussa selvitetään viranomaisten kanta ja ohjeet muinaisjäännöksen alueella mahdollisesti tehtävien tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuudesta ja laajuudesta.

8. Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat selvitykset

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä taloudelliset, liikenteelliset, kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset. Tärkeätä on tunnistaa juuri tähän kaavaan liittyvien muutosten vaikutukset. Arvioinnissa verrataan nykytilannetta ja kaavassa suunniteltua tilannetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on alustavasti tunnistettu kaavaan liittyvät vaikutukset sekä arvioitu niiden merkittävyyttä. Koska alue on jo pääosin rakennut, kaavamutoksen vaikutukset nykytilanteeseen verrattuna eivät suurimmalla osalla aluetta tule olemaan merkittäviä. Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on arvioitu kohdistuvan:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
3. yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen
4. maisemaan ja luonnonympäristöön

Mahdollisten lisätutkimusten tarve selvitetään viranomaisneuvottelussa. Niitä voivat olla mm. muinaisjäännösten koekaivaukset, asemakaavatason rakennusinventointi ja kaupunkikuvallinen selvitys.

8.1 Vaikutusten arviointimenetelmät

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

Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen. Vaikutuksia havainnollistetaan kartta- ja kuvaesityksin.

8.2 Vaikutusalue

Kaavamuutoksen välittömät vaikutukset eivät ulotu lähiympäristöä laajemmalle. Nahkialanjärvi ja sitä ympäröivä asutusmaisema on kuitenkin koko Toijalan taajamassa merkityksellinen, joten asemakaavan muutos vaikuttaa kaikkien taajamassa asuvien ja liikkuvien ihmisten elinympäristöön. Liikennejärjestelyt vaikuttavat myös kaavamuutos-alueella laajemmin ympäristössä. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee vaikuttamaan maisemaan ja kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutosta laadittaessa pyritään siihen, että kaavan kokonaisvaikutus olisi mahdollisimman myönteinen.

9. Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	lokakuu 2012
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	lokakuu 2012
Kaavaluonnos nähtävillä	alkuvuosi 2014
Kaavaehdotus nähtävillä	kesä 2014
Kaava hyväksytty ja lainvoimainen	talvi 2014/2015

Tarkemmasta aikataulusta saa suunnittelun kuluessa tietoa kaavoitusavustajilta ja kaupungin verkkosivuilta.

10. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa saa kaupungintalon 2. kerroksesta kaavoitusyksikön suunnitteluavustajilta sekä Akaan kaupungin internet-sivuilta. OAS:sta voi antaa palautetta maankäyttö- ja kaavoitusyksikön henkilöstölle, etunimi.sukunimi@akaa.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.