

Aseman seudun asemakaavan muutos II vaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kaavan laatija: Akaan kaupunki

Päiväys: 7.9.2016

D/1013/10.02.03/2016

Sisällys

1 Suunnittelualue	3
2 Suunnittelu tehtävän määrittely ja tavoitteet	3
3 Lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	4
3.1 Kaavoitustilanne	4
3.1.1 Maakuntakaava	4
3.1.2 Yleiskaava	5
3.1.3 Asemakaava	6
4 Suunnittelualueen nykytila	7
4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset	7
4.2 Ympäristö	7
4.3 Maanomistus	7
5. Osalliset	7
6 Tiedottamisen ja osallistumisen järjestäminen	7
6.1 Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	7
6.2 Luonnosvaihe	8
6.3 Ehdotusvaihe	8
6.4 Muut tiedottamis- ja osallistumismenettelyt	8
7. Viranomaisyhteistyö	8
8 Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat selvitykset	8
8.1 Vaikutusten arviointimenetelmät	8
8.2 Vaikutusalue	9
9 Kaavoituksen tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko	9
10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	9
11 Yhteystiedot	9

1 Suunnittelualue



Suunnittelualue on rajattu ilmakehuun punaisella.

2 Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Aseman seudun asemakaavan muutos tuli vireille 3.4.2007. Tällöin kaavaan kuului alueita radan molemmin puolin. Luonnosvaiheen jälkeen kaava päätettiin jakaa kahteen osaan, radan eteläpuoliseen I vaiheeseen ja pohjoispuolen alueet sisältävään II vaiheeseen. Kaavan I vaihe hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 22.9.2010 (§ 38).

Radan pohjoispuolen suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset alueiden kehittämiseksi siten, että hajanainen kaupunkirakenne eheytyy täydennysrakentamisen keinoin ja kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi ja esteettisemmäksi.

Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, joka mahdollistaa muun muassa sujuvan liikkumisen alueella, liityntäpysäköinnin, liikuntapaikkoja, kaupallisia palveluja, palvelurakentamisen, sekä mahdollistaa näiden toteutuksen kaupungin ja mahdollisten yhteistyökumppaneiden kanssa. Puutavaran kuormaus on siirtymässä pois Toijalan ratapiha-alueelta suunnittelualueen kaakkoispuolelta ja vapauttaa tarpeettomaksi jääviä liikennealueita muuhun käyttöön.

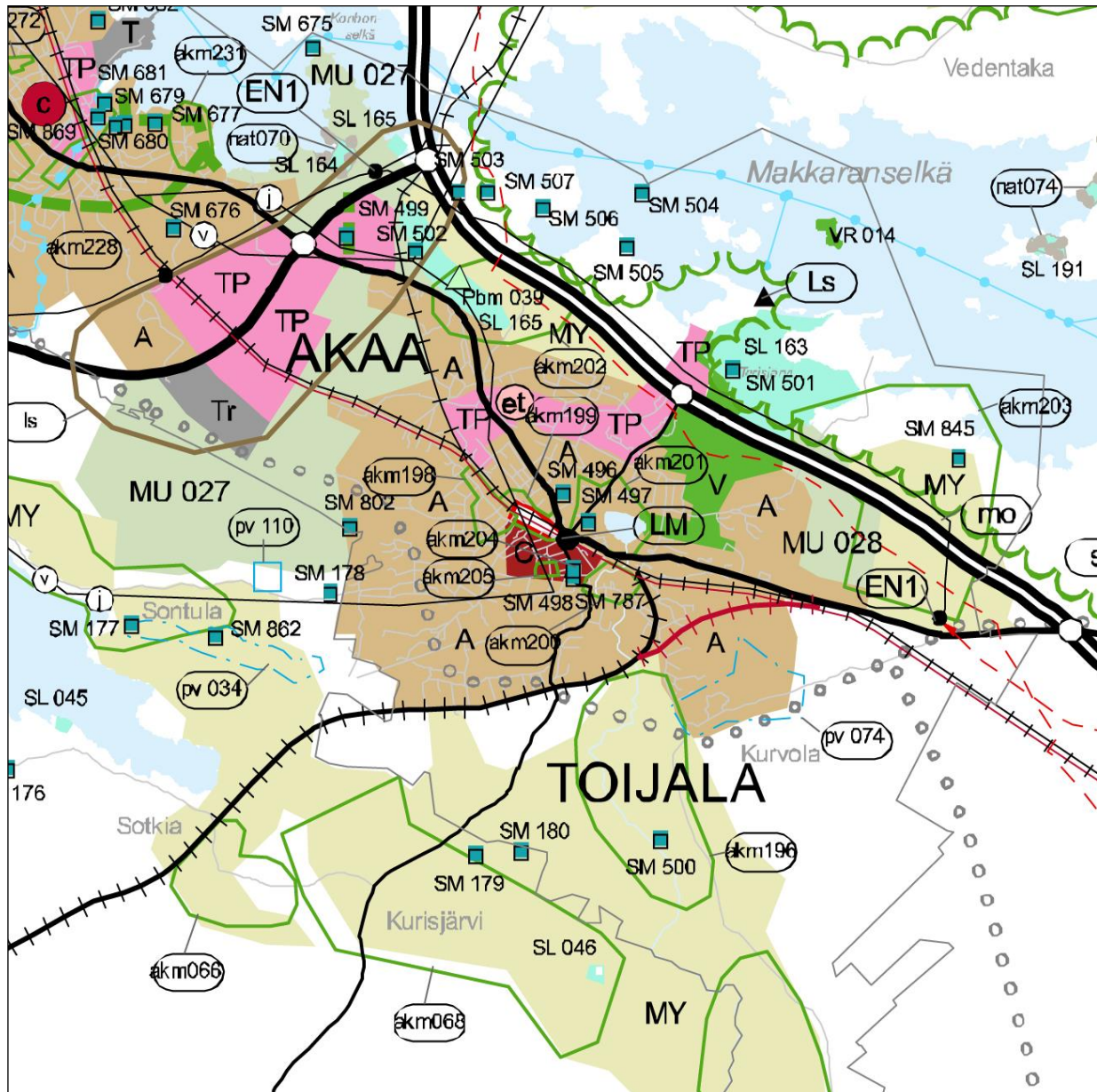
3 Lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

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).



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta.

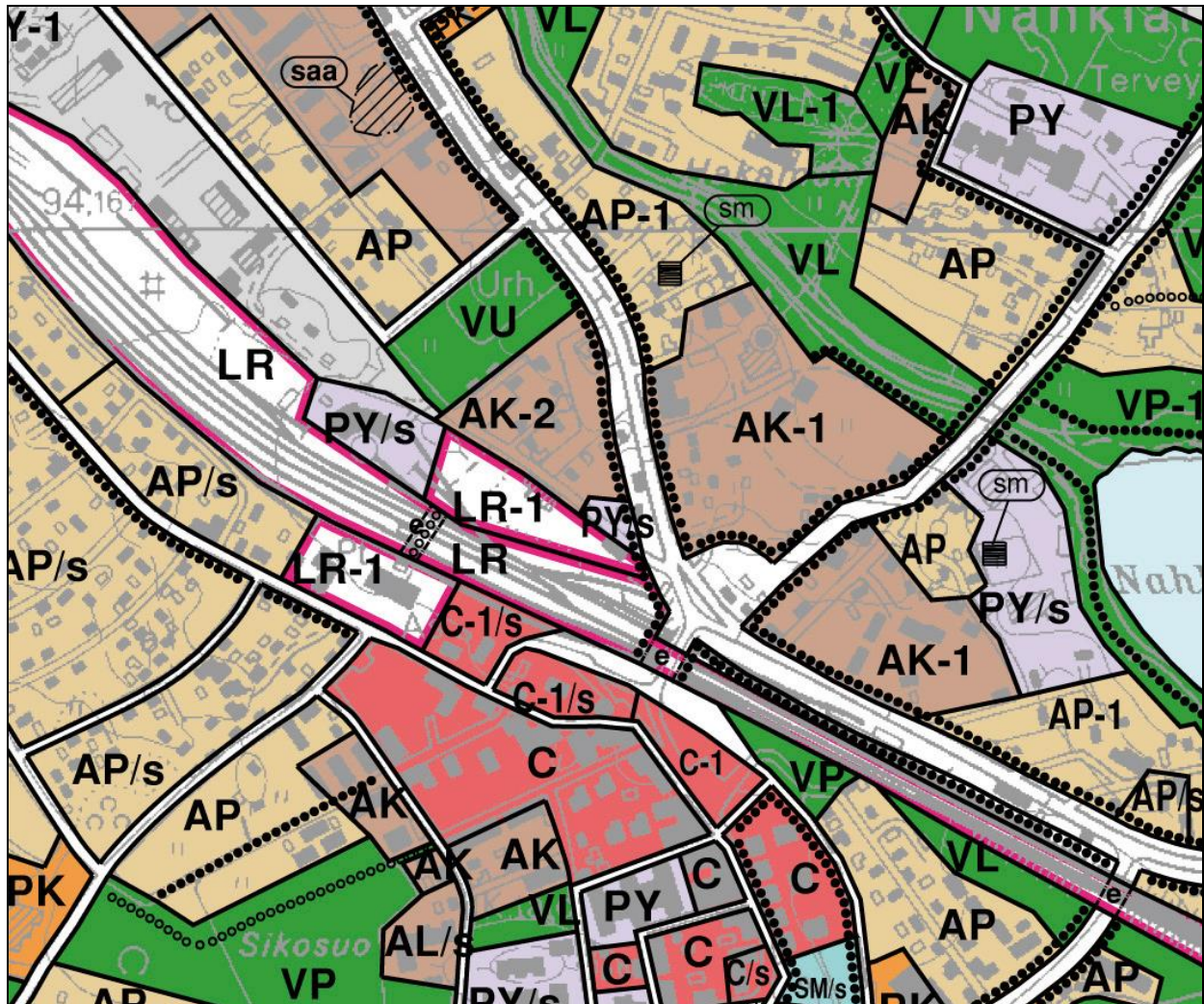
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ehdotuksessa (maakuntahallitus 14.3.2016) suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkinnällä osoitetaan näiden keskustusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Lisäksi Toijalan aseman seutu on merkitty Maaliikenteen alue –merkinnällä (LM). Kohdemarkinnällä osoitetaan nykyiset vähintään seudullisesti merkittävät ratapiha-alueet sekä maaliikenteen alue Toijalassa, jonka toissijainen käyttötarkoitus on keskustatoimintojen alue. Lisäksi Toijalan asema on merkitty vähintään seudullisesti merkittäviä rautatieliikenteen asemaksi.

3.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 1998 hyväksytty Toijalan oikeusvaikutukseton yleiskaava. 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 kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla voidaan sallia myös työpaikkatoimintaa (AK-2) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Ryödintien ja radan väliin mahtuu myös kaistale teollisuusaluetta (TY-1). Rautatie on yleiskaavassa rautatieliikenteen aluetta (LR).

Akaaseen on laadittu oikeusvaikutteisen yleiskaavan pohjaksi strateginen kehityskuva.

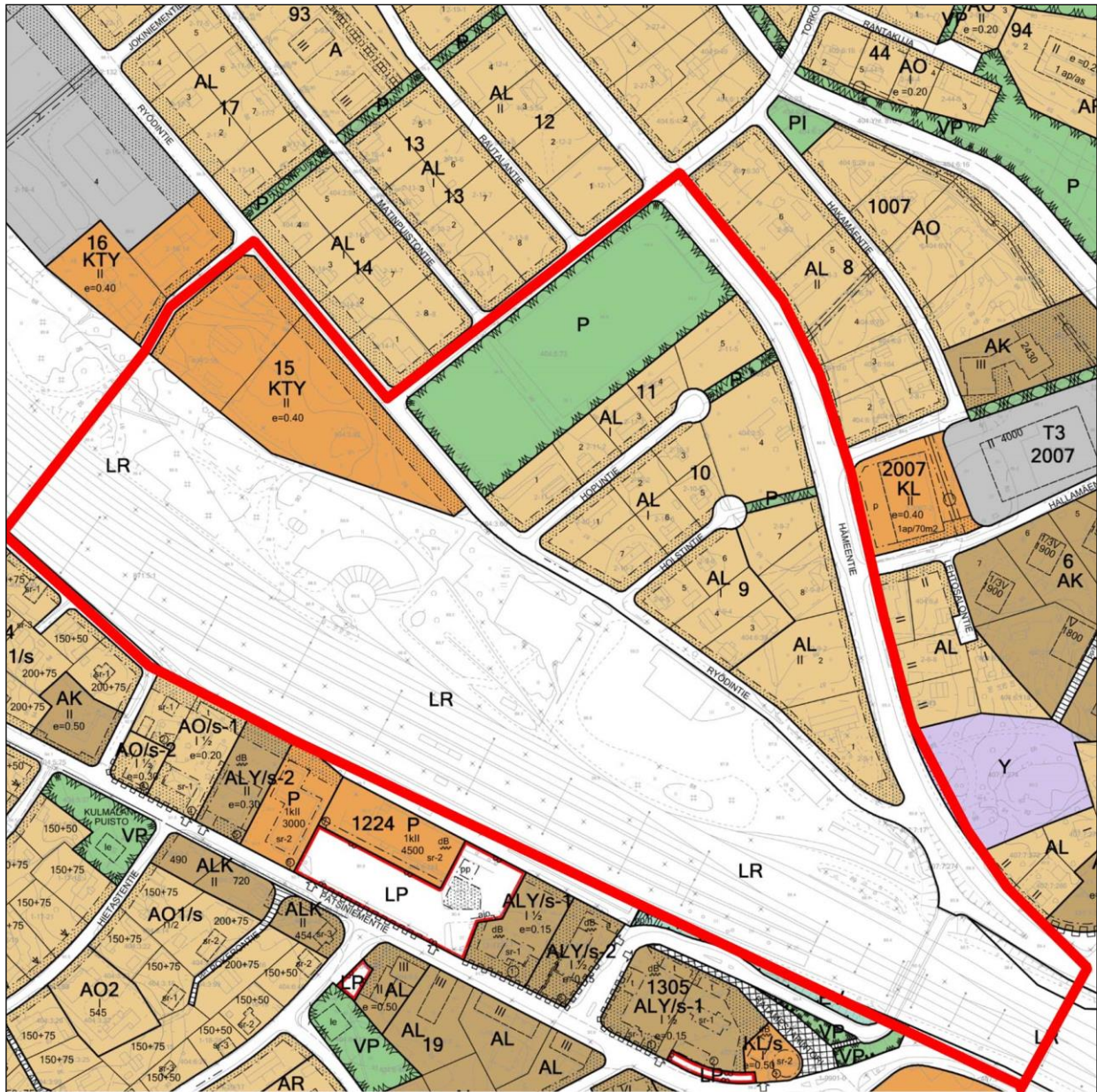


Ote Toijalan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta.

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) Sillankorvan 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.



Ote kaavayhdistelmästä, kaavamutoksen alue on rajattu karttaan punaisella.

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 radan 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 rautatieläismiljöön kanssa. Maisemakuvallisesti alue on vaihteleva. Radan ja Ryödintien välinen alue hahmottuu joutomaisena, melko avoimena kenttänä. Asutut alueet ovat vehreämpiä ja maisemakuvaltaan pehmeämpiä. Rakentamisen väliin on jäänyt aukkoja, joissa on vielä selvästi havaittavissa alueen agraarinen tausta - alue on aikaisemmin ollut viljely- tai laidunkäytössä, mistä ovat jäänteinä avoimet niittyalueet.

4.3 Maanomistus

Alueen maat kuuluvat useille eri omistajille. Rautatien ja sen pohjoispuolisen vyöhykkeen omistaa Senaatti-kiinteistöt. Radan pohjoispuolen maa-alueiden hankkimisesta Akaan kaupungille on neuvoteltu Liikenneviraston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Akaan kaupunki omistaa Matinpiston kentän, Laaksolan, muutaman muun alueen ja katualueet. Alueella on useita kiinteistö-osakeyhtiöitä, jotka omistavat sekä rakentuneita että rakentamattomia tontteja. Näiden lisäksi on useita yksityisiä maanomistajia.

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 §).

6 Tiedottamisen ja osallistumisen järjestäminen

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

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 oli kaupunkisuunnittelujaoston kokouskäsittelyssä 17.6.2010. Päivitetty OAS on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 7.9.2016.

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.

Suunnittelun kuluessa järjestetään tarvittaessa kokouksia eri sidosryhmien kesken.

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

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. Mielipiteen kaavaluonnoksesta voi antaa suunnittelijalle joko suullisesti, kirjeitse tai sähköpostilla. Kaavaluonnos lähetetään kommentoitavaksi viranomaisille.

Kaavoituksen yhteydessä saatetaan laatia maankäyttösopimuksia, sillä alueella on kaupungin lisäksi useita muita maanomistajia. Maankäyttösopimukset 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. 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.

7. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pidettiin ennen alueen kahtiajakoa alkuvaiheen viranomaisneuvottelu Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 23.11.2007. Tarvittaessa järjestetään uusi MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, jossa käsitellään valtakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttötavoitteiden suhdetta Akaan kaupungin alueen kaavoitukselle asettamiin tavoitteisiin.

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. Kaavan arviointityössä tullaan paneutumaan MRA 1 §:n mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on alustavasti tunnistettu kaavaan liittyvät vaikutukset sekä arvioitu niiden merkittävyttä.

Merkittäviä vaikutuksia on arvioitu mahdollisesti kohdistuvan ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön. onko tarpeen tehdä tarkempia selvityksiä asemakaavan muuttamisen pohjaksi.

Alueesta on laadittu rakennusinventointi ja vuonna 2013 Golder Associates Oy on tehnyt maaperätutkimuksen radan pohjoispuolella. Rautatien läheisyyden vuoksi on syytä selvittää ainakin melua ja tärinää. Selvitystarve täsmentyy suunnittelun edetessä.

8.1 Vaikutusten arviointimenetelmät

Arviointi tulee pohjautumaan selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. 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

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 toteutuessaan aiheuttaa merkittäviä muutoksia alueen miljööseen.

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

9 Kaavoituksen tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Tarkemmasta aikataulusta saa suunnittelun kuluessa tietoa kaavoitusavustajilta ja kaupungin verkkosivuilta.

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa saa kaupungintalon 3. kerroksesta kaavoitusyksikön suunnitteluavustajilta sekä Akaan kaupungin internetsivuilta. OAS:sta voi antaa palautetta kaavasuunnittelija Johanna Fingerroosille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

11 Yhteystiedot

kaavasuunnittelija
Johanna Fingerroos
p. 040 335 3208
etunimi.sukunimi@akaa.fi

Akaan kaupunki
Kaupungintalo
Myllytie 3
37800 Akaa

www.akaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/tontit-kaavoitus-ja-maankaytto/vireilla_olevat_asemakaavat