

Haittilanmäen asemakaavan muutos

Kaavaselostus / luonnos II



Kaavan laatija: Akaan kaupunki

Päiväys: 11.3.2015

Diaari nro 675/2011

Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi	Haittilanmäen asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	5.3.2014
Kaavan laatija	Johanna Fingerroos kaavasuunnittelija
Osoite	Akaan kaupungintalo Myllytie 3 37800 Akaa
Puhelin	040 335 3208
Sähköposti	johanna.fingerroos@akaa.fi
Vireilletulo	16.10.2012
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.10.2012, päivitetty 13.12.2012
Luonnos kaupunkisuunnittelu ltk.:n käsittelyssä	5.3.2014
Luonnos kh:n käsittelyssä	1.4.2014
Luonnos II kaupunkisuunn. ltk.:n käsittelyssä	1.4.2015
Ehdotus kaupunkisuunnittelu ltk.:n käsittelyssä	xx.xx.2015
Ehdotus kh:n käsittelyssä	xx.xx.201x
Hyväksymiskäsittely kh:ssa	xx.xx.201x
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	xx.xx.201x

Sisällys

Sisällys	3
1 Suunnittelualue	4
2 Suunnittelukohteen perustiedot	4
2.1. Sijainti	4
3. Suunnittelualan nykytila	4
3.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.2 Alueella sijaitsevat rakennukset	5
3.3 Luonnonympäristö	5
3.3.1 Maasto	5
3.3.2 Kasvillisuus	5
3.3.3 Vedet	5
3.4 Kulttuurimaisema	5
3.5 Tiestö	5
3.6 Kunnallistekniikka ja jätteen käsittely	5
3.7 Maanomistus	5
4. Kaavoitustilanne	6
4.1 Maakuntakaava	6
4.2 Yleiskaava	7
4.3 Asemakaava	8
4.4 Suojelutilanne	8
4.5 Aikaisemmat selvitykset	8
4.5 Tietoja teollisuusrakennusten ja – laitosten alueen maaperästä	9
5 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet	9
5.1 Taustaa	9
5.2 Määrittely	9
5.3 Tavoitteet	9
6 Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat selvitykset	9
6.1 Vaikutusten arviointimenetelmät	10
6.2 Vaikutusalue	10
7 Kaavan vaikutukset	10
7.1 Vaikutus maisemaan ja luonnonympäristöön	10
7.2 Vaikutus kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	10
7.3 Vaikutus ihmisen elinympäristöön	10
7.4 Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen	11
8 Kaavan eteneminen ja osallistuminen	11
8.1 Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11
8.1.1 OAS:sta annettu palaute	11
8.2 Viranomaisyhteistyö	14
8.3 Luonnosvaihe	14
8.4 Luonnoksesta I annettu palaute	15
8.4 Ehdotusvaihe	21
8.5 Hyväksymisvaihe	21
9 Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut	21
9.1 Sisältö	21
9.2 Tonttijako	21
10 Asemakaavan muutoksen toteutuksen ajoitus ja seuranta	21

3.2 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 toimisto- ja asuinrakennukseksi. Huvilan pihalla sijaitsee muinaisjäänös, 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 hirsirakenteinen 1890-luvulla rakennettu asuinrakennus, jonka pihapiirissä on 1927 rakennettu puurakenteinen asuinrakennus sekä sauna ja talli. Kiinteistön omistajat ovat tehneet aloitteen kaavan muuttamiseksi, koska he haluavat peruskorjata rakennuksia.

3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 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).

3.3.2 Kasvillisuus

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

3.3.3 Vedet

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

3.4 Kulttuurimaisema

Maakuntakaavassa vuodelta 2007 alue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi; akm 201 Nahkialanjärven asutusmaisema. Alueen arvoiksi on todettu: rakennus- ja teollisuushistoriallisesti merkittävä maisemakokonaisuus.

3.5 Tiestö

Suunnittelualueen rajaa luoteispuolella Toijalan keskustasta taajaman ohittavalle moottoritielelle johtava Satamatie. Siitä erkanee aluetta sivuava Haittilantie, joka on kapea ja huonokuntoinen. Rannan puistoalueella on jalankulku- ja pyörätie.

3.6 Kunnallistekniikka ja jätteen käsittely

Suunnittelualue on vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueella. Olemassa olevat rakennukset on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Jätteen käsittelyssä noudatetaan voimassa olevia säännöksiä.

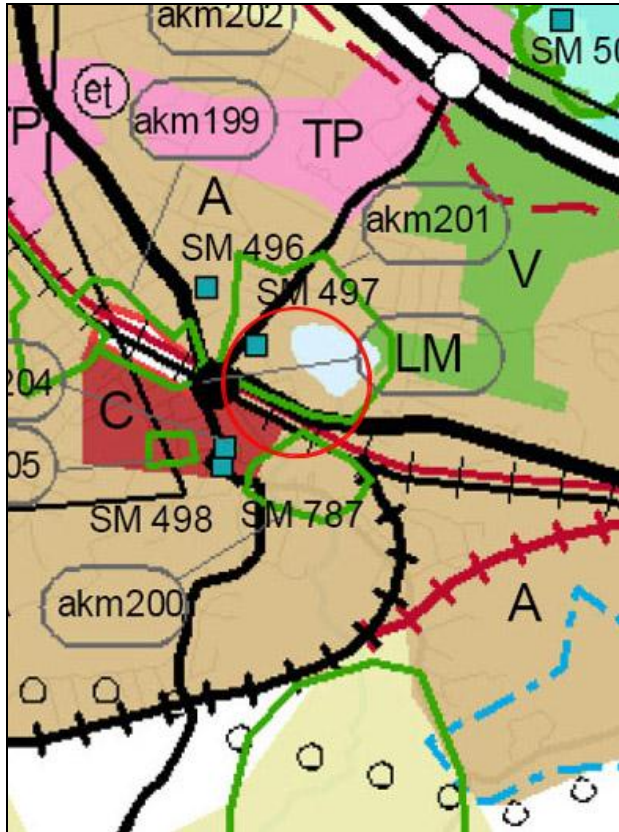
3.7 Maanomistus

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 omistaa Akaan kaupunki.

4. Kaavoitustilanne

4.1 Maakuntakaava



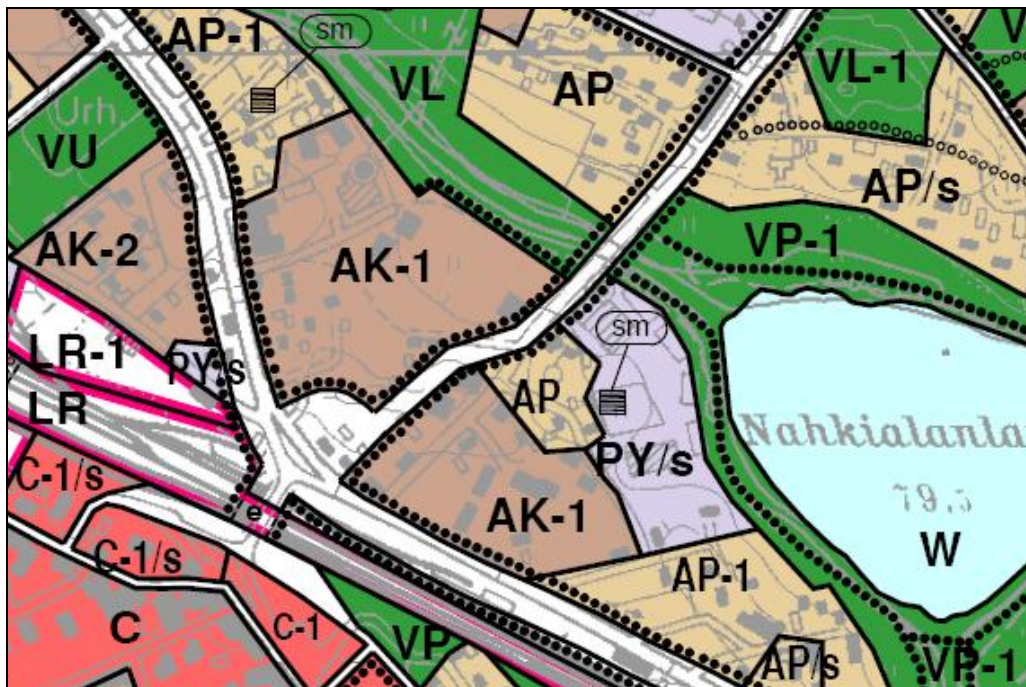
Ote maankuntakaavasta

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)

4.2 Yleiskaava



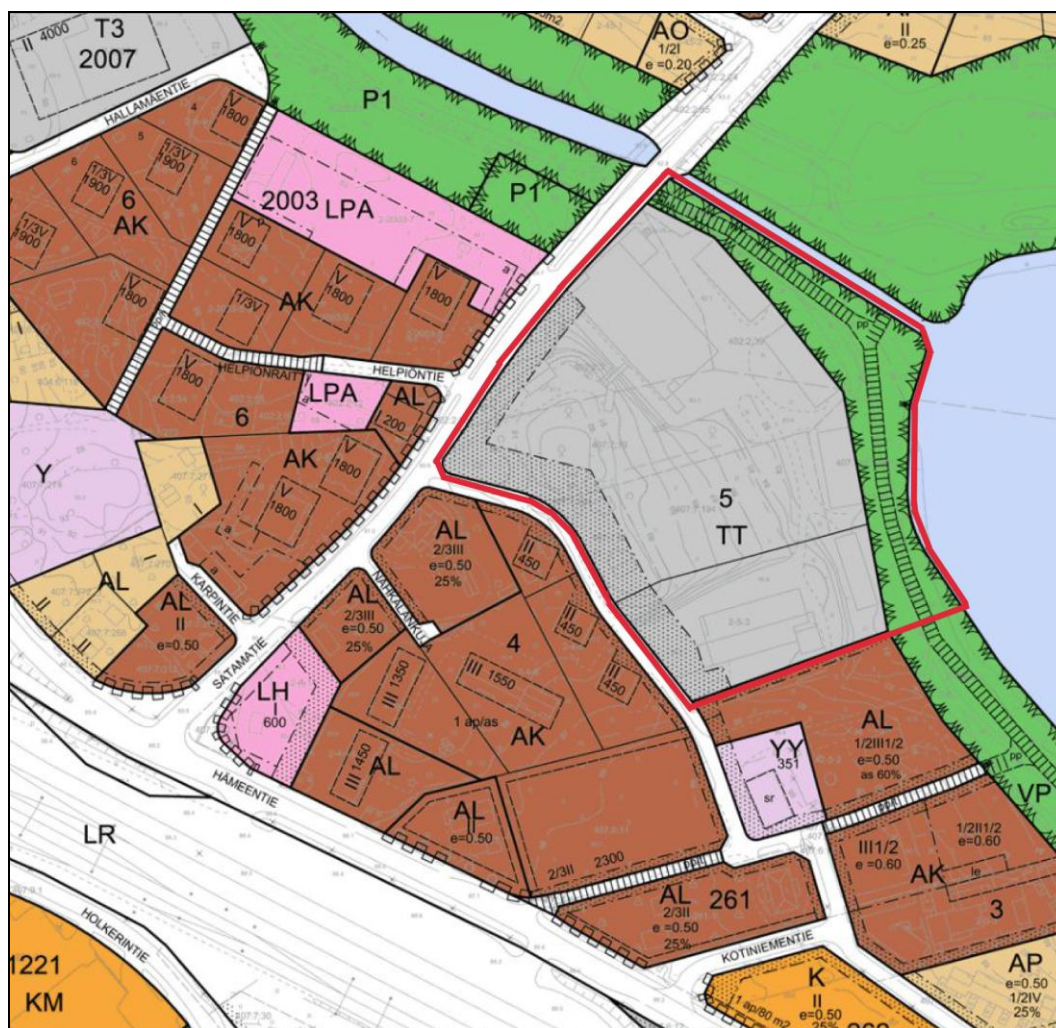
Ote vuonna 1998 hyväksytystä Toijalan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta

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. |

4.3 Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä

Kaavamuuotosalueella korttelin 5 pohjoisosaa koskeva asemakaava on vahvistettu 27.1.1962. Siinä alue on osoitettu teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialueeksi (TT), jolla sallittu tehokkuus on $e=0,50$. Nahkialanjärven rannan puistoaluetta (VP) koskeva asemakaavan muutos on vahvistettu 29.4.1987.

4.3 Suojelutilanne

Alueella sijaitsee maakuntakaavassa ja yleiskaavassa huomioitu muinaisjäänös, Mainiemen rautakautinen polttokalmisto. Muinaismuistoaluetta koskee muinaismuistolaki.

4.4 Aikaisemmat selvitykset

Alueesta ja sen rakennuksista on kerätty tietoa Akaan kaupungin Toijalan rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema -selvitykseen vuonna 2009 (Finnish Consulting Group). Nahkialanjärven maisemahistoriaa 1700–1913 karttojen kautta on selvittänyt Anna Riionheimo 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).

4.5 Tietoja teollisuusrakennusten ja – laitosten alueen maaperästä

Pihlgren ja Ritola Oy:n edustajalta saadun tiedon mukaan teollisuuslaitoksella on 1960- ja 1970-luvuilla käytetty yhden tapettilaadun valmistuksessa liuoteohenteista erikoispainoöljyä. Raaka-aine ja sen jätteet on kuljetettu erillisissä astioissa tuotantolaitokseen käytettäväksi ja edelleen hävitettäväksi. Pääasiallisesti käytetyssä liimapainomenetelmässä on käytetty ja käytetään maavärejä ja perunatärkkelystä. Raaka-ainejätettä ei ole joutunut maaperään.

ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan ns. PIMA-rekisterissä (pilaantuneet maat) olevat tiedot ovat peräisin kuntien ympäristönsuojeluviranomaisilta. Tiedot ovat toimialakohtaisia oletuksia siitä, mitä mahdollisesti on käytetty alan tuotannossa.

Tulevan maankäytön tarpeiden mukaan on selvitettävä tarkemmin tuotantorakennusten ja niiden tonttien maaperän mahdolliset epäpuhtaudet.

5 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

5.1 Taustaa

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

5.2 Määrittely

Kaavamuutos laaditaan korttelin 5, pohjoisosaan koska alueen nykyinen käyttötarkoitus ei ole kaavan mukaista.

5.3 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. Alueella sijaitsevan muinaisjäännöksen vuoksi kaavamuutoksen lähtökohtana on, ettei kaavassa osoiteta sellaista maankäyttöä, joka merkitsisi muinaisjäännökseen kajoamista. Mahdollisia muutoksia maankäytössä suunniteltaessa, tehdään kaavaluonnoksen mukaan riittävät arkeologiset koetutkimukset, joiden tulokset otetaan huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. Osallisten tavoitteet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan. Lähtökohtana on, että uusi rakentaminen on luonteeltaan täydentävää.

6 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 merkittävyttä. Koska alue on jo pääosin rakentunut, kaavamuutoksen 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

Lisäselvitysten tarve käytiin läpi viranomaisneuvottelussa 23.11.2012. Muistio neuvottelusta on kaavaselostuksen liitteenä.

6.1 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.

6.2 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 kaavamuutosaluetta laajemmin ympäristössä. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee vaikuttamaan maisemaan ja kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutosta laadittaessa pyritään siihen, että kaavan kokonaisvaikutus olisi mahdollisimman myönteinen.

7 Kaavan vaikutukset

7.1 Vaikutus maisemaan ja luonnonympäristöön

Koko kaavamuutosalue on ollut jo kauan ihmisen muokkaamaa. Nyt tekeillä oleva kaavamuutos ei vaikuta alueen maisemaan eikä luonnonympäristöön, koska uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta.

7.2 Vaikutus kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alueen nykyinen asemakaava ei sisällä lainkaan suojelutavoitteita, joten asemakaavan muutos parantaa suojelutilannetta alueella ja luo edellytykset miljöön säilymiselle.

7.3 Vaikutus ihmisen elinympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutus ihmisten elinympäristöön on vähäinen.

7.4 Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Satamatielle selkiytetään alueen pohjoiskulmassa, jossa myös olemassa oleva kevyenliikenteenväylä ylittää satamatien. Haittilantietä ei ole mahdollista leventää alueella sijaitsevan muinaismuiston vuoksi.

8 Kaavan eteneminen ja osallistuminen

8.1 Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Akaan kaupunginhallitus päätti kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kokouksessaan 16.10.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 23.10.–6.11.2012 Akaan kaupungin kaavoituksen ilmoitustaululla kaupungintalon 2. kerroksessa, kaupungin kirjastoissa ja kaupungin nettisivuilla.

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta ja nähtävillä olosta tiedotettiin 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.

8.1.1 OAS:sta annettu palaute

Nähtävillä oloajan loppuun mennessä saapui yhdeksän kirjallista palautetta. Kaksi maanomistajaa kävi tapaamassa kaavan laatijoita. Pirkanmaan maakuntamuseo antoi kommentit viranomaisneuvottelussa 23.11.2012.

1. Tampereen aluepelastuslaitos, Onnettomuuksien ennaltaehkäisyn yksikkö,
Itäinen valvonta-alue, s-posti 18.10.2012
 - ei huomautettavaa tai lisättävää asiaan

Vastine ja

Toimenpiteet: Ei kaavamuutoksen laadinnassa huomioon otettavaa

2. Pirkanmaan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue, s-posti 18.10.2012
 - ei anna OAS:sta lausuntoa

Vastine ja

Toimenpiteet: Ei kaavamuutoksen laadinnassa huomioon otettavaa

3. Pirkanmaan liitto, s-posti 22.10.2012
 - ei kommentoitavaa OAS:sta

Vastine ja

Toimenpiteet: Ei kaavamuutoksen laadinnassa huomioon otettavaa

4. Elisa Oyj, Tuotanto, Tuotantoverkot/Keski, s-posti 22.10.2012
- ei lausuttavaa OAS:sta

Vastine ja

Toimenpiteet: Ei kaavamuutoksen laadinnassa huomioon otettavaa

5. Valkeakosken ympäristöpalvelut, lausunto 25.11.2012

- mikäli vanhojen teollisuusrakennusten alueelle suunnitellaan asumista, tulee tarvittaessa selvittää maaperän epäpuhtaudet
- mikäli alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY), kaavaan on syytä merkitä ympäristövaikutuksia rajoittava määräys tai toiminnan laatua on voitava muulla tavoin määritellä kaavassa
- suunnittelun on perustuttava riittäviin meluselvityksiin, mm. Satamatien liikenteen vaikutus alueen asutukselle on syytä selvittää

Vastine: Viranomaisneuvottelussa 23.11.2012 todettiin tarpeelliseksi selvittää teollisen toiminnan mahdollinen vaikutus maaperään ja laatia meluselvitys asemakaavamuutoksen luonnoksen yhteydessä.

Toimenpiteet: Asemakaavan muutosta varten laaditaan selvitys teollisuuskäytössä olleiden alueiden maaperän pilaantuneisuudesta sekä liikennemeluselvitys. Tarvittavat selvitykset laaditaan kaavamuutoksen ehdotusvaiheen yhteydessä.

6. Toika Ky, palaute 26.10.2012

- ajoyhteys Satama- ja Hämeenteiltä Toikalle Haittilantie 4 A:han selkeä ja riittävän leveä isoillekin autoille
- Toijalan Kaide Ky on nykyisin nimeltään Toika Ky
- Toijalan kylän vedet osakaskunta on nykyisin Toijalan osakaskunta
- OAS:n kohdassa 4.1 mainittu 1962 naulatehtaaksi rakennettu talo on tehty alun perin pulttitehtaaksi

Vastine: Viranomaisneuvottelussa 23.11.2012 todettiin, että Haittilantietä ei tule levenittää, koska tie viistää muinaismuistoaluetta. Nimivirheiden ym. epätarkkuuksien korjaukset otetaan huomioon.

Toimenpiteet: Arkeologisen koetutkimuksen ja liikenneselvityksen perusteella ratkaistaan Haittilantietä koskevat kaavamerkinnot ja – määräykset. Nimivirheet ja epätarkkuudet korjataan OAS:n päivityksessä.

7. Ritola kävi tapaamassa kaavan laatijaa, 1.11.2012

- Osayleiskaavakartassa v. 1998 muinaisjäännös on osoitettu väärään paikkaan, pellolle, vaikka todellisuudessa sijaitsee konttorin pihalla.
- pellolle voisi osoittaa asumista

Vastine: Viranomaisneuvottelussa 23.11.2012 ilmeni, että kohdemarkintä on osoitettu suunnilleen muinaismuistoalueen inventoinnin alustavan rajauksen keskipisteeseen. Kiinteistönomistajan kanta otetaan huomioon kaavamuutoksen laadinnassa.

Toimenpiteet: Maankäytön mahdollisten muutosten vuoksi laadittavissa koetutkimuksissa selvittää muinaismuistoalueen maanalaista laajuutta.

8. Erkki Ritola ja Jaakko Ritola, palaute 5.11.2012

- tontin 20-407-7-14 halutaan pysyvän edelleen asuinalueena
- tontti 20-407-7-14 on yksityisomistuksessa
- ko. tontilla sijaitseva tapettitehtailija Ritolan rakennuttama kaksikerroksinen rakennus on koristerapattu kolminkertaisesta tiilestä rakennettu kivitalo

Vastine: Kaavamuutosalue on rajattu koskemaan vain korttelin 5 pohjoisosaa. Kyseessä olevaa korttelissa 4 sijaitsevaa kiinteistöä 20-407-7-14 tarkastellaan myöhemmin eri kaavamuutoksen yhteydessä.

9. Pihlgren ja Ritola Oy, palaute 5.11.2012

- teollisuusrakennusten alue koskemaan vain tapettitehdasta ja varastoja sekä käyttötarkoitus väljäksi mahdollistamaan muutakin kuin tuotannollista toimintaa, esim. liiketilaa, asumista, urheilu- tai näyttelytilaa
- muu alue asuinkäyttöön, kuitenkin nykyisen konttorirakennuksen käyttö myös toimistotilana
- tonttijaon uusiminen
- rakennusoikeus vastaamaan lähellä olevien kerrostalotonttien rakennusoikeuksia, koska alue Toijalan keskustaa, tiivistämistä edellyttävää
- jos kulttuurihistorialliset arvot edellyttävät alueen säilyttämistä mahdollisimman koskemattomana, rakennusoikeutta toivotaan kompensoitavan muualla

Vastine: Kiinteistönomistajien kanta tonttien käyttötarkoituksesta otetaan huomioon kaavamuutoksen laadinnassa. Viranomaisneuvottelussa 23.11.2012 todettiin, että jos kaavassa suunnitellaan muutoksia vallitsevaan maankäyttöön, kiinteän muinaisjäännöksen laajuus ja säilyneisyys tulee tarvittavilta osin selvittää arkeologisin koetutkimuksin. Rakennusoikeuden osoittamista säätelee maakuntakaavassa osoitettu akm-status (Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö) ja toisaalta muinaismuistoalueen laajuus.

Toimenpiteet: Asemakaavamuutoksen luonnoksen perusteella tehdään arkeologinen koetutkimus niillä alueilla, joilla suunnitellaan muutoksia maankäytössä. Olemassa olevien rakennusten alueilla käyttötarkoitukset ratkaistaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Rakennusoikeuksia tarkastellaan alueen reunaehdot huomioiden. Tonttijako uusitaan kaavaratkaisun mukaiseksi.

10. Liisa Yrjösen perikunta ja Marjatta Tanskanen, palaute 5.11.2012

- voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden säilyttäminen kiinteistöllä 20-407-7-67, mieluiten sen lisääminen

Vastine: Kaavamuutosalue on rajattu koskemaan vain korttelin 5 pohjoisosaa. Kyseessä olevaa korttelissa 4 sijaitsevaa kiinteistöä 20-407-7-67 tarkastellaan myöhemmin eri kaavamuutoksen yhteydessä.

11. Rauno Mäkinen, tapaaminen kaavan laatijoiden kanssa, 9.11.2012

- Haittilantien ajoneuvoliikenteen vähentäminen tai läpiajokiello
- mahdollisuuksien mukaan kiinteistön rajojen tarkistaminen
- maalämmön toteuttamisedellytysten selvittäminen
- uusi kuisti asuinrakennukseen
- sauna- ja autotallirakennusten uusiminen entisten paikalle

Vastine: Viranomaisneuvottelussa 23.11.2012 todettiin, että kiinteistö kuuluu selvitettävään muinaismuistoalueeseen, koska aluetta ei ole aiemmin selvitetty riittävästi. Kiinteistönomistajan näkemykset pyritään ottamaan huomioon kaavamuutoksen laadinnassa.

Toimenpiteet: Kaavamuutosluonnoksen perusteella tehdään koetutkimus niille alueille, joille mahdollisesti osoitetaan uutta rakentamista.

12. Pirkanmaan maakuntamuseo, kommentit viranomaisneuvottelussa, 23.11.2012

- kaavamuutoksen raja-asetus asianmukainen, kun Satamatien ja Nahkialankujan kulmatontin poisjättämiselle on selkeät perusteet
- arkeologian kannalta OAS:sta tulee ilmetä, että Mainiemen kiinteä muinaisjäännös on pääosin tarkemmin rajaamaton

Vastine: Maakuntamuseon kommentit otetaan huomioon.

Toimenpiteet: OAS:n tekstiä korjataan.

8.2 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen laadintaan ryhdyttyä järjestettiin 23.11.2012 MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, josta laadittu muistio on kaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelussa käsiteltiin valtakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttötavoitteiden suhdetta Akaan kaupungin alueen kaavoitukselle asettamiin tavoitteisiin sekä OAS:sta annetun palautteen perusteella maanomistajien esittämiä tavoitteita. Suunnittelualueelta tunnetaan muinaisjäännös, ja alue on osa Nahkialanjärven asutusmaisemaa. Neuvottelussa selvitettiin viranomaisten kanta ja ohjeet alueella mahdollisesti tehtävien tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuudesta ja laajuudesta.

Kaavaselostuksen liitteenä on myös muistio kaavoittajien ja alueen maanomistajien kesken 22.11.2013 pidetystä neuvottelusta, jossa oli paikalla myös Pirkanmaan maakuntamuseon Kulttuuriympäristöyksikön edustaja.

Lisäneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

8.3 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. Mielipiteen kaavaluonnoksesta voi antaa suullisesti tai kirjallisesti. Kaavaluonnos lähetetään kommentoitavaksi osallisille hallintokunnille ja viranomaisille.

Ensimmäinen luonnos oli julkisesti nähtävillä 9.4.–12.5.2014 Akaan kaupungin kaavoituksen ilmoitustaululla kaupungintalon 2. kerroksessa, kaupungin kirjastoissa ja kaupungin nettisivuilla. Koska suunnitelma on muuttunut ensimmäisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen, tehdään toinen luonnos.

8.4. Luonnoksesta / annettu palaute

Ensimmäisestä luonnoksesta saapui nähtävilläoloajan loppuun mennessä yhdeksän palautetta.

1. Elisa Oyj/ Virtanen Tauno 11.3.2014

- Ei lausuttavaa

Toimenpiteet:

- Ei kaavamuutoksen laadinnassa huomioon otettavaa
-

2. Valkeakosken kaupunki, Ympäristöpalvelut, 4.4.2014:

- Kaavaluonnoksessa on huomioitu ympäristöpalveluiden OAS:sta antama lausunto.

TT-alueet ovat luonnoksessa nyt TY-alueita, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräys ei ole vielä riittävä, vaan alueella sallittua toimintaa tulisi tarkentaa. Kaavamääräykseksi tulisi lisätä "Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää toimintaa ja varastointia varten."

Mikäli alueelle tulee uusia toimintoja, tulee toiminnalle hakea tarvittaessa terveydensuojelulain 13 § mukainen työtilan tai toiminnan sijoittaminen asuinalueelle/asuinrakennukseen lupa.

Kaavaselostuksessa on selvitetty alueen teollisuuden toimintahistoriaa. Alueella, jolla on ollut teollisuutta, tulee selvittää maaperän epäpuhtaudet, mikäli alue suunnitellaan asumiskäyttöön.

Kaavaselostuksen mukaan Satamatien liikennemeluselvitys tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

Lausunto on valmisteltu yhdessä terveystarkastaja Hanna Rannan kanssa

Vastine:

Teollisuuskäytössä olleelle alueelle ei osoiteta muuta asumiskäyttöä.

- Satamatien varren rakennusten käyttötarkoitus ei muutu eli meluselvitystä ei nähdä tarpeelliseksi.

Toimenpiteet:

- TY-alueen kaavamääräystä tarkennetaan.
-

3. Tekninen toimi/ Antti Kemi 8.4.2014:

- Ei lausuttavaa

Toimenpiteet:

- Ei kaavamuutoksen laadinnassa huomioon otettavaa

4. HS-vesi/ Jarno Laine 28.4.2014:

- Yleistä:

Kaavaluonnosalue sijoittuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle verkostojen läheisyyteen ja se lisää nykyisen verkoston tehokkuutta, koska alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Ohessa verkostolajeittain tarkemmin:

Vesihuollon aluevaraukset:

Alueen vesihuollon runkoverkko on olemassa. Kaavassa on asianmukaisesti tehty johtovaraus oleville vesihuollon runkoverkostoille. Kaavaan on kuitenkin esitettävä johtovaraus tontin 7 tonttivesijohdolle, joka otetaan Haittilantieltä.

Käyttövesi:

Kaava-alueen länsireunalla kulkee 200V runkovesijohto. Lisäksi Haittilantiellä kulkee jakeluverkosto, joka on kooltaan 63 - 100mm. Kaavaluonnoksessa on huomioitava, että tontille 7 vesi on otettava em. Haittilantien johdoista ja tämän takia tonttivesijohdolle on varattava kaavaan rasite ks. ed. kohta "vesihuollon aluevaraukset".

Jätevesi:

Kaava alueen kaikki tontit voidaan liittää nykyisiin viettoviemäriin, jotka ovat dimensioltaan 200-400mm viettoviemäriputkia.

Hulevesi:

Alue viettää Nahkialanlampeen, jonne hulevedet voidaan johtaa.

Yleinen palovesi:

Yleinen palovesi voidaan toteuttaa normaalilla palovesiasemalla/-asemilla. Kunnalla on alueellansa yleisen palovedentoimitusvelvollisuus, jonka käytännön toteuttamisesta kunta on tehnyt sopimuksen HS - Veden kanssa. Lähin olemassa oleva paloposti sijaitsee Satamatien ja Haittilantien risteyksessä.

Kiinteistökohtainen sammutusvesi:

Kiinteistökohtaisten sprinklerien liittamisestä HS - Veden vesijohtoon sovitaan tapauskohtaisesti erikseen.

Vastine:

- Tontti 7 ja sen rakennuspaikka on poistettu luonnoksesta, joten sille ei tarvita johtovaroja Haittilantieltä.

Toimenpiteet:

- Tontti 7 ja sen rakennuspaikka on poistettu luonnoksesta.

5. Kiinteistön 20-407-7-65 omistajat, Anne Mäkinen ja Rauno Mäkinen 12.5.2014:

- Kaavamuutoksen luonnos on asiantuntevasti tehty, ja se sekä päivittää nykyisen vanhentuneen kaavan että antaa mahdollisuudet alueen kehittämiseen, siten että alueen arvot ja maakuntakaavan vaatimukset kulttuurimaiseman ja muinaisjäännösten säilyttämisestä otetaan huomioon.

Kommenttimme kaavaan viittauksineen on listattu alla.

1) Osiossa 3.2 olisi hyvä merkitä alueen rakennusten iät sekä rakennusmateriaalit ja arvot alueelle yhtenevällä tavalla. Kiinteistön 20-407-7-65 asuinrakennus on hirsirakenteinen 1890-luvulla rakennettu, puurakenteinen mummonmökki 1927 rakennettu. Saunan ja tallin rakennusvuosi ei ole tiedossa.

2) Osiossa 3.3.2 voitaisiin korostaa alueen vanhan ja monipuolisen puuston merkitystä alueelle ja erityisesti Hahtilantien osuudelle kulttuurimaisemaan.

3) Osiossa 3. 5 mainitun rannan puistoalueen kevyen liikenteen yhteydessä voitaisiin huomioida alueen arvo virkistysalueena. Useana talvena kevyen liikenteen väylän viereen on tehty hiihtolatu.

4) OAS:sta annetun palautteen vastineessa on sanottu, että Hahtilantietä ei tule levennää, koska tie viistää muinaismuistoaluetta. Selvyyden vuoksi tämä olisi hyvä mainita myös kaavamuutoksessa. Hahtilantie on kapea ja huonokuntoinen, ja tällä hetkellä sitä käyttää sekä kevyt liikenne (esim. perhepäivähoitajat lapsineen), normaali autoliikenne, sekä raskas liikenne (Toikan tavarakuljetukset ja linja-autot). Hahtilantien voisi sisällyttää kaavamuutosalueeseen, tai muulla tavoin ratkaista tien turvallisuus mahdollisesti lähialueen lisääntyvän liikenteen vuoksi. Paras tapa olisi kevyen liikenteen turvallisuuden vuoksi katkaista Hahtilantie moottoriajoneuvoliikenteeltä.

5) Osiossa 3.6 todetaan tarpeet kunnallistekniikalle. Luonnoksessa voisi tuoda esille mahdollisuudet uusien talojen kunnallistekniikan toteutukselle. Vaikka tontti 407:7:67 ei kuulu muutosalueeseen, sen kunnallistekniikan mahdollinen toteuttaminen voisi ottaa toteutussuunnitelmissa huomioon.

6) Tontin 407:7:65 osoitettua rakennusaluetta olisi tarpeen laajentaa käsittämään päärakennuksen eteläpuolen, sekä lisäksi autotallirakennuksen lisärakennusosaa olisi hyvä kasvattaa. Itse rakennusala ei tarvitse kasvattaa.

Vastine:

- Osa yllä mainituista muutosehdotuksista ei enää ole ajankohtaisia, koska uusi asuinrakennuspaikka korttelin 5 keskeltä on poistettu kaavatyön edetessä. Lisäksi suunnitelmia kiinteistön 20-407-7-65 osalta on tarkennettu. Kaavaan merkitään vai olemassa olevien rakennusten alueet ilman laajennuksia.

Toimenpiteet:

- Kiinteistön 20-407-7-65 rakennusten tiedot on täydennetty kaavaselostukseen kohtaan 3.2.. Kohtaan 7.4. on lisätty maininta siitä, että Hahtilantietä ei voi levennää muinaismuiston vuoksi.

6. Pihlgren ja Ritola 8.4.2014:

- Haluamme, että kaavamuutoksessa otetaan huomioon seuraavat Pihlgren ja Ritola Oy:n omistamaa aluetta koskevat seikat: (Akaan kaupunki: Hahtilanmäen asemakaava ja tonttijako 2. kaupunginosa kortteli 5: tontit 3,5,6,7):

1. Ajoyhteys, joka on suunniteltu kulkevaksi tontin 6 läpi Satamatieltä Pihlgren ja Ritola Oy:n tehdasrakennuksen ja museorakennuksen välistä tontille 7, voi kulkea jo olemassa olevaa tontin 5 puolella kulkevaa ja tontin 4 rajaa mukailevaa tietä. Tie alkaa Haittilantieltä ja etenee kohti tonttia 7. Tie on tällä hetkellä vähäisellä käytöllä, mutta leveydeltään edelleen 4,5-5,2 metriä, joten sen käyttäminen uuden ajoyhteyden luomiseen on mahdollista. Pelastuslaitoksen vaatiman tien leveydeksi tämä riittää hyvin. Tätä tietä pitkin päästään myös autojen säilytyspaikoille, jotka voivat sijaita tien päässä.

2. Tonttien 4 ja 7 raja tulisi siirtää kiinteistöjen 407.7.65 ja 407.7.194 rajan kohdalle. Eri omistajien omistuksessa olevien kiinteistöjen raja on luontevampi paikka korttelialueiden rajaksi kuin raja, joka jakaa yhden omistajan kiinteistöä.

3. Tontille 7 on sijoitettu istutettava alue, jota ei voi hyötykäyttää. Tontilla 5 ei ole lisärakennusoikeutta mm. maisemallisista ja kulttuurihistoriallisista syistä. Näitä seikkoja tulisi kompensoida lisäämällä tontille 7 suunniteltua rakennusoikeutta nyt suunniteltua 800 neliömäärää lisäämällä alkuperäisen toiveemme mukaisesti.

Vastine:

- Muistutuksen kohdassa 1 mainittu ajoyhteys ei enää ole ajankohtainen, koska uusi asuinrakennuspaikka on poistettu kiinteistöltä kaavatyön edetessä.
- Muistutuksen kohdassa 2 mainittu raja on siirretty takaisin alkuperäiselle paikalle.
- Muistutuksen kohdassa 3 mainittu istutusalue on poistettu kaavaluonnoksesta.

Toimenpiteet:

- Muistutus on huomioitu kaavaluonnoksen laadinnassa.

7. Pirkanmaan liitto 13.5.2014:

- Ei lausuttavaa

Toimenpiteet:

- Ei kaavamuutoksen laadinnassa huomioon otettavaa
-

8. Pirkanmaan maakuntamuseo 27.5.2014:

- Pirkanmaan maakuntamuseota pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitusta hankkeesta. Suunnittelualue sijaitsee Akaan Toijalan Nahkialanjärven länsirannalla ja omaa erityisen monipuolisia kulttuurihistoriallisia arvoja niin teollisuuskun asutushistoriainkin näkökulmasta. Haittilanmäen asemakaavaa koskevassa viranomaisen aloitusneuvottelussa todettiin tarpeelliseksi laatia asemakaavan tarkkuutta vastaavia rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä suojelutavoitteiden määrittelemiseksi ja suunnitelman vaikutusten arvioimiseksi. Maakuntamuseolle toimitetussa aineistossa ko. selvityksiä ei kuitenkaan ole eikä kaavaselostuksesta käy ilmi että sellaisia oltaisiin tekemässä. Selvitykset tulee viipymättä saattaa ajan tasalle ja toimittaa maakuntamuseolle. Lähtökohtaisesti voidaan todeta että suojelutavoitteet koskevat Pihlgren ja Ritolan tapettitehtaan ympäristöä rakennuksineen sekä Haittilantien varressa olevaa asuinrakennusta. Maisemaa ja kaupunkikuvaa

koskevia suojelutavoitteita tulee punnita alueen keskiosaan sijoitetun AP-alueen osalta.

- Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa kaavaluonnoksesta seuraavaa. Kaava-alueelta tunnetaan ennestään kiinteä muinaisjäännös, rautakautinen kalmisto *Mainiemi* (muinaisjäännösrekisterin nro 864010002). Kalmistosta peräisin olevia esineitä on löydetty 1800-luvun lopulta lähtien ja kiinteä muinaisjäännös on tarkastettu arkeologisissa inventoinneissa vuonna 1948 ja 1998. Kiinteä muinaisjäännös suojal alueineen on rauhoitettu muinaismuistolaila ja sen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, poistaminen ja muu kajoaminen muinaismuistolain vastaisella tavalla on kielletty (1 §). Kiinteä muinaisjäännös on rajattu pääosin inventointien tietojen perusteella. Vähäinen osa kalmistosta on tutkittu kaivauksin vuonna 1986. Kiinteän muinaisjäännöksen tarkkaa maanalaisla laajuutta ja säilyneisyyttä ei siten tunneta. Rautakauden kalmistojen välittömässä ympäristössä saattaa sijaita ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä kuten esimerkiksi rautakautinen asuinpaikka ja muinaispelto. Kalmisto on oletettavasti vahingoittunut raivattaessa ja muokattaessa huvilan puutarhaa ja ympäristöä pidemmän ajan kuluessa. Mainiemen kiinteän muinaisjäännöksen alustava rajausta on merkitty lausunnon liitekarttaan. Kiinteän muinaisjäännöksen tarkan maanalaisen laajuuden ja säilyneisyyden selvittäminen edellyttää inventointia tarkempia arkeologisia koekaivauksia.

Kiinteä muinaisjäännös tulee merkitä asemakaavaan sm-aluevarauksena sekä asianmukaisella merkinnän selityksellä ja määräyksellä. Kiinteää muinaisjäännöstä ei voi sisällyttää muiden korttelialueiden kaavamääräyksiin vaan kaava-aineisto tulee tältä osin vielä korjata. Muinaisjäännöksen aluevarauksen selitys ja määräys ovat: *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevat suunnitelmat tulee lähettää museoviranomaiselle lausuntoa varten.* Kiinteää muinaisjäännöstä, sen rauhoitusta koskevat tiedot ja jäännöksen vaikutus kaavasuunnitelmaan tulee lisätä kaavaselostukseen.

Kaavaluonnoksessa korttelialueelle AO/s-1 on osoitettu nykyisen asuinrakennuksen yhteyteen laajentamisen mahdollistava rakennusala, joka sijaitsee muinaisjäännösalueella. AP/s-1 korttelialueella tarkemmin rajaamattoman muinaisjäännöksen alueella tai välittömässä läheisyydessä on rakentamisen mahdollistava rakennusala ja istutettavan alueen osan kaavamerkintä. Korttelialueelle ei ole merkitty uusia tieyhteyksiä. Mikäli asemakaavassa osoitettaisiin nämä kaavamerkinnät, kaavasuunnitelman johdosta tulee ennen kaavan hyväksymistä selvittää riittävän arkeologisin koekaivauksin, sijaitseeko korttelialueilla kiinteää muinaisjäännöstä. Koekaivauksissa tulee tehdä riittävästi koekuoppia tai -kaistoja. Selvitys on tarpeen siitä huolimatta, että alueen maapohjaa on tiettävästi kaivettu eri aikoina (mm. purettu navetta, jonka sijainnista ja perustuksista ei ole ollut käytettävissä tarkempaa tietoa) ja että korttelialueella on ollut aiemmin peltoa.

AL/s-1 -korttelialueella ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä ja rakennusalat on merkitty nykyisten rakennusten kokoisina. AL/s-1 - ja AO/s-1 -korttelialueille on merkitty istutettavat alueiden osat katujen varsille, osaksi muinaisjäännösalueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Näillä alueilla on nykyisinkin puustoa ja muuta kasvillisuutta. Istutettavan alueen osan kaavamääräyksestä tulee ilmetä, että kasvillisuutta uusittaessa tulee ottaa

yhteyttä museoviranomaiseen ja selvittää, edellyttääkö istuttaminen arkeologisia selvitystoimenpiteitä. Pirkanmaan maakuntamuseolle on aikaisemmin kerrottu, että AO/s-1 -korttelialueelle suunnitellaan maalämpökaivon rakentamista. Museo on informoinut kiinteistön omistajaa, että tässä tapauksessa myös maalämpökaivon paikka tulee ennen sen kaivutöitä tutkia arkeologisesti. Arkeologisen koekaivauksen raportti tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon, joka ottaa tutkimustulosten perusteella vielä erikseen kantaa kaavaluonnoksessa esitettyihin kaavamerkintöihin ja sm-aluevarauksen merkintään. Yleisessä ja suurehkossa yksityisessä työhankkeessa arkeologiset tutkimukset kustantaa hankkeen toteuttaja (MML 15 §). Maakuntamuseosta saa tarkempia tietoja muinaismuistolain säännöksistä yleisissä ja yksityisissä työhankkeissa. Arkeologisia tutkimuksia koskevat Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeet (http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparistolarkeologinen_perinto/laatuohjeet). Arkeologisten koetutkimusten tilaamisesta saa tarkempia tietoja Pirkanmaan maakuntamuseosta ja Museoviraston internet-sivuilta (http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparistolarkeologinen_kulttuuriperintolarkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen). Pirkanmaan maakuntamuseo ottaa tarkemmin kantaa kaikkiin kaava-alueita koskeviin kulttuuriympäristön suojelukysymyksiin saatuaan asianmukaiset selvitysaineistot tutustuttavakseen. Kaavaehdotus tulee lähettää maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vastine:

- Kaavaratkaisulla ei mahdollisteta rakentamista uusille rakennuspaikoille, jolloin näiden alueiden arkeologinen tutkiminen ei ole tarpeellista. Mikäli alueella haluttaisiin suorittaa kaivu- tms. toimenpiteitä kaavamääräys edellyttää lausunnon pyytämistä maakuntamuseolta.
- Kiinteä muinaisjäännös on merkitty kaavaluonnokseen sm-aluevarauksena sillä tarkkuudella kuin se on tähänastisten selvitysten perusteella mahdollista.

Toimenpiteet:

- Muinaismuiston aluevarausta on tarkennettu.

9. Pihlgren ja Ritola Oy/ Hanna van Ingen, 30.9.2014:

- Vastaus Hautilamäen kaavamuutosalueen kiinteistöjen/ Tapettitehtaan alueen omistajille sähköpostitse lähettämämme tiedusteluun: Emme halua kaavamuutoksia omistamiemme kiinteistöjen alueille, koska suunnitelmisamme ei ole lähitulevaisuuden muutoksia esim. kiinteistöjemme käyttötarkoituksissa. Jotta Hautilantie 4: n asukkaat pääsevät tekemään omia muutoksiaan kohtuullisessa aikataulussa, voi Pihlgren ja Ritola Oy: n kiinteistöjen alueille nyt suunnitellut kaavamuutokset mahdollisesti toteuttaa omassa kaavamuutoksessaan, mikäli ne myöhemmin toteamme tarpeellisiksi.
- Toimenpiteet:
- Asia on huomioitu kaavaluonnoksessa.

8.4 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen 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.

8.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Akaan kaupunginvaltuusto.

9 Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

9.1 Sisältö

Olemassa olevien rakennusten korttelialueiden kaavamerkinnot on luonnoksessa muutettu nykyiset käyttötarkoitukset mahdollistaviksi. Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue (TT) on muutettu teollisuuskiinteistöjen kohdalla Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja kiinteistö 20-407-7-65 on varattu asuinrakentamiselle (AO), niin että alueella sijaitsevan muinaismuiston suojelu on huomioitu. Rannan puistoalue säilyy ennallaan.

9.2 Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

10 Asemakaavan muutoksen toteutuksen ajoitus ja seuranta

Alue on jo rakentunut.

**Viranomaisneuvottelu Haittilanmäen asemakaavan muutoksesta
Pirkanmaan maakuntamuseon ja ELY-keskuksen sekä Akaan kaupungin välillä**

Aika: 23.11.2012, klo 13.00 – 15.00
Paikka: Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Osanottajat: **Pirkanmaan maakuntamuseo, Kulttuuriympäristöyksikkö**
Hannele Kuitunen, tutkija, rakennuskulttuuri
Ulla Lähdesmäki, tutkija, arkeologi
Pirkanmaan ELY-keskus
Seppo Mäkinen, maankäyttöpäällikkö
Leena Lusa, ylitarkastaja
Akaan kaupunki
Heikki Partanen, apulaiskaupunginjohtaja
Lasse Majuri, vs. kaavoituspäällikkö
Leena Keränen, vs. kaavasuunnittelija

1. Tilaisuuden avaus ja järjestäytyminen

Todettiin, että viranomaisneuvottelun puheenjohtajana toimii Heikki Partanen ja muistion laatii Leena Keränen.

2. Haittilanmäen asemakaavan muutos, lähtökohdat ja tavoitteet

Majuri: Hankkeen lähtökohtana yksityisen kiinteistön omistajan hakemus kaavamuutoksen laatimiseksi, koska asuinrakennus sijaitsee teollisuusrakennusten korttelissa.

Tavoitteet OAS:ssa:

- tavoitteena laatia ajanmukainen kaava huomioiden alueen arkeologiset kohteet ja kuulumisen Nahkialanjärven kulttuurimaisemaan
- olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä käyttöä ja tulevia tarpeita
- arvokkaiden rakennusten ja aluekokonaisuuden säilyminen turvataan kohdemerkinnöillä ja kaavamääräyksillä
- tavoitteena tutkia myös rakentamisen ja viheralueverkoston täydentämismahdollisuuksia
- alueen rakennuskannan ja sijoittumisen yleispiirteinen esittely

Keränen: **Kaavatilanne:**

- sekä oikeusvaikutuksettomassa Toijalan yleiskaavassa (1998) että maakuntakaavassa (2007) huomioitu muinaisjäänös ja arvokas kulttuuriympäristö

- asemakaavassa (1962) teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue, jolla sijaitsee tehdas- ja varastorakennusten lisäksi konttoriksi muutettu huvila ja asuinrakennus talousrakennuksineen
- asemakaavassa (1987) asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä kerrostalojen korttelialuetta, joilla aiemmin rakennettuja asuinrakennuksia, ei voimassaolevan kaavan mukaan rakentunut
- asemakaavassa (2000) asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintoja palvelevien rakennusten korttelialuetta, ei toteutunut kaavan mukaan, alueella sijaitsevat nuorisoseurantalo Sampola (1910) sekä vanha pulttitehdas (1962)

- Mäkinen:
- tarve tarkastella alueen kaavoja ajanmukaisuuden arvioinnin kannalta, mikäli kaavanlaadinnan aikana tulee hankehakemus kuntaan ko. alueelle (esim. rakennuslupa)
 - alue ei ole rakennuskiellossa kaavanlaadinnan aikana
- Lusa:
- kaavan rajauksen selkeys ja tarkoituksenmukaisuus, kun Nahkialanjärven ranta kevyen liikenteen reitteineen on rajattu kaavamuutoksen ulkopuolelle
 - rajausta arvioitava vaikutuksissa
- Kuitunen:
- Ympäristön kannalta olisi tarkoituksenmukaista ottaa mukaan Satamatien ja Nahkialankujan risteuksen lounaispuolella sijaitsevan puutalon tontti. Keskustelussa todettiin rakentamisen voivan toteutua voimassa olevan kaavan mukaisesti huonokuntoisen, vuosia tyhjiällä olleen talon tontilla.
 - kulttuuriympäristön kannalta kaavan rajausta ja tavoitteet siten asianmukaiset
- Lähdesmäki:
- Muinaismuistoalueen tarkka maanalainen laajuus ei ole tiedossa, koska kohde on rajattu alustavasti inventoinneissa. Yleiskaavakarttaan kohdemerkintä on sijoitettu suunnilleen alueen keskipisteeseen.
- Keränen:
- Käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävillä olon aikana annettu palaute:

Maanomistajien tavoitteita:

- Pihlgren ja Ritola Oy:n alue (kiinteistöt 20-402-2-3 Jokirinta, 20-402-2-39 Jokirinta 1, 20-407-7-19 Mainiemi, 20-407-7-194 Toivola)
 - teollisuusrakennusten alue koskemaan vain tapettitehdasta ja varastoja sekä käyttötarkoitus väljäksi mahdollistamaan muutakin kuin tuotannollista toimintaa
 - muu alue asuinkäyttöön, kuitenkin nykyisen konttorirakennuksen käyttö myös toimistotilana
 - tonttijaon uusiminen
 - rakennusoikeus vastaamaan lähellä olevien kerrostalotonttien rakennusoikeuksia
 - jos kulttuurihistorialliset arvot edellyttävät alueen säilyttämistä mahdollisimman koskemattomana, rakennusoikeutta kompensoidaan muualla
- tapettitehtailija Ritolan asuintalon tontti (kiinteistö 20-407-7-14 Mäki)
 - tontin säilyminen asuinalueena

- Haittilantien eteläpuolella sijaitseva kiinteistö (20-407-7-67 Honkamo)
 - voimassaolevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden säilyttäminen, mieluiten sen lisääminen
- Haittilantien pohjoispuolella sijaitseva kiinteistö (20-407-7-65 Haittila)
 - Haittilantien ajoneuvoliikenteen vähentäminen tai läpiajokielto
 - mahdollisuuksien mukaan kiinteistön rajojen tarkistaminen
 - maalämmön toteuttamisedellytysten selvittäminen
 - uusi kuisti asuinrakennukseen
 - sauna- ja autotallirakennusten uusiminen entisten paikalle
- Toika Ky:n alue (kiinteistö 20-2-53):
 - ajoyhteys Satama- ja Hämeenteiltä Toikalle Haittilantie 4 A:han selkeä ja riittävän leveä isoillekin autoille

Viranomaisten lausunnot OAS:sta:

- Valkeakosken ympäristöpalvelut
 - mikäli vanhojen teollisuusrakennusten alueelle suunnitellaan asumista, tulee tarvittaessa selvittää maaperän epäpuhtaudet
 - mikäli alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY), kaavaan on syytä merkitä ympäristövaikutuksia rajoittava määräys tai toiminnan laatua on voitava muulla tavoin määritellä kaavassa
 - suunnittelun on perustuttava riittäviin meluselvityksiin, mm. Satamatien liikenteen vaikutus alueen asutukselle on syytä selvittää
- Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi OAS:a viranomaisneuvottelussa seuraavasti:
 - kaavamuutoksen raja-alue asianmukainen, kun Satamatien ja Nahkialankujan kulmatontin poisjättämiselle on selkeät perusteet
 - arkeologian kannalta OAS:sta tulee ilmetä, että Mainiemen kiinteä muinaisjäännös on pääosin tarkemmin rajaamaton
- Seuraavat tahot eivät antaneet lausuntoa OAS:sta tai totesivat, ettei ole huomauttamista:
 - Pirkanmaan ELY-keskus
 - Pirkanmaan liitto
 - Elisa Oyj Tuotantoverkot/Keski
 - Tampereen aluepelastuslaitos, Onnettomuuksien ennaltaehkäisyn yksikkö, Itäinen valvonta-alue

keskustelua: Osallisten tavoitteet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan. Liikenteelliset ja uudisrakentamisen sekä säilyttämisen tavoitteet ovat osin ristiriitaisia. Lähtökohtana on, että olemassa olevaa asumista suojataan liikenteen haitoilta, ja että uusi rakentaminen on luonteeltaan täydentävää. Toimintojen yhteensovittamisessa tuotannollinen toiminta ja asuminen on voitava eriyttää. Yhdyskuntarakenteen kannalta asuminen on luontevinta.

Keskustelussa tuli esille myös kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja ja näkökohtia.

Selvitykset / selvitystarve

Todettiin suunnittelualueesta aiemmin laaditut selvitykset.

Arkeologiset selvitykset:

- Löytöpaikkojen tarkastus ja kartoitus vuosina 1895 ja 1905, Hj. Appelgren ja Juhani Rinne
- Toijalan arkeologinen inventointi, 1943, Annikki Nisula
- Toijala, Arkeologinen perusinventointi 1998, Antti Bilund
Tampereen museot, maakunnallinen yksikkö

Muut selvitykset:

- Toijalan Nahkialanjärven maisemahistoriaa 1700–1913, Anna Riionheimo, Maisemantutkimuksen proseminarityö, Kulttuurituotannon ja maisemantutkimuksen laitos, Turun yliopisto
- Akaan kaupunki, Toijalan rakennuskulttuuri- ja kulttuurimaisemaselvitys
Finnish Consulting Group, 2009

Lähdesmäki: Selvitystarpeen arviointi arkeologian näkökulmasta:

- Aikaisempien selvitysten perusteella ei vielä tiedetä, mikä muinaisjäännösalueen tarkka maanalainen laajuus ja säilyneisyys on. Löydöt viittaavat kalmistoon, mutta niihin liittyy tavallisesti myös rautakautinen asuinpaikka ja esim. uhripaikka ja vastaavaa.
- Alustava rajausta perustuu löytöjen sijaintiin ja maaston topografiaan.
- Lähtökohtaisesti muinaisjäännösalueelle ei saa osoittaa sellaista maankäyttöä, joka on kielletty muinaismuistolain 1 §:ssä. Jos kaavassa suunnitellaan muutoksia vallitsevaan maankäyttöön, kiinteän muinaisjäännöksen laajuus ja säilyneisyys tulee tarvittavilta osin selvittää arkeologisin koetutkimuksin. Mm. Haittila- ja Honkamo-kiinteistöjen pihapiirit kuuluvat selvittävään muinaismuistoalueeseen, koska niiden aluetta ei ole aiemmin selvitetty riittävästi. Lisäksi tarvitaan tarkempaa tietoa esim. Haittila-kiinteistön pihapiiristä puretun navetan sijainnista ja perustamistavasta.
- Koekaivausten tulosten perusteella ratkaistaan uudisrakentamisen mahdollisuus. Uudisrakentamista tulee lähtökohtaisesti osoittaa niin etäälle alustavasti rajatusta muinaismuistoalueesta kuin mahdollista. Haittilantietä ei tule levittää, tie viistää muinaismuistoaluetta.
- Muinaisjäännösalueella olemassa olevien rakennusten rakennusalat on merkittävä ulkoseinien mukaan. Jos osoitetaan pienehköjä laajennusmahdollisuuksia (esim. kuisti), koetutkimukset tulee tehdä kaavan laatimisen yhteydessä, ennen sen hyväksymistä.

Keskustelua: Todettiin, että alueella sijaitsevan muinaisjäännöksen vuoksi kaavamuutoksen lähtökohtana on, ettei kaavassa osoiteta sellaista maankäyttöä, joka merkitsisi muinaisjäännökseen kajoamista. Jos suunnitellaan muutosta maankäytössä, tehdään riittävät koetutkimukset, joiden tulokset otetaan huomioon kaavaratkaisuissa.

Keskustelussa käsiteltiin myös entisen ja nykyisen lain sisällön suhdetta lisärakentamiseen ja lunastusvelvollisuuteen muinaismuistoalueella. Muinaismuistolaki velvoittaa yli MRL:n.

Todettiin tarpeelliseksi laatia seuraavia tarkempia selvityksiä:

- arkeologinen koetutkimus
 - Selvitystä tilattaessa tarjouspyyntöön sisällytetään työohjelma. Tarjouspyyntöön on syytä lisätä vielä, että selvityksen tekemistä varten tekijän on tarpeen olla yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseoon tutkimuskohteeseen liittyvistä näkökohdista.
- rakennusinventointi asemakaavatasoisena
 - tapettitehtaalla myös merkittäviä kokoelmia työmenetelmistä ja mallistoista
- kaupunkikuvallinen maisemaselvitys
 - huomioitava yhteys Nahkialanjärven vastarannalle
 - rakennus- ja maisemaselvityksissä edellytettävä yhteistyötä arkeologisen selvityksen laatijan kanssa
- tapettitehtaan osalta selvitettävä toiminnan mahdollinen vaikutus maaperään
- liikenneselvitys, jonka laajuus ratkeaa, kun toimintoja on tiedossa.
 - laajuus määritellään laadittavan asemakaavamuutoksen luonnoksen yhteydessä
- kevyen liikenteen yhteyksien selvittäminen
- keskustan viheralueisiin yhtyminen
- meluselvitys asemakaavamuutoksen luonnoksen yhteydessä
- luonnonympäristön kannalta alueella ei selvitystarvetta

3. Vaikutusarviointi

- rantavyöhyke kaavarajauksen ulkopuolella kuuluu vaikutusalueeseen
- laadittuja selvityksiä ja luonnoksia on arvioitava rinnakkain
- vaikutuksia on arvioitava riittävän laajasti

4. Valtakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen

Lisätään OAS:an asemakaavoituksessa kyseeseen tulevat erityistavoitteet:

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja elinympäristön laatu
 - varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta (erityistavoite)
 - olemassa olevan rakennuskannan huomioimista on edistettävä
 - luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle
 - viheralueista yhtenäinen kokonaisuus
- yleistavoite, joka koskee maakuntakaavan kautta:
 - edistettävä kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä

5. Viranomaismielipiteet

- tulivat esiin edellä

7. Neuvottelun päättäminen

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden klo 15.00.

Neuvottelu Haittilanmäen asemakaavan muutoksesta

Aika: 22.11.2013, klo 13.00 – 15.00

Paikka: Akaan kaupungintalo

Osanottajat: **Pirkanmaan maakuntamuseo, Kulttuuriympäristöyksikkö**

Ulla Lähdesmäki, tutkija, arkeologi

Akaan kaupunki

Jyri Sarkkinen, kaavoituspäällikkö

Johanna Fingerroos, kaavasuunnittelija

Alueen maanomistajat

Anne Mäkinen

Rauno Mäkinen

Pekka Ritola / Pihlgren & Ritola oy

Jukka Yrjölä / Toika oy

Lähdesmäki: Alueella sijaitsee noin 1000 vuotta vanha Mainiemen rautakautinen kalmisto, josta on tehty alustava rajausta, mutta ei laajempia kaivauksia. Ihmiset on haudattu kalmistoon varusteineen. Siksi alueelta on löytynyt esimerkiksi keihäänkärkiä. Kalmiston lähellä on sijainnut myös asuinpaikka.

Muinaismuisto sijaitsee maan alla kuten suurin osa Suomen rauhoitetuista muinaismuistoista. Mainiemen kalmisto on löytynyt vuonna 1895. Vuonna 1943 ja 1990-luvulla on tehty Akaan alueella inventoinnit.

Kyntökerros pellolla on 27-30 cm ja sen alla saattaa olla säilyneenä esimerkiksi ristiin kynnön jälkiä.

Jos vanhan Haittilan navetan kohta saadaan selville, sitä ei tarvitse kaivauksilla tutkia, koska kohta on jo muokattu samoin viemäriputkien kohdat.

Selvitykset on tehtävä kaavavaiheessa eikä vasta rakennuslupia haettaessa.

Yksityisten ihmisten pieniin työhankkeisiin on mahdollista saada Museoviraston koekaivausryhmän tekemät kaivaukset maksutta.

Ritola: Alueella on ollut talvisodan aikana räjähdysainevarastoja tapetti-
tehtaan tiloissa sijainnutta ammuslataamoa varten. Varastot olivat
suunnilleen samalla paikalla kuin Haittilan navetta oli ollut.

Rakennukset ovat sijainneet tapettitehtaan eteläkulmalla.

Ei rakentamissuunnitelmia muinaismuiston alueella tapettitehtaan toimiston pihapiirissä, mutta asuinrakentamista voisi merkitä rakentamattomalle pellolle. Olisi mahdollista merkitä rakennuspaikoiksi pelkästään jo rakentuneet alueet.

Yrjölä: Toika oy:n tiloissa on tällä hetkellä tuotanto- ja toimistotiloja. Tehtaan vanhan osan tuotantotiloja on muutettu luvalla toimistotiloiksi. Tarvetta laajentamiselle ei ole. Riittävän leveä ajoyhteys Toikalle on tärkeä.

Mäkinen: Kaavan muuttaminen heidän osaltaan asuinkäyttöön sekä tonttijako ja rajojen tarkistus on toiveissa. Ei merkittäviä uudisrakentamistarpeita.

Sarkkinen: TT-alueella ei ole perusteltua muuttaa yhtä kiinteistöä AO-alueeksi, jotta tulevaisuudessa vältytään valituksilta esimerkiksi melusta, jota TT-kaavan sallima toiminta voisi aiheuttaa. Nyt alueilla ei ole raskasta teollisuutta vaan sekä teollisuutta että toimistoa. Uusi kaavamerkintä alueelle voisi jatkossa olla esim. ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus.

Selvitetään vaihtoehtoja joilla mahdolliset arkeologiset selvitykset saataisiin rajattua minimiin ja paljonko selvityksiä tarvitaan mikäli uudisrakentamista ei juurikaan osoiteta lisää, vaan pelkät käyttötarkoitukset ja tonttijaot päivitetään ajanmukaisiksi.