



Vuoritien asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaselostus



Kaavan laatija: Akaan kaupunki
Päiväys: 13.4.2022

KAAVASELOSTUSVUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022**KAAVAN TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi	VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavan päiväys	13.4.2022
Kiinteistöt, joita kaava koskee	<p>Asemakaava koskee 2. kaupunginosassa osaa kiinteistöistä 20-402-2-85 ja 20-402-2-92.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan osaa kortteliin 200 (KL-1), ulkoilualuetta (VR-1), urheilu- ja virkistyspalvelualuetta (VU), katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua (pp/h).</p> <p>Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä kortteliin 204 laadittavalla tonttijaolla ja kortteliin 200 laadittavalla tonttijaon muutoksella muodostuu: 2. kaupunginosan korttelin 200 tontti 25 ja korttelin 204 tontti 1.</p>
Kaavan laatija	Niina Järvinen kaavoituspäällikkö
Osoite	Akaan kaupungintalo Myllytie 3 37800 Akaa
Puhelin	Niina Järvinen: 040 335 3208
Sähköposti	etunimi.sukunimi@akaa.fi

PÄÄTÖKSENTEKO

Vireilletulo	KH 15.12.2020 § 386
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty elinvoimalautakunnassa	8.12.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty kaupunginhallituksessa	15.12.2020
Luonnos hyväksytty elinvoimalautakunnassa	10.2.2021 § 14
Ehdotus hyväksytty elinvoimalautakunnassa	8.9.2021
Ehdotus II hyväksytty elinvoimalautakunnassa	26.1.2022
Hyväksytty elinvoimalautakunnassa	13.4.2022
Hyväksytty kaupunginhallituksessa	19.4.2022
Hyväksytty valtuustossa	27.4.2022
Kuulutettu lainvoimaiseksi	15.6.2022

KAAVASELOSTUSVUORITIEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022**KAAVANVAIHE****TAVOITEAIKATAULU**

Kaavaluonnos nähtävillä	02-03/2021
Kaavaehdotus nähtävillä	09-10/2021 uudelleen 2-3/2022
Kaava lainvoimainen	toukokuu / kesäkuu 2022

Sisällys

1	ASEMAKAAVA	6
1.1	Asemakaavan tarkoitus.....	6
1.2	Asemakaavan toteuttaminen	6
2	PERUSTIEDOT	6
2.1	Alueen sijainti	6
2.2	Alueen yleiskuvaus	7
3	Alueen ominaisuudet	7
3.1	Luontoarvot.....	7
3.2	Maaperä	8
3.3	Pohjavesi.....	10
3.4	Maisema.....	10
3.5	Rakennettu ympäristö.....	10
3.6	Kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet	10
3.7	Liikenne	10
3.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	10
3.9	Palvelut.....	12
3.10	Maanomistus	12
3.11	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.12	Maakuntakaava	14
3.13	Yleiskaava	14
3.14	Asemakaava.....	15
3.15	Suojelutilanne	17
3.16	Pohjakartta	17
3.17	Selvitykset	17
4	Kaavan eteneminen ja osallistuminen	18
4.1	Kaavan vaiheet ja toimenpiteet	18
4.2	Palautteen antaminen	19
4.3	Suunnitelmista annettu palaute ja neuvottelut	19
4.3.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	20
4.3.2	Kaavaluonnoksesta saatu palaute	22
4.3.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute	27
4.3.4	Kaavaehdotuksesta II saatu palaute	33
5	Asemakaavan sisältö ja perustelut	38
5.1	Sisältö.....	38

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

13.4.2022



5.2	Kaavan rakenne	39
5.3	Mitoitus	40
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	41
5.5	Jatkosuunnittelussa huomioitavaa	42
6	VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEIDEN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN	43
7	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	44
8	KAAVAN VAIKUTUKSET	46
8.1.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	46
8.1.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	46
8.1.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	46
8.1.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	47
8.1.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	48
8.1.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	48
9	ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	49

LIITTEET:

- LIITE 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 27.11.2020, 8.12.2020, 26.1.2022
- LIITE 2:** Biologin maastokäyntiraportti: Akaan seitsemän alueen maastokatselmukset 2020, Sitowise Oy 23.11.2020
- LIITE 3:** Pirkanmaan ELY-keskus, Toijalan vanhan kaatopaikan maaperätutkimukset, riskinarviointi ja kunnostussuunnittelu, Pöyry, 20.12.2016.
- LIITE 4:** Vuoritien asemakaavan liikenneselvitys, WSP, 13.8.2021 ja alustava katusuunnitelma 3.8.2021
- LIITE 5:** Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 17.8.2021
- LIITE 6:** Toijalan vanha kaatopaikka, Läjitys- ja rakennettavuusselvitys, WSP, 6.9.2021
- LIITE 7:** Toijalan vanha kaatopaikka, maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimus. Ympäristötekniikan tutkimusraportti. 24.5.2021. WSP Finland. 2021.
- LIITE 8:** Vanhan kaatopaikan läjityssuunnitelma ja jätetäyttöalueen rajaus. WSP Finland. 2021.
- LIITE 9:** Kiinteistöjen 20-2-200-23 ja 20-405-1-124 läjityssuunnitelma, WSP Finland. 2021.
- LIITE 10:** Katu- ja rakennussuunnitelma, esikopio 10.1.2022, WSP ja ajouratarkastelut 11.11.2021, WSP
- LIITE 11:** Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys, FCG, 22.1.2022
- LIITE 12:** Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, 14.1.2022, Sitowise Oy
- LIITE 13:** Tonttijakokartat
- LIITE 14:** Tilastolomake
- LIITE 15:** Katusuunnitelma



1 ASEMAKAAVA

1.1 ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittuminen alueelle ja suunnitella alueen liikennejärjestelyt ja pysäköintialueet tarkoituksenmukaisesti. Suunnittelussa tullaan erityisesti kiinnittämään huomiota liikenneturvallisuuteen, kevyenliikenteen yhteyksiin ja hulevesien johtamiseen sekä Nahkialanvuoren virkistysalueen ja ulkoilureitistön toimivuuteen.

Kiertoliittymän vaatiman tilavaruksen mahdollistamiseksi kaava-aluetta laajennettiin ehdotusvaiheen jälkeen korttelin 200 alueelle Sirkesalontien pohjois- ja eteläpuolelle. Samassa yhteydessä Sirkesalontien pohjoispuolisen korttelialueen korttelinumeroksi muutettiin 205. Koska kaavaehdotus muuttui merkittävästi ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, se oli tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Ehdotusvaiheen II jälkeen korttelin 200 Sirkesalontien pohjoispuolinen alue rajattiin tämän suunnittelualueen ulkopuolelle. Lisäksi Akaan kaupunki käynnistää erillisen kortteleita 200, 201 ja 202 koskevan asemakaavan muutoksen, johon liittyy kaupallisia toimintoja koskeva rakentamiskielto. Tällä varmistetaan, että Vuoritien alueelle ei tule muodostamaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää yhdessä naapurikorttelien 200, 201 ja 202 kanssa. Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton kanssa pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.4.2022, jossa käytiin läpi kaavanlaatijan vastineet, kaavaehdotukseen II tehdyt muutokset ja jatkotoimenpiteet. Todettiin että vastineisiin kirjatulla toimenpiteillä Vuoritien asemakaavamuutos voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn.

1.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

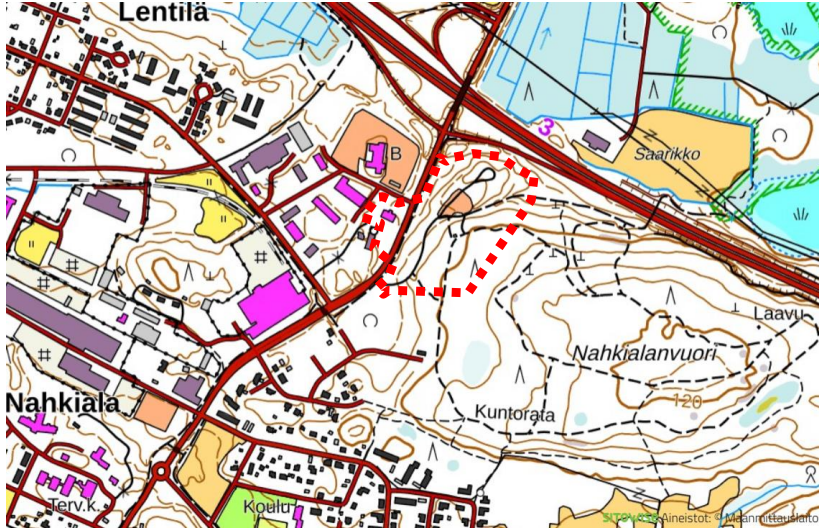
2 PERUSTIEDOT

2.1 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Toijalan Nahkialan alueella Satamatien ja Helsinki-Vaasa moottoritien risteyksessä. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu maastokarttaan (*kuva 1*).

KAAVASELOSTUS

VUORITIEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Kuva 1 Suunnittelualan likimääräinen sijainti on rajattu maastokarttaan punaisella pistekatko-viivalla. Lähde: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos.

2.2 ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavan ja kaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Toijalan Nahkialan alueella Satamatien ja Helsinki-Vaasa moottoritien risteyksessä. Voimassa olevissa asemakaavassa ja kaavamuutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu ulkoilualue, jolle voidaan asettaa näytteille siirrettäviä puurakenteisia, vapaa-ajan rakennuksia sekä koristekasvinäyttelyn (VR-1). Lisäksi on osoitettu katualuetta (Vuoritie) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla on sallittu huoltoajo sekä Nahkialan jakokunnan osakkaiden Terisjärven venevalkamalle suuntautuva ajoneuvoliikenne (pp/h). Tien eteläpuolinen alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Pieni kaistale suunnittelualueen eteläosasta on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU).

Suunnittelualue koskee osaa kiinteistöistä 20-402-2-85 ja 20-402-2-92. Alue on rakentumatonta. Alueen pohjoisosassa on aiemmin sijainnut Toijalan kaatopaikka. Vanhan kaatopaikan alue on osin avointa tai puoliavointa aluetta, jolla on nuorta puustoa. Alueella sijaitsee Nahkialanvuoren kuntoradan parkkipaikka. Etelä- ja koillisosan alueet ovat havupuuvältaista talousmetsää. Alue on laajentunut suunnitelmien tarkentuessa luonnosvaiheen jälkeen.

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnittelualue laajennettiin Satamatien länsipuolelle kortteliin 200 Sirkesalontien pohjois- ja eteläpuolelle. Kaavaehdotuksen toisen nähtävillä olon jälkeen korttelin 200 pohjoispuoli jätettiin suunnittelualueen ulkopuolelle. Sirkesalontien eteläpuolisella alueella korttelissa 200 sijaitsee vaateliike ja kahvila. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,4 ha.

3 ALUEEN OMINAISUUDET

3.1 LUONTOARVOT

Suunnittelualue on rakentumatonta aluetta, jonka pohjoisosassa on sijainnut aiemmin Toijalan kaatopaikka. Alueella sijaitsee Nahkialanvuoren kuntoradan parkkipaikka (**kuva 2**).

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Alueelle tehtiin luontokartoitus; *Akaan seitsemän alueen maastokatselmukset 2020, Sitowise Oy (Liite 2)*. Selvityksen laati biologi Tommi Lievonen. Johtopäätöksenä luontokartoituksen raportissa todetaan, että vanhan kaatopaikan alue on osin avointa tai puoliavointa ruderaattia, jonka puusto on pääosin nuorta koivua ja mäntyä. Metsäisemmät etelä- ja koillisosan alueet ovat havupuuvältaista talousmetsää, joka eteläosista on kuusivältaista ja koillisosista mäntyvältaista. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat maankäytön suunnittelua.



Kuva 2 Ortokuva alueelta. Lähde: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos.

3.2 MAAPERÄ

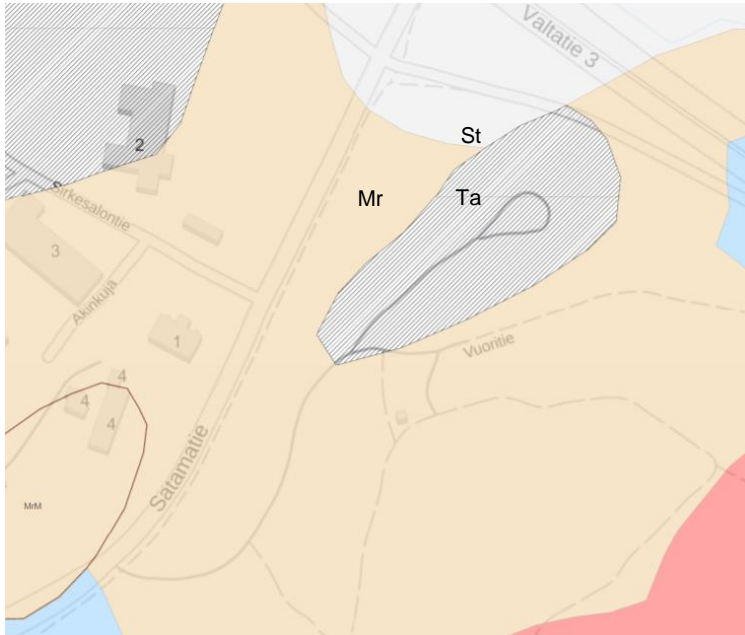
Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (Mr) sekä pintamaalajin että pohjamaalajin osalta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on GTK:n maaperäkartan 1:20 000 perusteella pienellä alueella pinta- ja pohjamaalajina rahkaturve (St). Vanhan kaatopaikan alueella on täytemaata (Ta). Ote maaperäkartasta **kuvassa 3**.

Pöyry Finland Oy teki Pirkanmaan ELY-keskuksen toimeksiannosta vanhalla kaatopaikalla maaperätutkimuksia, riskinarvioinnin sekä kunnostussuunnittelun syksyllä 2016. Työn tavoitteena oli selvittää kaatopaikan tila, arvioida tutkimusten perusteella kaatopaikasta aiheutuvat riskit nykyisessä ja tulevassa maankäytössä ja tarkastella kaatopaikan kunnostusvaihtoehtoja (**Liite 3**).

Pöyryn raportissa on todettu, että kunnostustarpeen arvioinnin perusteella uuden myymälärakennuksen rakentaminen kaatopaikan itäisivulle edellyttää haitta-aineita sisältävien maiden poiston alueelta. Lisäksi jätteellisen maan poisto alueelta on suositeltavaa mahdollisten terveysriskien minimoimiseksi ja painumien välttämiseksi.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Kuva 3 Kaava-alueen maalajien selitteet GTK:n maankamara-palvelun maaperäkartalla 1:20 000, © GTK.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa tarkennettiin niin, että uusi korttelialue sijoittuu kokonaisuudessaan vanhan kaatopaikan eteläpuolelle. Ainoastaan Vuoritien katualueesta osa sijoittuu vanhan kaatopaikan täytön päälle.

WSP Finland on Akaan kaupungin toimeksiannosta tarkastellut korttelin 204 alueen rakentamisesta syntyvien puhtaiden kaivumaiden läjitystä läheisyydestä oleville kiinteistöille ja tehnyt maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimusta (**Liitteet 6-9**). Puhtaat kaivumassat sijoitetaan kolmelle läjitysalueelle. Läjitysalue 1 sijaitsee kaivualan pohjoispuolella osittain vanhan kaatopaikan päällä. Läjitysalue 2 sijaitsee Sirkosalontielleä huoltoaseman tontin vieressä (kiinteistö 20-2-200-23). Läjitysalue 3 sijaitsee huoltoaseman tontin ja Vt3 rampin välissä (kiinteistö 20-405-1-124).

Selvityksessä on tarkasteltu vanhan kaatopaikan rakennettavuutta ja eri alueille läjitettäviä maalajeja. Savi ja siltti läjitetään pääasiassa vanhan kaatopaikan päälle. Hiekka, sora ja moreeni läjitetään muille kiinteistöille. Katualueelle osuva vanhan kaatopaikan jätetäyttö vietään erikseen pois alueelta jätteenkäsittelylaitokseen, jossa on mahdollisuutta vastaan ottaa vanhaa kaatopaikkajätettä.

Pilaantuneen maa-aineksen kaivu on luvanvaraista toimintaa ja edellyttää ympäristönsuojelulain mukaisia toimia pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdään ilmoitus toimivaltaiselle viranomaiselle (Pirkanmaan ELY-keskus).

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



3.3 POHJAVESI

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole pohjavesialuetta. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo ja WSP Finland tutkimukset (**Liitteet 6-9**).

3.4 MAISEMA

Alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

3.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eikä maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin.

Alueella sijaitsee Nahkialanvuoren kuntorata ja siihen liittyvä pieni varastokatos, masto, maston laitehuone sekä Vuoritien katualue ja parkkipaikka. Muilta osin alue on rakentumaton.

3.6 KIIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET JA MUUT ARKEOLOGISET KOHTEET

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo ja Museovirasto, muinaisjäännösrekisteri ja kulttuuriympäristön palveluikkuna.

3.7 LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee Satamatien ja Helsinki-Vaasa moottoritien risteyksessä. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet Toijalan taajaman ja sataman suuntaan.

WSP Finland laati Vuoritien asemakaavan liikenneselvityksen ja alustava katusuunnitelman (**Liite 4**). Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueeseen liittyviä liikenteellisiä lähtökohtia, ratkaisuja sekä muuttuvan maankäytön liikenteellisiä vaikutuksia, kuten liikennetuotosta ja liittymien toimivuutta. Tehtyjen tarkastelujen perusteella voidaan todeta, että suunnitellun kiertoliittymän toimivuus ja palvelutaso ovat erittäin hyvällä tasolla uuden maankäytön sekä luonnollisen kasvun tuottamien liikennemäärien jälkeen

3.8 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. HS-vesi rakentaa vesi- ja viemäriinjat Vuoritien katualueelle kadunrakentamisen yhteydessä (Kohde voidaan sisällyttää toiminta-alueeseen myöhemmin). Alueen jätevesiviemärintä toteutetaan maastonmuotojen takia paineviemärintä, eli liittymisen jätevesiviemäriin edellyttää liittyjältä kiinteistökohtaista pumppaamaa.

Tärkeä huomioitava asia pilaantuneille ja kunnostetuille alueille rakennettaessa on varmistaa, että talousvesijohdot asennetaan siten, että orgaanisten haitta-aineiden pääsy maaperästä talousveteen putkimateriaalin läpi ei ole mahdollista. Vesijohdon sijoittelussa tulee huomi-

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



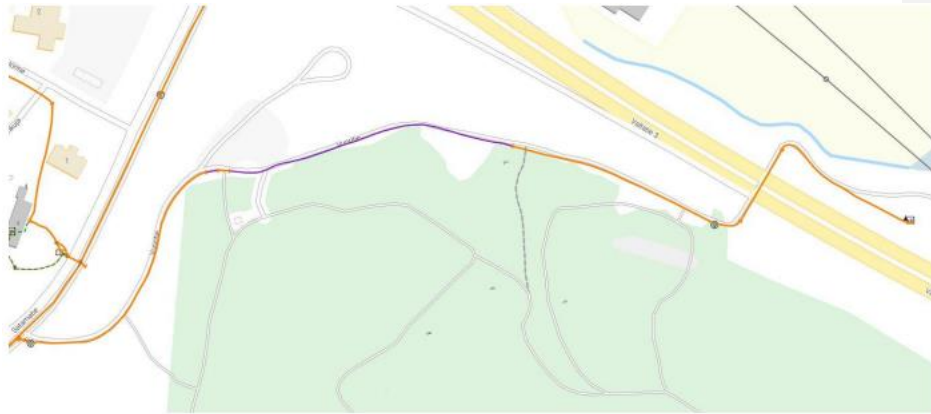
oida, että vesijohto sijoitetaan aina kaivantoon, jossa on puhtaat maa-ainekset (haitta-ainepitoisuudet alle kynnyksarvon) ja tarvittaessa lisäksi käytetään diffuusiosuojattua vesijohtomateriaalia. Talousvesijohtojen sijoittelussa tulee huomioida myös riskit sade- ja sulamisvesien johtamisessa alueella (puhtaalta-likaiselle, ei päinvastoin).

Kuivatuksen osalta alue tulee kuivattaa maastoon kaavamuutosalueen puolella. Mikäli kiinteistöön tulee kiinteistökohtainen sammutusjärjestelmä, on liittyjän varauduttava varustamaan se välisäiliöllä.

Kaavaehdotusvaiheessa laadittiin hulevesisuunnitelma (**Liite 12**). Korttelin 204 kuivatus hoidetaan omalla moottoritiestä irrallisella järjestelmällä. Suunnitelma hulevesien käsittelystä ja johtamisesta liitetään rakennuslupahakemukseen. Korttelin 204 kaavamääräykseen on kirjattu, että läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa. Viivytysrakenteiden tulee tyhjätyä 2-12 h kuluessa täyttymisestä ja rakenteissa tulee olla ylivuoto suunniteltuna.

Alueen kaapelisirroista ja tarvittavasta muuntamosta on keskusteltu Elenian / EITel Networksin kanssa 22.1.2021. Katualueiden ulkopuolella kulkevat linjat on merkitty kaavakartalle.

Alueella kulkee vuonna 2017 asennettu Telian valokaapeli kuvan 4 mukaisella reitillä. Kaavaehdotuksessa kaapelireitti on jäämässä uudelle tontille ja kaapeli on siirrettävä toiselle reitille. Siirrosta aiheutuvat kustannukset veloitetaan työn tilaajalta ja lähtökohtaisesti siirto tehdään sulan maan aikana. Kaapelin siirtotarpeesta ilmoitus sähköpostiin production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin, mielellään 3kk ennen tarvetta. Telian kaapelinäytöt ja kartat suunnittelua varten toimittaa Geomatikk Finland Oy. Palvelu löytyy osoitteesta www.verkkoselvitys.fi



Kuva 4 Kaapelireitti (Telia).

Komentoinut [GA1]: Pitäisikö tähän kuvaan lisätä kuvatekstiä?

KAAVASELOSTUS

VUORITIEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



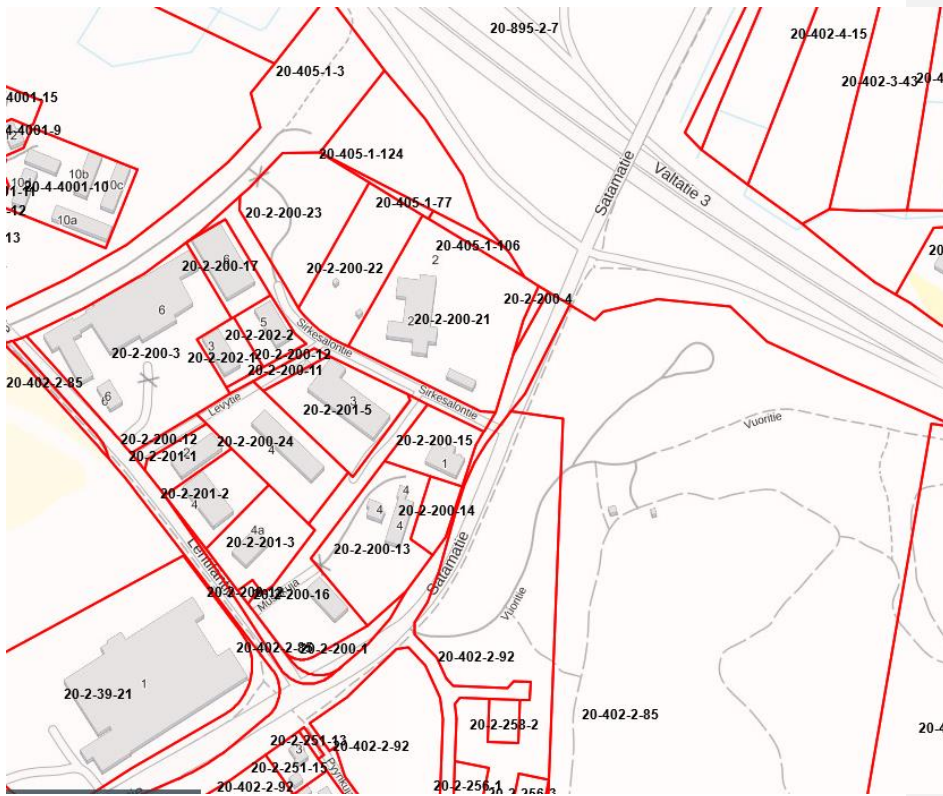
Alueella ei ole yleiskaavakartalla osoitettua maakaasulinjaa. Lähde: Loimua Oy ja GasGrid Finland. Suunnittelualueelle tulevat kiinteistöt on mahdollista liittää maakaasun ja kaukolämmön jakelun piiriin. Maakaasu- ja kaukolämpöverkosto sijaitsee Satamatien luoteispuolella, Käenojan lämpökeskuksen pihalla.

3.9 PALVELUT

Toijalan abc sijaitsee suunnittelualueen luoteispuolella. Samalla Akaan portin alueella sijaitsee useita yrityksiä ja Akaan kaupungin uudet toimitilat. Etäisyys Toijalan rautatieasemalle on noin 2 km.

3.10 MAANOMISTUS

Akaan kaupunki omistaa alkuperäisen suunnittelualueen kiinteistöt 20-402-2-92 ja 20-402-2-85 ja katualueet sekä kaavan laajennusalueen kiinteistön 20-2-200-14. Kiinteistö 20-2-200-15 on yrityksen omistuksessa.



Kuva 5 Ote kiinteistörekisterin taustakartasta. © Maanmittauslaitos, KTJ.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



3.11 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT 14.12.2017), jotka astuvat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asutustuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetuskeijuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvaus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. - Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämis-edellytykset ja toimintamahdollisuudet.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

KAAVASELOSTUS

VUORITIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022

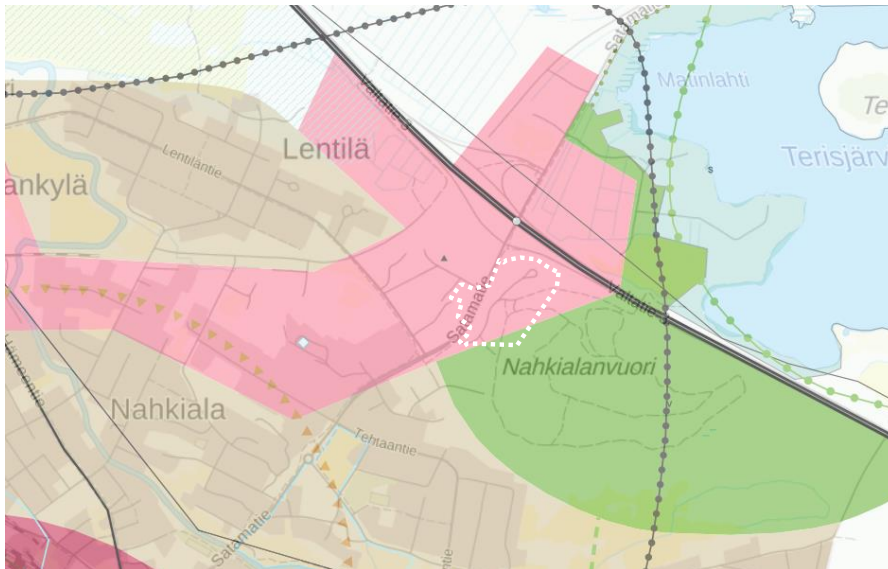


- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetyksi usean voimalan yksiköihin.

- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.12 MAAKUNTAKAAVA

Pirkanmaalla on 8.6.2017 voimaan tullut maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on maakuntakaavassa työpaikka-alue (Nahkialan ja Savikon alue). Aivan pieni osa suunnittelualueen kaakkoiskulmasta on virkistysaluetta (V) (**kuva 6**). Maakuntakaavan strategisissa kehittämisperiaatemerkinnoissä suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (**kk1**) ja kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (**kk6**). Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu Helsinki-Vaasa -moottoriväylä (valtatie 3).



Kuva 6 Ote maakuntakaavakartasta. Lähde: Pirkanmaan liiton karttapalvelu, <https://kartta.pirkanmaa.fi/> Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu valkoisella pistekatkoviivalla.

3.13 YLEISKAAVA

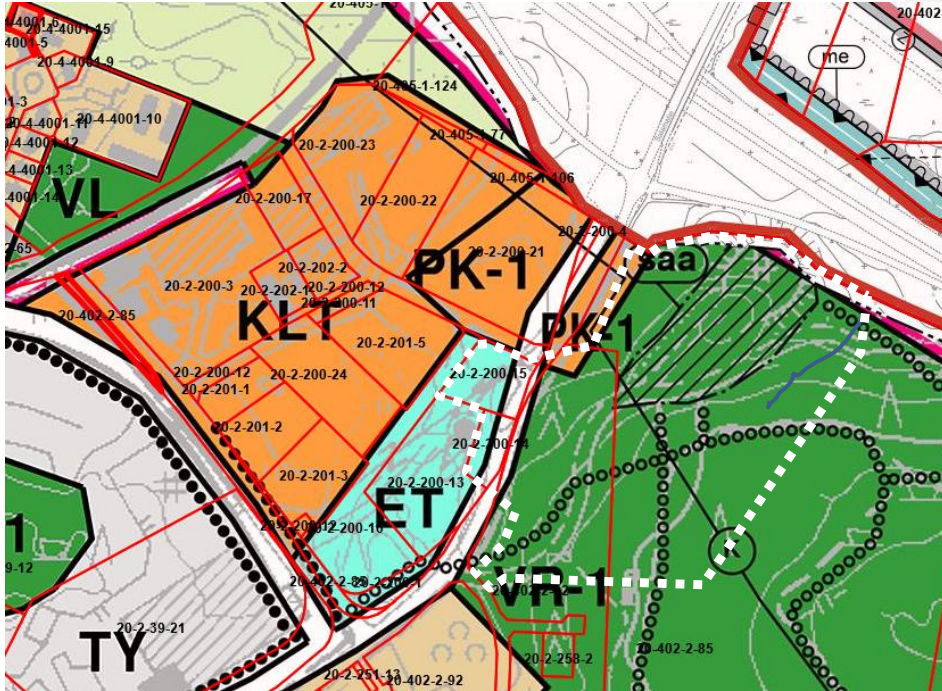
Alueella on voimassa Toijalan oikeusvaikutukseton osayleiskaava 1998. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla on erityisiä luonto- ja maisema-arvoja (VR-1) (**kuva 7**). Suunnittelualueen luoteiskulmassa on pieni alue yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK-1), jonne ei saa sijoittaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Alue on varattu matkailua palvelevalle toiminnalle. Kaavoitettavan alueen pohjoisosaan on yleiskaavassa merkitty alue, jota epäillään saastuneeksi (saa). Alueen halki kulkee maakaasulinja (k) ja eteläosassa ulkoilureitti. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu valkoisella katkoviivalla.

KAAVASELOSTUS

VUORITIEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Suunnittelualue laajeni ehdotusvaiheessa katualueen (Satamatie) länsipuolelle kortteliin 200. Laajennusalue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).



Kuva 7 Ote Toijalan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta 1998. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu valkoisella pistekatkoviivalla.

3.14 ASEMAKAAVA

Osalla suunnittelualueutta on voimassa Satamatien ja moottoritien risteysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 13.6.2005. Asemakaavassa ja kaavamuu-
toksessa suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu ulkoilualue, jolle voidaan asettaa näyt-
teille siirrettäviä puurakenteisia, vapaa-ajan rakennuksia sekä koristekasvinäyttelyn (VR-1).
Lisäksi kaavassa on osoitettu katualuetta (Vuoritie) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle va-
rattu tie, jolla on sallittu huoltoajo sekä Nahkialan jakokunnan osakkaiden Terisjärven vene-
valkamalle suuntautuva ajoneuvoliikenne (pp/h). Tien eteläpuolinen alue on osoitettu asema-
kaavassa ja kaavamuu-
toksessa retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Pieni kaistale suunnittelualueen eteläosasta kuuluu Satamatien ja Marssitien välisen alueen
asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, jonka Hämeen lääninhallitus on vahvistanut
3.10.1983. Suunnittelualue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU).

Satamatien läntisellä alueella ja pienellä osalla Satamatien katualuetta on voimassa Satama-
tien ja moottoritien risteysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut voi-
maan 13.6.2005. Asemakaavamuu-
toksessa suunnittelualueelle on osoitettu katualueen li-
säksi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1), jolle voidaan sijoittaa myös julkisten

KAAVASELOSTUSVUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022

lähipalvelujen tiloja sekä matkailupalvelun luonteisia tuotantotiloja, joiden osuus saa yhteensä olla enintään puolet tontille sallitusta kerrosalasta sekä kullekin tontille yhden asunnon henkilökunnalle. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälöitä.

Sirkesalontien katualueella ja Satamatien katualueen eteläisellä osalla on voimassa Satamatien asemakaava ja asemakaavan muutos (voimaan 3.11.1998).

Kaupallisessa selvityksessä (Ramboll 2022, tämän selvityksen Liite 11) on laskettu voimassa olevan kaavan mahdollistama rakennusoikeus suunnittelualueella ja lähiympäristössä. Kortteleissa 200, 201 ja 202 on käyttämätöntä kaupan rakennusoikeutta jäljellä yhteensä 30 944 k-m² (taulukko 3).

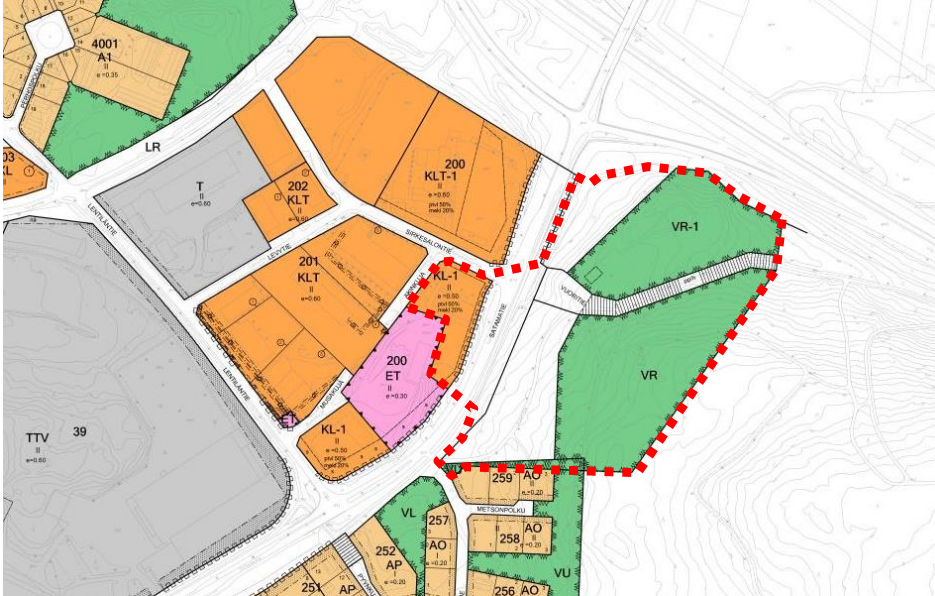
Akaan kaupunki on sitoutunut käynnistämään kortteleita 200, 201 ja 202 koskevan asemakaavan muutoksen, johon liittyy kaupallisia toimintoja koskeva rakentamiskielto (kaavan laatijan vastineet, ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.4.2022). Tällä varmistetaan, että Vuoritien alueelle ei tule muodostamaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää yhdessä naapurikorttelien 200, 201 ja 202 kanssa.

Taulukko 3 Korttelien 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202 rakennusoikeudet.

Kortteli	Kaavamerkintäalue Kiinteistö	Rakennusoikeus k-m ²	Rakennettu k-m ²	Jäljellä k-m ²
200	KLT-1, yhteensä	19 459	2 185	17 274
	20-2-200-21	9 897	2 185	7 712
	20-2-200-22	4 380	0	4 380
	20-2-200-23	5 182	0	5 182
	KL-1, yhteensä	4 764	1 248	3 516
	20-2-200-14	877	0	877
	20-2-200-15	1 756	680	1 076
20-2-200-16	2 131	568	1 563	
	Kortteli, yhteensä	24 223	3 433	20 790
201	KLT, yhteensä	15 199	6 365	8 834
	20-2-201-1	1 364	779	585
	20-2-201-2	2 379	968	1 411
	20-2-201-3	2 944	1 026	1 918
	20-2-200-5	4 192	2 114	2 078
	20-2-200-24	4 320	1 478	2 842
202	KLT, yhteensä	4 236	2 916	1 320
	20-2-200-17	1 875	1 800	75
	20-2-202-1	1 141	558	583
	20-2-202-2	1 220	558	662
YHTEENSÄ		43 658	12 714	30 944

KAAVASELOSTUS

VUORITIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Kuva 8 Ote Akaan kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Lähde: Akaan karttapalvelu <https://akaa.karttatiimi.fi>. Suunnittelualue on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

3.15 SUOJELUTILANNE

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja eikä maisemallisia tai arkeologisia arvoja. Alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä alueelta ole tiedossa muita erityisiä arvoja.

3.16 POHJAKARTTA

Asemakaava laaditaan MRL 54 a §:n täyttävälle pohjakartalle.

3.17 SELVITYKSET

Aikaisemmin laaditut selvitykset:

- Biologin maastokäyntiraportti: Akaan seitsemän alueen maastokatselmuksat 2020, Sitowise Oy, Tommi Lievonen, 23.11.2020
- Akaan arvokkaat luontokohteet 2020, Kari Järventausta, Akaan kaupunki, Valkeakosken kaupungin ympäristönsuojelu
- Pirkanmaan ELY-keskus, Toijalan vanhan kaatopaikan maaperätutkimukset, riskinarviointi ja kunnostussuunnittelu, Pöyry, 20.12.2016.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditut selvitykset:

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



- Vuoritien asemakaavan liikenneselvitys, WSP, 13.8.2021 ja alustava katusuunnitelma 3.8.2021
- Akaan kaupunki, Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 17.8.2021
- Toijalan vanha kaatopaikka, Läjitys- ja rakennettavuusselvitys, WSP, 6.9.2021
- Toijalan vanha kaatopaikka, maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimus. Ympäristötekni- ninen tutkimusraportti. 24.5.2021. WSP Finland. 2021.
- Vanhan kaatopaikan läjityssuunnitelma ja jätetäyttöalueen raja- us. WSP. 2021.
- Kiinteistöjen 20-2-200-23 ja 20-405-1-124 läjityssuunnitelma, WSP Finland. 2021.
- Katu- ja rakennussuunnitelma ja ajouratarkastelut, 2021, WSP
- Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys, FCG, 22.1.2022
- Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, 14.1.2022, Sitowise Oy

4 KAAVAN ETENEMINEN JA OSALLISTUMINEN

Asemakaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä 1.

4.1 KAAVAN VAIHEET JA TOIMENPITEET

Hallintosääntö 1.8.2021

Kaavan vaiheet	Toimenpiteet
Vireilletulo ja OAS	<ul style="list-style-type: none">• Elinvoimalautakunnan päätöksentekoon• Kuulutus vireilletulosta• OAS:n nähtävilläolo• Mahdollisuus mielipiteen esittämiseen• Palautetta voi antaa myös suullisesti
Luonnosvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Elinvoimalautakunnan päätöksentekoon• Kuulutus nähtävillä olosta• Luonnos nähtävillä min. 14 pv (MRA 30 §)• Mahdollisuus mielipiteen esittämiseen• Lausuntopyyntö viranomaisilta yms. tahoilta• Palautetta voi antaa myös suullisesti
Ehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Elinvoimalautakunnan päätöksentekoon• Kuulutus nähtävillä olosta• Ehdotus nähtävillä min. 30 pv (MRL 65 §, MRA 27 §)• Mahdollisuus muistutuksen antamiseen• Lausuntopyyntö viranomaisilta yms. tahoilta
Hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none">• Kaupunginvaltuuston päätöksentekoon• 30 pv aikaa jättää valitus hallinto-oikeuteen• Kuulutus voimaantulosta

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Tiedottamis- ja osallistumismenettelyt

Tiedottaminen	Kuulutus; Akaan seutu sekä kaupungin internet-sivut
Nähtävilläolo	kaupungin internet-sivut: https://akaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/ajankohtaista/

4.2 PALAUTTEEN ANTAMINEN

Palautetta voi jättää kirjallisesti asiakirjojen nähtävilläolon aikana osoitteeseen:

Postitse:

Sähköpostilla:

Akaan kaupunki
Kaavoitus ja maankäyttö
PL 34
37801 Akaa

niina.jarvinen@akaa.fi

Ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto kirjallisesti. Muistutuksen jättäjän tulee tällöin ilmoittaa osoitetietonsa.

4.3 SUUNNITELMISTA ANNETTU PALAUTE JA NEUVOTTELUT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 4 lausuntoa ja tässä vaiheessa ei saatu ollenkaan mielipiteitä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu hankkeesta 19.1.2021.

Akaan kaupungin teknisen osaston, rakennusvalvonnan, paikkatietopalveluiden, Valkeakosken kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen, Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomaisen, HS-Veden, Elenian ja Eltel Networks Oy:n kanssa pidettiin aloituspalaveri hankkeesta 22.1.2021.

4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Lausunnot

1. Pirkanmaan liitto 22.1.2021

Pirkanmaan liitto toteaa, että ko. suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu Työpaikka-alueeksi, jonka kaavamääräyksessä on määritetty mm. paljon tilaa vaativan kaupan seudullisten suuryksikköjen koon alarajat. Maakuntakaavan Työpaikka-alue -merkinnät perustuvat ensisijaisesti maakunnan työpaikka-alueeselvityksen tuloksiin sekä laajaan Pirkanmaan palveluverkkoselvitykseen. Maakuntakaavan kaavaseloituksessa (s.104) todetaan, että "työpaikka-alueille voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä pienessä määrin asumista. Alueille voi sijoittua myös pienimuotoisia kaupan palveluita, mutta päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksiköitä niille ei voida toteuttaa."

Asemakaavan suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koolle määritetty alaraja. Tilaa vaativan kaupan osalta alaraja määrittyy maakuntakaavan Työpaikka-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti, mutta muuta kaupan mitoitusta ohjaa maakuntakaavan yleismääräys, jossa kaavan laadintavaiheen lainsäädännön mukaisesti on seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritetty 2 000 krs-m². Maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleen muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikköjen säännökset koskevat yli 4 000 krs-m² suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Ympäristöministeriön tulkinnan mukaan voidaan asemakaavassa alueelle sijoittaa alle 4000 krs-m² suuruinen vähittäiskaupan myymälä maakuntakaavan mitoituksista poiketen, mikäli maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaaranna. Tämä tulee myös Vuoritien kaavasunnittelussa varmistaa ja kuvata kaavaseloitukseseen, mikäli asemakaavan mitoitusavoitteet eivät ole yhdenmukaiset maakuntakaavamääräysten kanssa.

Pirkanmaan liitto näkee tärkeänä, että myös Akaan Toijalan alueen viherverkostoa kehitetään ja huolehditaan virkistysalueiden riittävydestä. Virkistysalueeksi jo asemakaavoitettujen alueiden säilymiseen tulee nyt laadittavassa asemakaavassa kiinnittää huomiota.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta ja toteaa, että alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa yli 4 000 krs-m² suuruisia vähittäiskaupan suurmyymälöitä. Myöskään tilaa vaativan kaupan osalta seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja 7000 k-m² ei ylity suunnittelualueella. Virkistysalueiden laajuus, saavutettavuus ja reittien säilyminen turvataan kaavamuutoksella. Asiaa tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

2. Pirkanmaan maakuntamuseo, 27.1.2021

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että maakuntamuseo teki 18.12.2020 maastokatselmuksen alueella arkeologisen selvitystarpeen määrittämiseksi. Maastotarkastuksen perusteella Vuoritien kaava-alueella ei ole tarpeen tehdä arkeologista inventointia, eikä maakuntamuseolla ole kaavahankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön, rakennetun ympäristön tai maiseman osalta huomautettavaa.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta ja tehdystä maastokatselmuksesta.

3. Ympäristönsuojeluviranomainen, Valkeakosken kaupunki 1.2.2021

Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa Vuoritien OASiin.

Kaavoittajan vastine:

Akan kaupunki kiittää tiedosta.

4. Pirkanmaan ELY-keskus 3.2.2021

Pirkanmaan ELY-keskus esittää asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta seuraavat kommentit.

Asemakaavan suunnitteluvaiheessa tehtävässä liikenneselvityksessä tulee varmistaa, ettei alueen liikenne aiheuta valtatie 3, moottoritien liikenteelle sujuvuus- ja turvallisuushaittoja. Asemakaava-alueen kuivatus on hoidettava omalla moottoritiestä irrallisella järjestelmällä, mikä edellyttää hulevesiselvityksen tekemistä jo asemakaavavaiheessa. Mainoslaitteet/-rakenteet tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennusten yhteyteen tai asemakaavassa niille osoitetuille rakennusaloille. Mainosten sijoittelussa sekä teknisissä ominaisuuksissa tulee huomioida, että mainokset eivät saa vaarantaa moottoritien liikennettä, mm. mainokset tulee sijoittaa eritasoliittymäalueen ulkopuolelle, mainosten sijoittelussa on huomioitava liikenteenohjauslaitteet eikä mainosten valaistus saa syttyä ja sammua jaksottaisesti. Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue haluaa mahdollisuuden kommentoida edellä esiin tuotuja asioita asemakaavasuunnittelun edetessä.

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaava-alueella tulee säilyttää Vuoritieltä moottoritien ylittävälle Nahkialan ylikulkusillalle johtava virkistysreitti / kulkuyhteys. Pirkanmaan ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausua kaavasta sen myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Alueelle laaditaan liikenteellinen selvitys ja kaavaehdotusvaiheessa esitetään myös alustava suunnitelma rakennettavien tonttien liittymisestä olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon ja hulevesien käsittelyn periaatteet. Kaavaluonnoksessa on osoitettu mainostornien ohjeelliset sijainnit. Suunnitelmaa tarkennetaan ehdotusvaiheessa ja huomioidaan ELY:n lausunnossa esitetyt asiat. Virkistysreitti ja yhteys moottoritien ylittävälle ylikulkusillalle on turvattu asemakaavamuutoksessa.

ELY-keskukselta pyydetään lausunto myös kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

4.3.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saapui 6 lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Luonnosvaiheen jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu 21.4.2021 ja työneuvottelu 5.5.2021.

1. Terveysuojeluviranomainen, Tampereen kaupunki 22.3.2021

Vuoritien kaavaselostuksen liitteenä on Pöyry Finland Oy:n tekemä, Toijalan vanhan kaatopaikan maaperätutkimusraportti. Pöyry Finland Oy on tehnyt vuonna 2016 alueella maaperätutkimuksia, niihin liittyvän riskinarvioinnin ja kunnostussuunnittelun sekä laatinut kokonaisuudesta raportin. Raportissa on tutkittu eri vaihtoehtoja ja riskejä nykyiselle käytölle sekä mahdolliselle tulevalle jatkokäytölle. Raportissa on todettu, että nykytilanteessa kaatopaikasta ei arvioida aiheutuvan terveydellistä tai ekologista riskiä. Haitta-aineiden kulkeutuminen alueelta on vähäistä eikä alueen maankäyttö ole tällä hetkellä erityisen herkkää.

Akaan kaupungin pitämässä viranomaisneuvottelussa (22.1.2021) on saatu tieto, että vanhan kaatopaikan alueelle ei ole tarkoitus rakentaa, mutta vanhan kaatopaikan aluetta saatetaan sivuta. Pöyryn raporttiin on kirjattu, että kunnostustarpeen arvioinnin perusteella uuden myymälärakennuksen rakentaminen kaatopaikan itäosalle edellyttäisi haitta-aineita sisältävien maiden poistoa alueelta. Lisäksi jätteellisen maan poisto alueelta on suositeltavaa mahdollisten terveysriskien minimoimiseksi ja painumien välttämiseksi. Kaavasunnittelussa nämä raportissa mainitut asiat on otettu huomioon.

Terveysuojelu toteaa, että kaavaluonnos on selkeä ja alueen kehittäminen vaikuttaa tarkoituksenmukaiselta. Terveysuojelu pyytää kuitenkin huomioimaan edelleen alueen jatkosuunnittelussa Pöyry Finland Oy (v.2016) raportissa mainitut asiat, mikäli vanhan kaatopaikan päälle tai välittömään läheisyyteen rakennetaan toimintoja. Tarvittaessa suositellaan tehtäväksi lisätutkimuksia, jotta terveysriskit sekä mahdolliset riskit maanpainaumiin alueella vältetään.

Kaavoittajan vastine:

Akan kaupunki kiittää lausunnosta. Saapuneen palautteen, tehtyjen selvitysten ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaratkaisua muutettiin. Kaupalliset palvelut rajattiin koskemaan ainoastaan Vuoritien eteläpuolista korttelia 204, jossa ei ole ollenkaan pilaantunutta maaperää. Vuoritien pohjoispuoliselle alueelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita, jonne voidaan sijoittaa maastopyöräradat. Osa korttelista 204 kaivettavista puhtaista maista on tarkoitus sijoittaa tälle pyöräradan alueelle. Pilaantunutta jätetäytön aluetta on ainoastaan osalla Vuoritien katualueella. Tämä katualueella oleva jätetäytön osa on tarkoitus viedä WSP:n selvityksen (Liitteet 6-9) mukaisesti pois alueelta jätteenkäsittelylaitokseen, jossa on mahdollisuutta vastaan ottaa vanhaa kaatopaikkajätettä.

2. Ympäristönsuojeluviranomainen, Valkeakosken kaupunki 23.3.2021

Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa Vuoritien kaavaluonnokseen.

Kaavoittajan vastine:

Akan kaupunki kiittää tiedosta.

3. Pirkanmaan liitto 22.3.2021

Pirkanmaan liitto on tutustunut Akaan Vuoritien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnokseen.

Pirkanmaan liitto toteaa edelleen, että maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa, koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon kaupan suunnittelua koskeva maakuntakaavan yleismääräys, jossa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määritetty 2000 krs-m². Tästä poikkeava asemakaavan suunnitteluratkaisu edellyttää, että asiaan liittyen laaditaan riittävän laaja-alaiset kaupan selvitykset, joilla pystytään osoittamaan, ettei maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet vaarannu. Pirkanmaan liitto korostaa, että maakuntakaavamääräyksiin kirjatut kaupan mitoitukset ja suunnitteluratkaisut perustuvat Pirkanmaan kokonaisuusmaakuntakaavan laadintaa varten tehtyyn Pirkanmaan palveluverkko 2040 -selvitykseen (2015).

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu kaava-alueen kaupallisten vaikutusten kohdistuvan laajalle alueelle, ja että kaavahankkeen yhteydessä tullaan teemmään kaupallisten vaikutusten arviointi. Pirkanmaan liitto katsoo, että kaupan kysymyksiin liittyvät selvitykset tulee laatia asemakaavan valmisteluvaiheessa, jotta kaavan suunnitteluratkaisu voidaan tehdä riittävästi tietoon pohjautuen. Asemakaavan selvitysaineistoja tulee siis tältä osin täydentää, mikäli kaavasunnitelman kaupan mitoituksessa ylitetään maakuntakaavan mukaisen seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

Vuoritien asemakaava-alue lähiympäristöineen (Satamatien ja Akaanportin asemakaava-alueet) muodostavat Akaassa valtatie 3 tuntumaan liiketoimintojen korttelikokonaisuuden, jossa asemakaavat mahdollistavat varsin mittavien kaupallisten toimintojen toteutumisen. Pirkanmaan liitto korostaa, että nyt laadittavana olevan asemakaavan tulee tukeutua kokonaisuvaltaiseen näkömykseen Akaan kaupungin kehittämisen tarpeista ja tavoitteista. Siksi Vuoritien-Akaanportin alueen asemakaavan suunnittelutyön kytkeminen Akaan strategisen yleiskaavan suunnitteluun on erityisen tärkeää.

Pirkanmaan liitto esittää, että Vuoritien asemakaavasta järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen kaavan valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, kaavan laadintaan liittyvien keskeisten tavoitteiden toteutukseksi.

Kaavoittajan vastine:

*Akan kaupunki kiittää lausunnosta. Luonnosvaiheen jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu 21.4.2021 ja työneuvottelu 5.5.2021. Saapuneen palautteen, tehtyjen selvitysten ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaratkaisua muutettiin. Kaupalliset palvelut rajattiin koskemaan ainoastaan Vuoritien eteläpuolista korttelia 204. Alueen rakennusoikeus 3000 k-m² mitoitettiin kaupan todellista tarvetta varten. Kaupallisten vaikutusten arviointi laadittiin tämän Vuoritien kaavan yhteydessä (**Liite 4**) ja laaditaan laajempaan kokonaisuutena myös strategisen yleiskaavan yhteydessä.*

Vuoritien pohjoispuoliselle alueelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita, jonne voidaan sijoittaa maastopyörätietä. Osa korttelista 204 kaivettavista puhtaista maista on tarkoitettu sijoittamaan tälle pyörätien alueelle kumpareiksi ja kehittää aluetta maastopyörätietä-alueena.

4. Pirkanmaan maakuntamuseo, 19.4.2021

Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunnossaan todennut, että se osallistuu tällä kertaa viranomaisneuvotteluun sähköpostilla. Maakuntamuseolla ei ole hankkeesta rakennetun ympäristön tai arkeologian kannalta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Akan kaupunki kiittää tiedosta.

5. Pirkanmaan ELY-keskus 23.3.2021

Pirkanmaan ELY-keskus on tutustunut asemakaavan valmisteluaineistoon ja antaa siitä seuraavan lausunnon.

- Kaupallisten toimintojen mitoitus. Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi KLT-korttelia (nrot 204 ja 205) sekä retkeily- ja ulkoilualueita ja katualuetta. KLT-kortteleihin on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 ja 3 000 k-m² ilman tarkempia käyttötarkoituksen rajoitteita. Kortteleihin saisi siis sijoittaa yhteensä 5 000 k-m² kaupan toimintoja. Korttelit muodostavat, sikäli kun niihin kaupallisia toimintoja sijoitetaan, selkeästi yhtenäisen kaupallisen kokonaisuuden. Vuoritien katualue niiden välissä toimii lähinnä korttelien tonttiliittymien tarpeisiin. Korttelit yhdessä muodostavat siis sellaisen kokonaisuuden, johon MRL 71 d §:n 2 momentissa viitataan vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvana myymäläkeskittymänä.
- Kaavan suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavoitusta ohjaa suoraan Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaupan suuryksiköiden seudullisen merkittävyyden alaraja on nyt kyseessä olevalla alueella paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupan osalta 7 000 k-m², erikoistavaran kaupan osalta 2 000 k-m². ELY-keskus muistuttaa kuitenkin MRL:iin maakuntakaavan voimaantumisen jälkeen tehdystä muutoksesta, jolla vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja on ylipäättäen asetettu 4 000 k-m² suuruiseksi. Näin ollen, vaikka voimassa olevan maakuntakaavan oikeusvaikutukset muutoin ovatkin säilyneet, suuryksiköksi ei voida tulkita alle 4 000 k-m² kokoisia yksiköitä tai keskittymiä. Seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen vertautuvaa myymäläkeskittymää ei saa sijoittaa maakuntakaavan keskusta-alueiden tai KM-alueiden ulkopuolelle.
- Akaan Vuoritien kohdalla ei ole kyseessä maakuntakaavan keskusta- tai KM-alue. Vuoritien kohdalla erikoistavaran kaupan osalta seudullisesti merkittäväksi yksiköksi on katsottava yli 4 000 k-m²:n keskittymä. Asemakaavaluonnoksessa ei ole asetettu rakennusoikeuden osalta tarkennuksia, joilla seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön muodostuminen estettäisiin, vaikkakaan varsinaista kaupan suuryksikön mahdollistavaa merkintää kaavassa ei olekaan.
- Kaavaluonnosta on muutettava siten, että korttelit 204 ja 205 tai ne yhdessä Satamatien toisella puolella sijaitsevien korttelien kanssa eivät mahdollista seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.
- MRL:ssa ei enää ole eroteltu kaupan laatua sen sijaintia ohjaavana tekijänä. Lain kumotussa 71 e §:ssä todettiin, että asemakaavamääräykset voivat koskea kaupan laatua ja

kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Nyt kaavamääräysten on perustuttava yksinomaan MRL 57 §:ään Asemakaavamääräykset. Myös suoraan 57.1

§:n perusteella voivat asemakaavamääräykset koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Asemakaavassa voidaan siis edelleen haitallisten vaikutusten rajoittamiseksi ja perustellusta syystä asettaa kaupan laatua koskevia määräyksiä.

Kaavaselostuksen mukaan kaavaa varten on tarkoitus laatia kaupallinen selvitys ehdotusvaiheeseen mennessä. Mikäli asemakaavalla aiotaan mahdollistaa alueelle kaupallisia toimintoja maakuntakaavan periaatteista poiketen yksittäistä 2 000 k-m² myymälää laajemmin, edellyttää ELY-keskus, että kaupallinen selvitys tehdään laajempaan, yleiskaavatasoisena ja ulotetaan koskemaan koko Satamatien keskittymää (ml. korttelit 200, 201 ja 202). Kaupallisen selvityksen pohjalta on pystyttävä toteamaan vaikutukset kaupan ostovoimaan sekä Toijalan ja Viialan keskustojen kaupallisiin palveluihin. Tämän selvittäminen on erityisen tärkeää, koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaavan jatkovalmistelussa on varmistettava, ettei alueelle muodostu seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää. Käytännössä tämä saattaa edellyttää jopa asemakaavan muutoksen laajentamista viereisillekin korttelialueille. Joka tapauksessa on tärkeää, että alueen rakentuessa siellä voimassa olevien asemakaavojen pohjalta, sinne ei pääse vaiheittain muodostumaan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää. Asia on syytä todeta myös tämän asemakaavan selostuksessa.

KLT-korttelialueille on kaavamerkinnän mukaan mahdollista sijoittaa julkisten lähipalveluiden toimintoja. Samanlainen kaavamerkintä on käytössä laajasti lähikortteleissa. Kaavamerkintää on syytä pohtia vielä siltä kannalta, minkälaiset julkisen palvelun toiminnot ylipäättään voivat sijoittua moottoritien välittömään läheisyyteen mahdolliselle melualueelle.

Pilaantuneet maat. Kaavaselostuksen liitteenä on esitetty suunnittelualueella sijaitsevaa vanhaa kaatopaikkaa koskeva ELY-keskuksen tilaama maaperätutkimus, riskinarvio ja kunnostussuunnitelma vuodelta 2016. Tässä työssä tutkittiin ja arvioitiin vaihtoehtoja sekä maankäytön ennallaan säilyttävässä tilanteessa, että muuttuvan maankäytön tilanteessa. Muuttuvan maankäytön tilanne perustui pitkälti nyt laadittavalle asemakaavalle asetettuihin tavoitteisiin eli kaupallisten toimintojen sijoittumiseen alueelle.

Kunnostussuunnittelu perustui muuttuvan maankäytön vaihtoehtoon, jossa kaupalliset toiminnot sijoittuisivat vanhan kaatopaikan länsireunalle sijoittuvaan myymäläkiinteistöön. Kunnostus toteutettaisiin massanvaihtona poistamalla uuden kiinteistön alueelta kaikki jätettä sisältävät maat ja maat, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät alemman ohjearvon. Myymälärakennuksen kohdalla maiden poisto ulotettaisiin kymmenen metriä rakennuksen seinälinjasta ulospäin ja pysäköintialueella kiinteistön rajaan saakka. Asemakaavakartalla tai kaavamääräyksissä ei ole esitetty alueelle sijoittuvia pilaantuneita maita tai edellytetty toimenpiteitä niistä mahdollisesti aiheutuvien riskien ehkäisemiseksi. Asemakaavakartalta tuleekin ilmetä sijainti vanhan kaatopaikan alueella sekä mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvoite. ELY-keskus edellyttää haitta-aineita sisältävän maaperän poistamista ennen asemakaavan toteuttamista siltä osin vanhan kaatopaikan länsireunalla, johon uusi KLT-kiinteistö sijoittuu. ELY-keskus lausuu asiasta tarvittaessa tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Ennen alueelle myönnettävien rakennuslupien käsittelyä tulee ELY-keskukselle tehdä ympäristönsuojelulain mukainen PIMA-ilmoitus.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Liikenne ja teialueet. Liikenteen sekä maantie- ja katualueiden osalta ELY-keskus viittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamaansa kommenttiin. ELY-keskus lausuu aiheesta tarvittaessa enemmän kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä valmistuvan liikenneselvityksen pohjalta.

Kaavoittajan vastine:

Akan kaupunki kiittää lausunnosta. Luonnosvaiheen jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu 21.4.2021 ja työneuvottelu 5.5.2021. Saapuneen palautteen, tehtyjen selvitysten ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaratkaisua muutettiin. Kaupalliset palvelut rajattiin koskemaan ainoastaan Vuoritien eteläpuolista korttelia 204. Alueen rakennusoikeus 3000 k-m² mitoitettiin kaupan todellista tarvetta varten. Kaupallisten vaikutusten arviointi laadittiin tämän Vuoritien kaavan yhteydessä (Liite 4) ja laaditaan laajempaan kokonaisuutena myös strategisen yleiskaavan yhteydessä. Pilaantunutta jätetäytön aluetta on ainoastaan osalla Vuoritien katualuetta. Tämä katualueella oleva jätetäytön osa on tarkoitus viedä WSP:n selvityksen (Liitteet 6-9) mukaisesti pois alueelta jätteenkäsittelylaitokseen, jossa on mahdollisuutta vastaan ottaa vanhaa kaatopaikkajätettä.

Vuoritien pohjoispuoliselle alueelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita, jonne voidaan sijoittaa maastopyörärata. Osa korttelista 204 kaivettavista puhtaista maista on tarkoitus sijoittaa tälle pyöräradan alueelle kumpareiksi ja kehittää aluetta maastopyörärata-alueena.

6. Pirkanmaan ELY-keskus, L-vastuualue, 1.4.2021

Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue esittää liitteenä olevassa lausunnossa esitetyn lisäksi asemakaavan liikenneselvityksessä ja alueen liittymän suunnittelussa huomioitavaksi seuraavaa:

- Kaavaselostuksen mukaan Satamatiellä olevan Sirkesalontien ja Vuoritien liittymä tulisi ensisijaisesti olemaan kiertoliittymä, mutta mahdollisesti myös porrastettu liittymä. Jos päädytään porrastettuun liittymään, tulee Vuoritien liittymä rakentaa Sirkesalontien liittymästä etelään päin moottoritien ramppliittymän läheisyyden vuoksi.
- Yleisen ohjeen mukaan katu- ja tonttoliittymien etäisyys eritasoliittymän rampista tulisi olla vähintään 200 metriä, Sirkesalontien etäisyys on noin 170 metriä. Porrastetun liittymän suunnittelussa tulee myös varmistaa katuliittymien riittävä etäisyys toisistaan liittymäalueen toimivuuden turvaamiseksi (esim. liittymäalueen kanavoinnin mahdollistaminen).
- Kiertoliittymä voi sijaita kaavaluonnoksessa esitetyllä paikalla.
- Kuten lausunnossamme on esitetty ELY-keskus ottaa kantaa liikenneselvityksen valmistuttua liittymäratkaisuun sekä muihin liikenteeseen ja valtatiehen 3 liittyviin asioihin kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavoittajan vastine:

Akan kaupunki kiittää lausunnosta. Satamatien ja Vuoritien väliseen liittymään suunnitellaan kiertoliittymää (Liite 4).

4.3.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavaehdotuksesta saapui 9 lausuntoa ja 1 muistutus.

Lausunnot:

1. Pirkanmaan ELY-keskus, 29.11.2021

Lausuntonaan ELY-keskus toteaa seuraavan:

Kaupallisten toimintojen mitoitus ELY-keskus on aiemmassa, Vuoritien asemakaavan luonnosvaihetta koskevassa lausunnossaan huomauttanut kaupan yksikköjä koskevasta rakennusoikeudesta ja niiden sijoittumisesta moottoritien varteen. Asiasta käytiin viranomaisneuvottelu 21.4.2021 ja työneuvottelu 5.5.2021. ELY-keskus edellytti lausunnossaan, että mikäli asemakaavalla mahdollistetaan kaupallisia toimintoja maakuntakaavan periaatteista poiketen yksittäistä 2 000 k-m2 myymälää laajemmin, tulee kaupallinen selvitys laatia yleiskaavatasoisena ja ulottaa koskemaan koko Satamatien keskittymää (ml. korttelit 200, 201 ja 202). Kaupallisen selvityksen pohjalta on PIRELY/18518/2020 2/3 pystyttävä toteamaan vaikutukset kaupan ostovoimaan sekä Toijalan ja Viialan keskustojen kaupallisiin palveluihin. Kaavaehdotuksen mukaan kortteliin 204 (KL-3) on osoitettu 3000 k-m2 rakennusoikeutta niin, että rakennusoikeutta voidaan käyttää myös päivittäistavara-kaupan tiloihin.

Asemakaavaehdotuksen liitteenä on kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu asemakaavan vaikutuksia kaupalliseen toimintaan Akaalla. Selvityksen mukaan Vuoritien asemakaava-alueen kehittäminen ei uhkaa ratkaisevasti Toijalan keskustan, Viialan ja Kylmäkosken kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä. ELY-keskus viittaa asemakaavan luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon ja toteaa, että 17.8.2021 laaditusta kaupallisesta selvityksestä ei ilmene Vuoritien asemakaavalla mahdollistuva myymälätilojen yhteenlaskettu rakennusoikeus kortteleiden 200, 201 ja 202 kanssa, mitä ELY-keskus aiemmassa lausunnossaan edellytti. Selvitystä ei ole laadittu riittävän laajana, jotta myymäläkeskittymän vaikutuksia kokonaisuutena olisi mahdollista arvioida. ELY-keskus toteaa, että kaupallisessa selvityksessä tulee osoittaa numeerisesti, ettei kortteliin 204 (KL-3) osoitettu rakennusoikeus mahdollista nyt tai tulevaisuudessa yhdessä kortteleiden 200, 201 ja 202 kanssa seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää. Tarkastelu tulee toteuttaa niin, että siitä selviää toteutuneen rakentamisen lisäksi nykyisen asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus viereisissä kortteleissa. Asia tulee todeta myös kaavaselostuksessa.

Mikäli selvitysten perusteella voidaan katsoa, että vähittäiskaupan suuryksikön muodostuminen on mahdollista, saattaa asemakaavan muutoksen laajentaminen viereisille kortteli-alueille olla tarpeen.

Pilaantuneet maat

Asemakaavaehdotusta on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen niin, että uusi korttelialue sijoittuu kokonaisuudessaan vanhan kaatopaikan eteläpuolelle ja ainoastaan Vuoritien kaatalueesta osa sijoittuu vanhan kaatopaikan täytön päälle. Asemakaavan luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa ELY-keskus edellytti, että asemakaavakartalta tulisi ilmetä pilaantuneiden maa-alueiden sijainti vanhan kaatopaikan alueella sekä mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvoite. Asemakaavaehdotuksessa alue on osoitettu

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



saa-merkinnällä, jotka koskee määräys: "Alueen osa, jolla on pilaantuneiden maiden selvitystarve. Alueelle on kasattu jätetäyttöä. Maaperän kunnostustarve on selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä." Ehdotuksessa on asianmukaisesti huomioitu ELY-keskuksen luonnosvaiheen kommentit. ELY-keskus ehdottaa, että kaavamääräystä tarkennettaisiin vielä seuraavasti: "Alueen osa, jonka maaperässä on tutkimusten perusteella havaittu jätetäyttöä. Jätetäytön laajuus ja sen sisältäminen PIRELY/18518/2020 3/3 haitta-aineiden pitoisuudet tulee selvittää ja alueen puhdistustarve arvioida valtion valvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakennusluvan myöntämistä."

Liikenne ja tiealueet

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että Vuoritien ja Sirkesalontien liittymään Satamatielle suunnitellun kiertoliittymän toteuttaminen on perusteltua sekä valtatie 3, moottoritien läheisyyden että nykyisen ja kehittyvän maankäytön kulkuyhteyksien toimivuuden turvaamiseksi. Asemakaava-alueella luvat mainoslaitteiden rakentamiselle myöntää kunta. Ennen maantien, tässä kaavassa moottoritien lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpidelupien tms. myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnon voi pyytää toimenpidelupaa käsittelevä kunta tai mainoslaitteen sijoittaja. ELY-keskus arvioi mainostelineen / -laitteen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Kaupallinen selvitys on täydennetty yleiskaavatasoiseksi ja koskemaan koko Satamatien keskittymää (ml. korttelit 200, 201 ja 202). Tarkastelu toteutettiin niin, että siitä selviää toteutuneen rakentamisen lisäksi nykyisen asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus viereisissä kortteleissa. Asia todetaan myös kaavaselostuksessa.

Selvityksen perusteella Akaan kaupunki toteaa kaupan määräykset vanhentuneiksi suunnittelualueeseen kuulumattomissa lähikortteleissa 200, 201 ja 202 ja sitoutuu laatimaan uuden, erillisen kaavamuutoksen tälle alueelle.

Päivittäistavarakaupan määrää suunnittelualueella on rajattu erikseen. Korttelin 204 kaavamääräys mahdollistaa 3000 k-m² päivittäistavarakauppaa, korttelin 205 alueelle sallitaan päivittäistavarakauppaa 400 k-m² (alueella on jo Sale) ja muualle ei sallita päivittäistavarakaupan tiloja ollenkaan.

Lisäksi kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys: Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että alueelle ei muodostu seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osalta (koon alaraja Akaassa 7000 k-m²). Yleismääräys on asetettu varmistamaan, ettei suuryksikön muodostuminen ole mahdollista.

Jätetäyttöä koskevaa saa-kaavamääräystä on täydennetty lausunnossa esitetyllä tavalla. Tiedot mainoslaitteen sijoittamisluvasta on kirjattu kaavaselostukseen.

**HS-Vesi, 5.10.2021**

HS-Vesi / Jarno Laine on lausunnossaan todennut mm., että kohde ei sijaitse voimassa olevalla vesijohdon tai jäteveden toiminta-alueella. Sillä, että kohde ei ole voimassa olevalla toiminta-alueella ei, ole vaikutusta alueen liittämiseen vesihuoltoon, koska HS-Vesi kuitenkin toteuttaa vesihuollon rakentamista samanaikaisesti, kun katurakentamista toteutetaan.

Yhtiö rakentaa vesi- ja viemäriinjat Vuoritien katualueelle kadunrakentamisen yhteydessä (Kohde voidaan sisällyttää toiminta-alueeseen myöhemminkin). Alueen jätevesiviemärinti toteutetaan maastonmuotojen takia paineviemärintinä, eli liittyminen jätevesiviemäriin edellyttää liittyjältä kiinteistökohtaista pumppaamaa.

Kuivatuksen osalta alue tulee kuivattaa maastoon kaavamuutosalueen puolella. Mikäli kiinteistöön tulee kiinteistökohtainen sammuusjärjestelmä, on liittyjän varauduttava varustamaan se välisäiliöllä.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Maininta toiminta-alueesta korjataan kaavaselostukseen. Selostukseen tarkennetaan vesi- ja viemäriinliittymää koskevat tiedot lausunnon mukaisesti. Hulevesistä teetetään erillinen suunnitelma ja kaavamääräyksiä tarkennetaan sen mukaisesti.

2. Loimua, 31.8.2021

Loimua Oy / Matias Koistinen toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

Asemakaavamuutoksen luoteisreunalla, Satamatien luoteispuolella, Käenojan lämpökeskuksen pihalla sijaitsee maakaasu- ja kaukolämpöverkosto.

Asemakaavamuutoksen alueella olevaan kortteliin 204 tulevat kiinteistöt on mahdollista liittää maakaasun ja kaukolämmön jakelun piiriin.

Loimua Oy:llä ei ole olemassa olevaa tekniikkaa asemakaavamuutoksen alueella.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Kaavaselostukseen kirjataan, että kortteliin 204 tulevat kiinteistöt on mahdollista liittää maakaasun ja kaukolämmön jakelun piiriin. Maakaasu- ja kaukolämpöverkosto sijaitsee Satamatien luoteispuolella, Käenojan lämpökeskuksen pihalla.

3. Lounea, 14.10.2021

Lounea / Tommi Vienonen on lausunnossaan todennut mm seuraavaa: Alueelle olisi hyvä varata valmiiksi mahdollista tulevaa tarvetta varten antennipylvään paikka. Vaihtoehtoinen Lentiläntien 1 osallistumis ja arviontisuunnitelmassa esitetyn alueen tarpeen kanssa.



Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Alueella olemassa olevan antennipylvään paikka on osoitettu et-aluevarauksella. Varaus uudelle antennipylväälle huomioidaan Lentiläntie 1 asemakaava-alueen suunnittelussa.

4. Pirkanmaan maakuntamuseo, 7.10.2021

Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunnossaan todennut, että maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

5. Pirkanmaan liitto, 15.10.2021

Pirkanmaan liitto on lausunnossaan mm. todennut, että maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu Työpaikka-alueen aluevarausmerkintä (Nahkialan ja Savikon alue). Maakuntakaavan mukaisesti Työpaikka-alueilla on mahdollista rakentaa tuotanto- ja toimistotilojen lisäksi myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja, joiden osalta on Akaan keskustaajaman alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritetty 7 000 k-m². Muun vähittäiskaupan osalta asemakaava-alueella on voimassa maakuntakaavan yleismääräys, jossa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta.

Asemakaavakohde kuuluu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk1), joka on maakuntakaavaan osoitettu strategisella kehittämisperiaatemerkinnällä. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu Moottoriväylä-merkintä (valtatie 3 Helsinki-Vaasa) sekä Eritasoliittymä-merkintä (olemassa olevalle Toijala-liittymälle).

Pirkanmaan liitto on tutustunut Akaan Vuoritien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotukseen. Pirkanmaan liitto on aiemmissa Vuoritien asemakaavahanketta koskevissa lausunnoissaan tuonut esiin kaupan mitoitukseen, suunnitteluratkaisuihin ja vaikutusten arviointiin liittyviä kysymyksiä ja täydennystarpeita.

Liitto toteaa, että luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaratkaisua on muutettu siten, että KL-3-korttelialueella päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on 3000 k-m², aikaisemmin esitetyn yhteensä 5 000 k-m² sijaan. Pirkanmaan liitto katsoo, että nyt esitetty myymälätilan määrä rajaava suunnitteluratkaisu on oikean suuntainen. Koska maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen voimaan tullessa MRL-muutoksessa (v. 2017) vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa on nostettu (aiemmin 2000 k-m², nykyisin 4000 k-m²), ja koska asemakaavatyötä varten laadittu kaupan selvitys ei osoita selvää ristiriitaa alueen kysyntä-potentiaaliin nähden, voidaan asemakaavaehdotuksessa esitettyä mitoitusratkaisua pitää mahdollisena.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Akaan Toijalan alueen maankäytön suunnittelussa tulee kuitenkin jatkossa ottaa huomioon, että kaupallisen selvityksen mukaan vuoden 2040 väestösuunnitteen asukasluvuun perustuvasta päivittäistavarakaupan kysyntäpotentiaalista (4500 k-m²) jäisi keskusta-alueen päivittäiskaupan kehittämiseen ja lisärakentamisen tarpeisiin enää vain 1500 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Pirkanmaan liitto haluaa korostaa, että maakuntakaavaa laadittaessa pidettiin tärkeänä tavoitteena juuri asemanseutujen ja keskustojen vetovoimaisuuden vahvistamista, jota myös keskusta-alueen kaupallisten palvelujen kehittäminen vahvasti tukee. Liitto on keväällä 2021 käydyissä asemakaavan viranomaisneuvotteluissa tuonut esiin, että Vuoritien alue on maakuntakaavan näkökulmasta katsottuna vahvaa työpaikka-aluetta eikä Toijalan keskustan laajenemisaluetta. Tärkeää on, että Vuoritien kaava-alueelle sijoituvia uusia kaupallisia palveluja vaikutuksineen tarkastellaan laajemman kokonaisuuden osana. Pirkanmaan liitto katsoo, että parhaillaan laadittavana olevan Akaan strategisen yleiskaavan suunnittelutyön yhtenä tärkeänä tehtävänä on määrittää ne tulevaisuuden tekijät, joilla huolehditaan Akaan kaupunkikeskustan vetovoimatekijöistä ja vahvistetaan jatkossa kaupungin roolia Suomen kehityskäytävän osana.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Yleiskaavoitusta jatketaan tämän hankkeen rinnalla. Koko Akaan kattava strateginen yleiskaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville ja lausuntokierrokselle alkuvuodesta 2022.

6. Teliä Finland Oy, 13.9.2021

Teliä Finland Oy / Jarno Paasonen on lausunnossaan todennut mm seuraavaa: Teliällä kulkee vuonna 2017 asennettu valokaapeli liitekuvan mukaisella reitillä. Kaavaehdotuksessa kaapelireitti on jäämässä uudelle tontille ja kaapeli on siirrettävä toiselle reitille. Siirrosta aiheutuvat kustannukset veloitetaan työn tilaajalta ja lähtökohtaisesti siirto tehdään sulan maan aikana. Kaapelin siirtotarpeesta ilmoitus sähköpostiin production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin, mielellään 3kk ennen tarvetta.

Telian kaapelinäytöt ja kartat suunnittelua varten toimittaa Geomatikk Finland Oy. Palvelu löytyy osoitteesta www.verkkoselvitys.fi.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Tiedot kirjataan kaavaselostukseen ja saatetaan Akaan kaupungin tekniselle toimelle tietoon.

7. Ympäristönsuojeluviranomainen, 15.10.2021

Valkeakosken kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen / Salla Syrjänen on lausunnossaan todennut, että Valkeakosken kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Vuoritien asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva kaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

8. Ympäristöterveys, 14.10.2021

Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomainen / Hanna Juhe on lausunnossaan todennut mm seuraavaa: Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa on keskusteltu alueella olevan vanhan kaatopaikan tilanteesta ja mahdollisista haittavaikutuksista alueen maankäytölle. Pöyryn laatimassa raportissa (v.2016) on tuotu esiin maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarpeet alueella. Akaan kaupunki on tehnyt lisäselvityksiä kuluneen vuoden aikana mm. alueen maaperän pilaantuneisuudesta. Alueelta on tehty maaperän tutkimuksia WSP Finland Oy toimesta ja tutkimuksista on laadittu Läjitys- ja rakennettavuus selvitys (6.9.2021). Raportissa on huomioitu alueen nykytilanne sekä esitetty kunnostussuunnitelma, joka huomioi kaavamuutoksen tarpeet. Lisäksi Pöyryn laatiman raportin (v.2016) pohjalta esitetyt kunnostustoimenpiteet on tuotu esiin.

Alueen maaperä tulee puhdistaa ja pilaantunut maa tulee poistaa tarvittavilta osin kaavamuutosmateriaaleissa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti (WSP Finland Oy raportti, kohta 6. Johtopäätökset ja jatkotoimenpide-ehdotukset).

Suunnitelmat tulee hyväksyttävä ympäristöviranomaisella, joka on Pirkanmaan ELY-keskus. Pilaantuneen maa-aineksen kaivu on luvanvaraista toimintaa ja edellyttää ympäristönsuojelulain mukaisia toimia pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdään ilmoitus toimivaltaiselle viranomaiselle (Pirkanmaan ELY-keskus).

Lisäksi Terveydensuojelu pyytää huomioimaan, että yksi tärkeä ja huomioitava asia pilaantuneille ja kunnostetuille alueille rakennettaessa on varmistaa, että talousvesijohdot asennetaan siten, että orgaanisten haitta-aineiden pääsy maaperästä talousveteen putkimateriaalin läpi ei ole mahdollista. Vesijohdon sijoittelussa tulee huomioida, että vesijohto sijoitetaan aina kaivantoon, jossa on puhtaat maa-ainekset (haitta-ainepitoisuudet alle kynnyksarvon) ja tarvittaessa lisäksi käytetään diffuusiosuojattua vesijohtomateriaalia. Talousvesijohdojen sijoittelussa tulee huomioida myös riskit sade- ja sulamisvesien johtamisessa alueella (puhtaalta-likaiselle, ei päinvastoin).

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Lausunnossa esitetyt asiat kirjataan kaavaselostukseen.

Muistutukset:***Nahkialanvuoren liikuntayhdistys, 27.9.2021***

Nahkialanvuoren liikuntayhdistys on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa: Liikunta-alueen käyttäjille tulee jäädä selvästi heidän käyttöön osoitettu p-paikka, joka samassa yhteydessä tulee tasoittaa ja pinnoittaa paremmaksi. Alueen vesiliittymiä rakennettaessa tulee huomioida se, että tulevaisuudessa kaupungilla on mahdollisuus saada omaan käyttöönsä sellainen vesiliittymä, että se kapasiteettinsa puolesta mahdollistaa alueen latuurien lumityökäytön talvikaudella. Maastopyöräilymahdollisuus tulee lisätä myös VR-3 alueelle. VR-alueiden 100 k-m² rakentamismahdollisuus nähdään positiivisena.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Huomioimme lausunnon kaavan suunnittelussa. VR-2 alueelle osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p) on tarkoitettu juuri liikunta-alueen käyttäjille (kaupan pysäköinti tulee KL-3 alueelle). Kaavamerkintää VR-3 muutetaan niin, että se mahdollistaa maastopyöräradan osoittamisen myös tälle alueelle. Välitämme tietoa tekniselle osastolle parkkialueen tasoituksen ja pinnoituksen osalta sekä vesiliittymän kapasiteetin osalta.

4.3.4 Kaavaehdotuksesta II saatu palaute

- *Kaavaehdotuksesta II saapui 7 lausuntoa ja 1 muistutus.*

Lausunnot:

1. Loimua, 4.3.2022

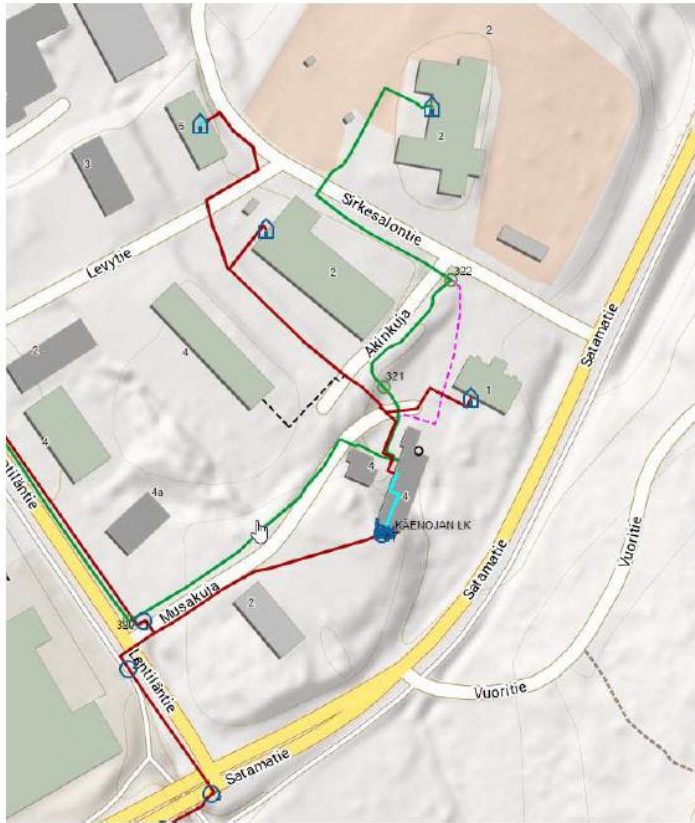
Loimua Oy / Joonas Karhu toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

Viereisellä tontilla 20-2-200-13 sijaitsee Loimua Oy:n kiinteän polttoaineen lämpölaitos, jonka polttoaineteho on 5MW, toiminnassa noudatetaan voimassa olevaa ympäristölupaa. Lämpölaitos käyttää polttoaineenaan haketta ja turvetta ja se toimitetaan tontille polttoainerekoilla Musakujaa pitkin, haketukselta voi syntyä hetkellisiä äänihaittoja. Kaavaehdotusta koskevien tonttien rakennusvaiheessa tulee huomioida polttoaine- ja huoltoliikenne, sekä pelastusliikenne Loimuan tontille Musakujan kautta. Tonteille rakentamisessa huomioitava, että lämpölaitokseen säilyy riittävä turvaetäisyys. Laitoksella on polttoainesilo, jossa palokuormaa 500m³ hakekuution verran.

Tontilla 20-2-200-13 on myös maakaasukäyttöinen huippuvoimalaitos sekä Elenian sähkömuuntamo. Loimualla on mahdollisuus liittää tonteille tulevat rakennukset kaukolämpöön heidän, niin halutessaan. Kaavassa huomioitava alueella sijaitsevat maakaasu- ja kaukolämpöputkistot ja tarvittaessa tehtävä rasite putkistoille.

KAAVASELOSTUS

VUORITEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Punainen = Kaukolämpöverkosto
Vihreä = Maakaasuverkosto
katkoviivat = Käytöstä poistettuja putkia
Vaaleansininen = Rakennuksen sisäpuolinen putkisto

Kuva 9 Loimuan ilmoittamat maakaasu ja kaukolämpöputkistot alueella. © Loimua Oy

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Kaavamerkintään KL-1 lisätään määräys: jatkosuunnittelussa tulee huomioida uudisrakentamisen riittävä etäisyys ET-alueella sijaitsevaan lämpölaitokseen. Tonttialueella olevat maanalaiset johdot lisätään kaavakarttaan.

2. Pirkanmaan liitto 11.3.2022

Pirkanmaan liitto on lausunnossaan todennut seuraavaa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on osoitettu Työpaikka-alueen aluevarausmerkintä (Nahkialan ja Savikon alue). Maakuntakaavan mukaisesti Työpaikka-alueilla on mahdollista rakentaa tuotanto- ja toimistotilojen lisäksi myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja, joiden osalta on Akaan keskustaajaman alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritetty 7000 k-m². Muun vähittäiskaupan osalta asemakaava-alueella on voimassa maakuntakaavan yleismääräys, jossa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta.

Asemakaavakohte kuuluu Kaupunkiseudun keskusakseliin kehittämisvyöhykkeeseen (kk1), joka on maakuntakaavaan osoitettu strategisella kehittämisperiaatmerkinnällä. Suunnittelualan pohjoispuolelle on osoitettu Moottoriväylä-merkintä (valatie 3 Helsinki-Vaasa) sekä Eritasoliittymä-merkintä (olemassa olevalle Toijala-liittymälle).

Pirkanmaan liitto on tutustunut Akaan Vuoritien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen uudelleen nähtäville asetettuun kaavaehdotukseen. Pirkanmaan liitto on aiemmissa Vuoritien asemakaavahanketta koskevissa lausunnoissaan tuonut esiin kaupan mitoittamiseen, suunnitteluratkaisuihin ja vaikutusten arviointiin liittyviä kysymyksiä ja täydennystarpeita. Edellisestä kaavaehdotuksesta 15.10.2021 antamassaan lausunnossa Pirkanmaan liitto katsoi, että asemakaavaehdotuksessa esitetyn uuden KL-3-korttelialueen mitoitusratkaisua voitiin pitää mahdollisena, tehtyyn selvitysaineistoon perustuen.

Nyt uudelleen nähtäville asetetussa asemakaavaehdotuksessa suunnittelualuetta on laajennettu koskemaan Sirkesalontien pohjoispuolella sijaitsevaa nykyisen ABC-liikenneaseman KLT-1-korttelialuetta. Ko. korttelialueen voimassa oleva asemakaava on laadittu ennen v.2017 hyväksytyyn maakuntakaavan voimaantuloa, jolloin kaupan mitoittamista ei ylempillä kaavatasoilla ollut vielä säännelty. Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa ei ole vähennetty nykyisen kaavan mahdollistamia suuria rakennusoikeuksia. Kaavaehdotus mahdollistaa siten KLT-1-kortteliin toteutettavaksi tilaa vaativaa kauppaa 9750 k-m² (50% rakennusoikeudesta) ja muuta erikoiskauppaa (esim. vaate, digi) noin 3900k-m² (20% rakennusoikeudesta). Lisäksi päivittäistavara-kaupan mitoittamiseksi on osoitettu kaavamääräyksessä 400k-m², nykyisen 100k-m² sijaan.

Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavaa muutettaessa tulee ohjeena olla voimassa oleva maakuntakaava (MRL § 32). Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan lähtökohtaisesti v.2017 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain muutos ei muuta voimassa olevien maakuntakaavojen oikeusvaikutuksia. Mikäli kuitenkin vaikutusten arvioinnilla voidaan osoittaa, etteivät maakuntakaavan keskeiset tavoitteet ja ratkaisut vaaranna, on myös mitoittamuksesta poikkeaminen mahdollista. Akaan Vuoritien aluetta koskeva kaupan selvitys ei kuitenkaan anna perustetta kaavaehdotuksen mahdollistamille kaupan mitoitusluville KLT-1-korttelialueella.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Mikäli tässä asemakaavahankkeessa ei ko. korttelialueen rakennusoikeuksia ole mahdollista päivittää, tulisi kiertoliittymän tilavaraus suunnitella siten, ettei se sijoitu KLT-1-korttelialueelle, jolloin ko. korttelialuetta ei olisi tarpeen sisällyttää asemakaavan muutosalueeseen.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Asemakaavaehdotuksen 26.1.2022 mukainen KLT-1 kortteli numero 205 rajataan kokonaan pois tästä kaava-alueesta ja kiertoliittymä toteutetaan niin, että se mahtuu näin muodostuvalle katualueelle. Kauppaa koskeva erillinen asemakaavamuutos käynnistetään mahdollisimman pian voimassa olevan asemakaavan mukaisille Satamatien länsipuolisille kortteleille 200-202 ja asemamme samalla tuon alueen kaupan osalta rakentamiskieltoon. Tämä lausunto huomioidaan tuon kaavamuutoksen lähtökohtana.

3. Telia 9.2.2022

Telia / Jarno Paasonen toteaa lausunnossaan seuraavaa. Telian valokuitukaapeli kulkee nykyisen Vuoritien varressa, joka on jäämässä uuden kaavan alle. Kaapeli pitää siirtää Satamatien/uuden Vuoritien varteen. Siirrosta on jo keskusteltu teknisen toimen kanssa ja asia on kaupungilla tiedossa. Muuta huomautettavaa ei ole.

Kaavoittajan vastine:

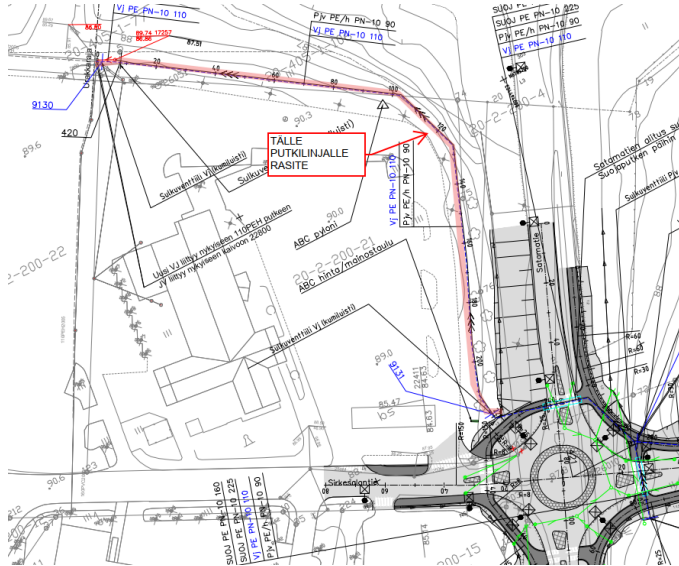
Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

4. HS-Vesi 22.3.2022

HS-Vesi/Jarno Laine kommentoi, että ABC:n tontille rakennettavalle linjalle pitää saada kaavaan 6m levä rasite siltä osin kun se on tontilla. Muuta huomautettavaa ei ole.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Kuva 10 Kuvattu putkilinja, jolle rasite (HS-vesi)

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Vuoritien asemakaava-alue rajataan päättymään Satamatien ja Sirkesalontien väliselle katualueelle. Asemakaavaehdotuksen 26.1.2022 mukainen KLT-1 kortteli numero 205 rajataan kokonaan pois tästä kaava-alueesta ja kiertoliittymä toteutetaan niin, että se mahtuu näin muodostuvalle katualueelle. Kaupunki käynnistää erillisen asemakaavamuutoksen Satamatien länsipuoliselle alueelle koskien voimassaolevan asemakaavan mukaisia kortteleita 200, 201 ja 202. Tämä lausunto huomioidaan tuon kaavamuutoksen lähtökohtana.

5. Terveysturvallisuusviranomaisen / Tampereen kaupunki

Terveysturvallisuusviranomaisen toteaa lausunnossaan seuraavaa. Kaavamääräyksen voisi harkita kirjausta: Pilaantuneet maat on poistettava vesijohtokaivannoista vähintään 0,5 metrin etäisyydelle asennettavista putkista ja kaivanto on täytettävä pilaantumattomilla maa-aineksilla. Jos alueella jää tulevan vesijohton lähialueelle maa-perään orgaanisia haitta-aineita yli Vna 214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason, on vesijohtomateriaalina käytettävä diffuusiosuojattua putkea.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Asia kirjataan kaavakartalle yleismääräykseen. Lausunto saatetaan tietoon myös tekniselle osastolle.

6. Ympäristönsuojeluviranomainen, 4.4.2022

Valkeakosken kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen / Salla Syrjänen on todennut viestissään, että Valkeakosken kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Vuoritie asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva kaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää ilmoituksesta.

Muistutukset:**Nahkialanvuoren liikuntayhdistys, 21.2.2022**

Nahkialanvuoren liikuntayhdistys on muistutuksessaan todennut mm. seuraavaa: Vuoritie paikoitusalueen yhteyteen ehdotetaan varustelualueen lisäämistä siirtämällä kevyenliikenteen väylää parkkialueen suuntaan. Vapautuva tila jyrkän mäen ja kevyenliikenteen väylän välissä ehdotetaan valaistuksi varustelualueeksi, jolle ehdotetaan ulkoilualueen opastaulun paikkaa. Pysäköintialueelle ehdotetaan pysäköintipaikkoja 30:lle henkilöautolle, mahdollisuutta linja-autopysäköintiin ja alue ainoastaan ulkoilualueen käyttöön.

Kaavoittajan vastine:

Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Huomioimme lausunnon kaavan suunnittelussa. VR-2 alueelle osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p) on tarkoitettu juuri liikunta-alueen käyttäjille. Kaupan pysäköintialue (KL-3) on tarkoitettu kaupassakävijöille. Pysäköintialueen (p) merkinnän selitteeseen lisätään vielä teksti: Retkeily- ja ulkoilualueen käyttäjille. Kaavakarttaan lisätään merkintä ohjeellinen huoltoalue retkeily- ja ulkoilualueen käyttäjille (h), mikä mahdollistaa varustelualueen lisäämisen alueelle.

5 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT**5.1 SISÄLTÖ**

Asemakaavalla ja kaavamutoksella mahdollistetaan kaupallisten palvelujen sijoittuminen alueelle ja retkeilyalueiden kehittyminen. Kaavaratkaisu on tarkentunut ensin luonnosvaiheessa saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen supistettiin luonnosvaiheen jälkeen korttelin 204 alueelle ja muu alue osoitettiin retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-2 ja VR-3).

Kaavaehdotuksesta saapui 9 lausuntoa ja 1 muistutus. Kaavanlaatijan vastineet on kirjattu kaava-selostukseen kohtaan 5.3.3. Ehdotusvaiheessa teetettiin hulevesisuunnitelma (Sitowise) ja päivitettiin kaupallinen selvitys (FCG). Saapuneen palautteen, katusuunnitelman, tonttijaon muutosten ja tehtyjen selvitysten perusteella kaavaratkaisua muutettiin. Kiertoliittymän vaativan tilavarauksen mahdollistamiseksi kaava-alueetta laajennettiin korttelin 200 alueelle Sirkesalontien pohjois- ja eteläpuolelle. Samassa yhteydessä Sirkesalontien pohjoispuolisen korttelialueen korttelinumeroksi muutettiin 205. Koska kaava-ehdotus muuttui merkittävästi ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, se oli tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



Ehdotusvaiheen II jälkeen korttelin 200 Sirkesalontien pohjoispuolinen alue rajattiin tämän suunnittelualan ulkopuolelle. Lisäksi Akaan kaupunki käynnistää erillisen kortteleita 200, 201 ja 202 koskevan asemakaavan muutoksen, johon liittyy kaupallisia toimintoja koskeva rakentamiskielto. Tällä varmistetaan, että Vuoritien alueelle ei tule muodostamaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää yhdessä naapurikorttelien 200, 201 ja 202 kanssa. Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton kanssa pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.4.2022, jossa käytiin läpi kaavanlaatijan vastineet, kaavaehdotukseen II tehdyt muutokset ja jatkotoimenpiteet.

Vuoritietä moottoritien ylittävälle Nahkialan ylikulkusillalle johtava reitti säilyy. Se on osoitettu kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katu/tiealueena, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä vahvistetaan sitova tonttijako ja tonttijaon muutokset. Toijalan alue on sitovan tonttijaon aluetta. Korttelin 204 tonttijako ja kortteleiden 200 ja 205 tonttijaon muutokset asetettiin nähtäville teknisenä piirroksena osana kaavaehdotusvaiheen aineistoa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä kortteliin 204 laadittavalla tonttijaolla ja kortteliin 200 laadittavalla tonttijaon muutoksella muodostuu: 2. kaupunginosan korttelin 200 tontti 25 ja korttelin 204 tontti 1.

5.2 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella kortteliin 204 muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL-3). Alueelle voidaan sijoittaa myös päivittäistavarakaupan tiloja. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 30 k-m² toteutettavaa kerrosalaa kohti. Rakennusoikeus korttelissa 204 on 3000 k-m². Korttelialueelle on osoitettu mainostornin ohjeellinen sijoituspaikka ja liittymäkielto Satamatien suuntaan. Huoltoajo ja tavaran kuljetus voidaan ohjata suoraan Satamatielle korttelin eteläosasta. Asiakasliikenne tulee ohjata Vuoritien kautta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2-12 h kuluessa täyttymisestä ja rakenteissa tulee olla ylivuoto suunniteltuna.

Asemakaavamuutoksella korttelin 200 tontille 25 muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja sekä matkailupalvelun luonteisia tuotantotiloja, joiden osuus saa yhteensä olla enintään puolet tontille sallitusta kerrosalasta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälöitä. Rakennusoikeus korttelin 200 tontilla 25 on 1756 k-m² ja tontilla 14 se on 877 k-m².

Korttelin 204 pohjois- ja itäpuolelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita, jonne voidaan sijoittaa maastopyöräraitaa (VR-2, VR-3). Molemmille retkeily- ja ulkoilualueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia yhteensä 100 k-m². VR-2-alueella voidaan järjestää tapahtumia ja rakentaa sitä palvelevia tilapäisrakenteita. Alueelle on osoitettu mainostornien ja mainosrakenteen ohjeelliset sijoituspaikat ja retkeily- ja ulkoilualueen käyttäjille tarkoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p) ja ohjeellinen huoltoalue (h). VR-3-alueelle voidaan sijoittaa

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



meluntorjuntarakenteita. Alueelle on osoitettu ulkoilureitti. Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu alue, jolla on pilaantuneiden maiden selvitys-tarve (saa).

Korttelialueen 204 ja retkeily- ja ulkoilualueiden välissä on Vuoritien katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Yleismääräykset: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma.

5.3 MITOITUS

Vuoritien asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavakartta 13.4.2022

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
KL-1	0,5161	2581	0,5
KL-3	0,9628	3000	0,3
VR-2	2,1624	0	0
VR-3	2,7093	0	0
Kadut	0,7252	0	0
Kev. liik. kadut	0,3158	0	0
Yht.	7,3916	5581	0,1

Laskelma lähialueen käyttämättömästä rakennusoikeudesta on kirjattu voimassa olevaa asemakaavaa kuvaavaan kohtaan 3.14. Asiaa on tarkasteltu laajemmin kaupallisessa selvityksessä (Ramboll 2022, Liite 11). Akaan kaupunki käynnistää erillisen kortteleita 200, 201 ja 202 koskevan asemakaavan muutoksen, johon liittyy kaupallisia toimintoja koskeva rakentamiskielto. Tällä varmistetaan, että Vuoritien alueelle ei tule muodostamaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää yhdessä naapurikorttelien 200, 201 ja 202 kanssa.

Tilastolomake on liitteessä 14.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja sekä matkailupalvelun luonteisia tuotantotiloja, joiden osuus saa yhteensä olla enintään puolet tontille sallitusta kerrosalasta.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälöitä.
Jatkosuunnittelussa tulee huomioida uudisrakentamisen riittävä etäisyys ET-alueella sijaitsevaan lämpöaitokseen.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös päivittäistavara-kaupan tiloja. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/30 k-m². Huoltoajo ja tavarankuljetus voidaan ohjata suoraan Satamatielle korttelin eteläosasta. Asiakasliikenne tulee ohjata Vuoritien kautta.
Vettä läpäisemättömillä pinoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2-12 h kuluessa täyttymisestä ja rakenteissa tulee olla ylivuoto suunniteltuna.



Retkeily- ja ulkoilualue, jonne voidaan sijoittaa maastopyörärata. Alueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia yhteensä 100 k-m². Alueella voidaan järjestää tapahtumia ja rakentaa sitä palvelevia tilapäisrakenteita.



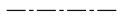
Retkeily- ja ulkoilualue, jonne voidaan sijoittaa maastopyörärata. Alueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia yhteensä 100 k-m². Alueelle voidaan sijoittaa meluntorjuntarakenteita.



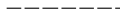
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

204

Korttelin numero.

VUORITIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

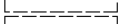
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

ptvl 50%
mekl 20%

Lukusarja, jonka ylempi luku osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää paljon tilaa vievän erikoiskaupan myymälätiloihin. Alempi luku osoittaa vastaavasti muun erikoiskaupan ja palvelutilojen prosentiosuuden.



Ohjeellinen rakennusala.



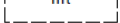
hule-2

Ohjeellinen hulevesien viivytystä varten varattava alueen osa.



mt

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostorin, jonka korkeus on enintään 40 metriä.

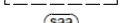


mr

(10)

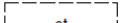
Ohjeellinen mainosrakenteen rakennusala.

Suluissa oleva metrimäärä ilmaisee mainosrakenteen enimmäiskorkeuden metreinä.



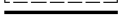
saa

Alueen osa, jonka maaperässä on tutkimusten perusteella havaittu jätetäyttöä. Jätetäytön laajuus ja sen sisältämien PIRELY/18518/2020 3/3 haitta-aineiden pitoisuudet tulee selvittää ja alueen puhdistus-tarve arvioida valtion valvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakennusluvan myöntämistä.



et

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita.



Katu.



Ulkoilureitti.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka retkeily- ja ulkoilualan käyttäjille.
	Ohjeellinen huoltoalue retkeily- ja ulkoilualan käyttäjille.
	Johtoa varten varattu alueen osa (z=sähkölinja, l=lämpöjohto).
	Katualan rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleismääräykset:

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma.

Pilaantuneet maat on poistettava vesijohtokaivannoista vähintään 0,5 metrin etäisyydelle asennettavista putkista ja kaivanto on täytettävä pilaantumattomilla maa-aineksilla.

Jos alueella jää tulevan vesijohdon lähialueelle maaperään orgaanisia haitta-aineita yli Vna214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason, on vesijohdot materiaalina käytettävä diffuusiosuojattua putkea.

Yleismääräykset KL-1-alueella:

Avovarastointi tonteilla on kielletty.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 70 krs-m².

5.5 JATKOSUUNNITTELUSSA HUOMIOITAVAA

Kaupalliset hankkeet

Päivittäiskaupan rakennusoikeus on rajattu kaavamääräyksiin kortteliin 204 (3000 k-m²).

Akaan kaupunki käynnistää erillisen kortteleita 200, 201 ja 202 koskevan asemakaavan muutoksen, johon liittyy kaupallisia toimintoja koskeva rakentamiskielto. Tällä varmistetaan, että Vuoritien alueelle ei tule muodostamaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää yhdessä naapurikorttelien 200, 201 ja 202 kanssa. Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton kanssa pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.4.2022, jossa käytiin läpi kaavanlaatijan vastineet, kaavaehdotukseen II tehdyt muutokset ja jatkotoimenpiteet. Todettiin että vastineisiin kirjatulla toimenpiteillä Vuoritien asemakaavamuuotos voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Pilaantunut maaperä

Pilaantuneen maa-aineksen kaivu on luvanvaraista toimintaa ja edellyttää ympäristönsuojelulain mukaisia toimia pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdään ilmoitus toimivaltaiselle viranomaiselle (Pirkanmaan ELY-keskus).

Tärkeä ja huomioitava asia pilaantuneille ja kunnostetuille alueille rakennettaessa on varmistaa, että talousvesijohdot asennetaan siten, että orgaanisten haitta-aineiden pääsy maaperästä talousveteen putkimateriaalin läpi ei ole mahdollista. Vesijohdon sijoittelussa tulee huomioida, että vesijohto sijoitetaan aina kaivantoon, jossa on puhtaat maa-ainekset (haitta-ainepitoisuudet alle kynnyksarvon) ja tarvittaessa lisäksi käytetään diffuusiosuojattua vesijohtomateriaalia. Talousvesijohdon sijoittelussa tulee huomioida myös riskit sade- ja sulamisvesien johtamisessa alueella (puhtaalta-likaiselle, ei päinvastoin).

Johdot ja mainoslaitteet

Asemakaava-alueella luvat mainoslaitteiden rakentamiselle myöntää kunta. Ennen maantien, tässä kaavassa moottoritien lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpidelupien tms. myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnon voi pyytää toimenpidelupaa käsittelevä kunta tai mainoslaitteen sijoittaja. ELY-keskus arvioi mainostelineen / -laitteen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa Telian kaapelireitti on jäämässä uudelle tontille (kortteli 204) ja kaapeli on siirrettävä toiselle reitille. Siirrosta aiheutuvat kustannukset veloitetaan työn tilaajalta ja lähtökohtaisesti siirto tehdään sulan maan aikana. Kaapelin siirtotarpeesta ilmoitus sähköpostiin production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin, mielellään 3kk ennen tarvetta. Telian kaapelinäytöt ja kartat suunnittelua varten toimittaa Geomatikk Finland Oy. Palvelu löytyy osoitteesta www.verkkoselvitys.fi.

HS-vesi rakentaa vesi- ja viemäriinjat Vuoritien katualueelle kadunrakentamisen yhteydessä (Kohde voidaan sisällyttää toiminta-alueeseen myöhemminkin). Alueen jätevesiviemärinti toteutetaan maastonmuotojen takia paineviemärintinä, eli liittyminen jätevesiviemäriin edellyttää liittyjältä kiinteistökohtaista pumpaamaa. Kuivatuksen osalta alue tulee kuivattaa maastoon kaavamuutosalueen puolella. Mikäli kiinteistöön tulee kiinteistökohtainen sammutusjärjestelmä, on liittyjän varauduttava varustamaan se välisäiliöllä.

Asemakaavamuutoksen luoteisreunalla, Satamatien luoteispuolella, Käenojan lämpökeskuksen pihalla sijaitsee maakaasu- ja kaukolämpöverkosto. Asemakaavamuutoksen alueella olevaan kortteliin 204 tulevat kiinteistöt on mahdollista liittää maakaasun ja kaukolämpön jakelun piiriin.

6 VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOEUTUMINEN

Toijalan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin retkeily- ja ulkoilalueeksi, jolla on erityisiä luonto- ja maisema-arvoja (VR-1). Nahkialanvuoren retkeily- ja ulkoilalue supistuu yleiskaavan mukaisesta laajuudesta, mutta alue säilytetään keskeisimmiltä osiltaan asemakaavalla ja ulkoilureitit turvataan. Alueen saavutettavuutta parannetaan.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alueita. Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk1), joka on maakuntakaavassa osoitettu strategisella kehittämisperiaatemerkinällä. Akaan alueella seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa määrittävä yleismerkintä on 7000 k-m².

Suunnittelualuetta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, kaupallisten ja julkisten palvelujen sekä virkistys- ja retkeilyalueena. Kaupallisilla selvityksillä (Ramboll 2022) on osoitettu, että Akaan kaupungin tavoitteena ei ole muodostaa alueelle

seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskitymää. Tämän varmistamiseksi Akaan kaupunki on sitoutunut käynnistämään kortteleiden 200, 201 ja 202 alueelle erillisen kaavamuutoksen, johon liittyy kaupallisia toimintoja koskeva rakentamiskielto. Tällä varmistetaan maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen alueella myös vanhentuneiden asemakaavojen osalta.

Asemakaavamuutos edistää toimintojen saavutettavuutta myös kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Kaavamuutos edistää valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden toteutumista luomalla edellytykset yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Kaavamuutoksella myös huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden kehittämisestä, riittävydestä ja saavutettavuudesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen maankäyttöratkaisu alueen kehittämiseksi.

7 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävää 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 olennaisesti liittyvät vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa tullaan erityisesti keskittymään seuraaviin vaikutuksiin (lihavoituina) sekä arvioimaan vaikutusten merkittävyyttä:

1. **ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**; Nahkialanvuoren virkistysalueen ja ulkoilureitistön toimivuuteen
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä **liikenteeseen**; liikenneturvallisuuteen ja kevyenliikenteen yhteyksiin
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6. **elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**.

Vaikutusten arviointimenetelmät

Arviointi tukeutuu kaavoituksen yhteydessä tehtyihin selvityksiin, aikaisempiin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta. Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueelle ja sitä ympäröivään lähialueeseen. Liiken-

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



teellisten, kaupallisten ja alueen virkistyskäyttöön liittyvien vaikutusten arvioidaan kohdistuvan laajemmalle alueelle. Asemakaavaa laadittaessa pyritään siihen, että kaavan kokonaisvaikutus alueeseen olisi mahdollisimman myönteinen.

8 KAAVAN VAIKUTUKSET

8.1.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vuoritien alueen kehittäminen ei muuta kaupan palvelujen fyysistä saavutettavuutta. Koettu saavutettavuus paranee kaupan palvelujen lisääntyessä ja monipuolistuessa. Vuoritien alue on saavutettavissa henkilöauton lisäksi joukkoliikenteellä ja kevytliikenteellä. Mikäli Vuoritien alueen lähikortteleihin tulevaisuudessa tulisi uutta erikoiskaupan liiketila, koettu saavutettavuus paranisi entisestään.

Kaavamutoksen toteutuminen elävöittää seutua, monipuolistaa myös alueen virkistysmahdollisuuksia ja parantaa alueen palvelutarjontaa. Liikenneyhteyksien parantuessa myös virkistys- ja ulkoilualueiden saavutettavuus paranee.

8.1.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vuoritien alueen kaupallinen kehittäminen täydentää Toijalan keskustan ja koko Akaan päivittäistavarakaupan palveluja ja tuo vetovoimaisen myymälän lähemmäksi kaikkien akaalaisten kannalta katsottuna. Tämä vähentää asiointiliikennettä ja liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Korttelin 204 alueelta kaivettavien maamassojen hyötykäyttö maastopyöräradalla ja muilla lähialueilla vähentää myös kuljetuksista aiheutuvia päästöjä.

Alueella on kunnallistekniikan verkostot ja suunnittelualue tullaan liittämään kunnalliseen vesijohto-, viemäri ja hulevesiviemäriverkostoon. Vanhan kaatopaikan alueelle on teetetty kattavat maaperäselvitykset. Ainoastaan Vuoritien katualueella on pilaantunutta maaperää, jonka käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma ja jatkosuunnittelu toteutetaan valvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla. Tämä varmistettu tarkentavalla kaavamääräyksellä. Rakentamisaikaisesta melusta voi aiheutua tilapäistä häiriötä. Kokonaisuutena arvioidaan, että kaavamuuotos ja laajennus eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai vaikutuksia.

8.1.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella laadittiin luontoselvitys, jossa todettiin, että alueella ei esiinny erityisiä luonnonarvoja. Kokonaisuutena arvioidaan, että asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia erityisiin luontoarvoihin, eläimistöön, luonnonvaroihin tai muita luonnonsuojellisia vaikutuksia.

8.1.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Pirkanmaan maakuntakaavassa Toijala on luokiteltu osaksi kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Tehdyn kaupallisen selvityksen (Ramboll 2021) perusteella Vuoritien kaupan kehittyminen parantaa osaltaan Akaan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Pirkanmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa. Vuoritielle sijoittuvat uudet kaupan palvelut eivät myöskään vaikuta maakunnan eivätkä Etelä-Pirkanmaan seudun (Akaa, Urjala ja Valkeakoski) kaupan rakenteeseen, sillä asemakaava-alueen kaupan mitoitus (3 000 k-m²) on huomattavasti pienempi kuin seudun olemassa oleva päivittäistavarakaupan liiketila 61 000 k-m² ja liiketilan laskennallinen lisätarve 64 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä (Pirkanmaan liitto 2017). Vuoritien asemakaava-alueen kaupan palvelutarjonta kuitenkin tasapainottaa eteläisen Pirkanmaan nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat vähittäiskaupan palvelut sijaitsevat Lempäälässä, Pirkkalassa ja Tampereella.

Vuoritien alue ei ole nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan oleva alue, vaan on osa kehittyvää Akaata ja Toijalaa. Vuoritien alueen uusi myymälä ei siirrä Toijalan kaupan painopistettä keskustan ulkopuolelle, sillä keskustassa on jo nykyisin suhteellisen hyvät päivittäistavarakaupan palvelut ja päivittäistavarakaupan kehittämissuunnitelmia on vireillä. Lisäksi Toijalassa on vireillä myös mm. Asemaseudun kehittäminen (asuntorakentaminen, liike- ja toimistotilat) sekä sataman alueen kehittäminen. Nähdään, että Vuoritien alueen kaupallinen kehittäminen tukee hyvin myös sataman alueen kehittämistä. Vuoritien uusi myymälä palvelee myös asemakaavan VR-2 -alueelle suunnitteilla olevan maastopyöräradan tulevia käyttäjiä ja muita alueella retkeileviä ja liikkuvia.

Korttelin 204 alue ei tule muodostamaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää yhdessä naapuri korttelien kanssa. Tämä varmistetaan erillisellä kortteleita 200, 201 ja 202 koskevalla asemakaavamuutoksella, johon liittyy rakentamiskielto.

Kokonaisuutena nähdään, että Vuoritien alueen kaupallinen kehittäminen täydentää Toijalan keskustan ja koko Akaan päivittäistavarakaupan palveluja ja tuo vetovoimaisen myymälän lähemmäksi kaikkien akaalaisten kannalta katsottuna. Tämä vähentää asiointiliikennettä ja liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Hanke tukee osaltaan kaupungin yhdyskuntarakenteellisia kehittämistavoitteita, joissa palveluille annetaan mahdollisuus kehittyä niin Toijalassa, Viialassa ja Kylmäkoskella.

Liikenteellisessä selvityksessä (WSP 2021) on todettu, että kiertoliittymä parantaa liikenteen sujuvuutta erityisesti sivusuunnilta tullessa. Tämä on erityisen tärkeää Vuoritien suunnalta, jossa liikenteen jonoutuminen lyhyellä katuosuudella haittaisi merkittävästi pysäköintipaikkojen toimintaa. Kiertoliittymä parantaa myös liikenneturvallisuutta liittymässä pienentämällä moottoriajoneuvoliikenteen ajonopeuksia. Ajonopeuksien pieneminen palvelee erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta Satamatietä ylittävien kulkijoiden osalta sekä pienentää liittymässä sattuvien onnettomuuksien vakavuutta. Näin kaava lisää hieman Satamatien liikennettä, mutta ei aiheuta merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Retkeily- ja ulkoilualueen liikkumiseen liikerakentamisella on vain vähäisiä vaikutuksia.

8.1.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vuoritien kaupallinen kehittäminen parantaa kaupunkikuvaa nykytilaan verrattuna, kun vanhan kaatopaikan alue tulee hoidetuksi virkistys- ja ulkoilualueeksi, jonne suunnitellaan myös maastopyörätataa. Korttelin 204 lähiympäristöä hallitsevat kaava-alueen länsi puolelle sijoittuvat abc-huoltamon rakennus, sekä kaupan, teollisuus- ja varastorakennukset. Uudisrakentaminen liittyy tähän kokonaisuuteen. Kaupunkikuvallinen muutos on havaittavissa laajasti. Kaupallisten toimintojen sijoittuminen maisemallisesti keskeiselle paikalle Toijalan sisääntuloväylän varrelle vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa. Vuoritien asemakaava-alueen roolina on houkuttaa osa valtatiellä kulkevasta ostovoimasta Toijalaan - sekä Vuoritiele että keskustaan. Näin alue toimii myös ns. keskustan käyntikorttina.

8.1.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaupallisen selvityksen (Ramboll 2022) tuloksena todetaan, että hanke ei heikennä merkittävästi Toijalan keskustan, eikä muidenkaan Akaan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

Tehdyn selvityksen perusteella Toijalan liiketilan lisätarve kattaa asemakaavan päivittäistavarakaupan mitoituksen jo vuonna 2030 ja vuonna 2040 liiketilan lisätarve on noin puolet mitoitusta suurempi. Vuoritien myymälä vie siten 20 - 60 % koko Akaan vuoden 2040 liiketilan lisätarpeesta, mutta mahdollisten muiden hankkeiden käyttöön jää noin 2 300 - 14 700 k-m². Tämä kerrosala merkitsee myös sitä, että nykyisille Akaan toimijoille jää kehittämistävää eikä Akaan nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiin ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Kaupallisen selvityksen mukaan todennäköisyys asioida Vuoritien myymälässä on suurin sen välittömässä läheisyydessä. Vaikutukset Toijalan keskustaan eivät ole erityisen merkittäviä. Päivittäistavara-kaupassa uusi myymälä vie Akaan alueesta riippuen noin 10 - 20 % niiden päivittäistavaramyynnistä. Naapurikunnista Akaaseen arvioidaan siirtyvän päivittäistavaramyyntiä kunnasta riippuen noin 2 - 5 %, jolloin vaikutus koko Akaan päivittäistavara myyntiin on noin +10 % lisäys.

Vuoritien kaupallinen kehittyminen tulee edistämään positiivisen kilpailun kehittymistä ja mahdollistaa uuden toimijan tulon markkinoille. Se tulee vähentämään nykyistä merkittävää ostovoiman ulosvirtausta Akaasta. Kokonaisuutena arvioidaan, että hanke vaikuttaa suotuisasti elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen alueella ja tukee ja nopeuttaa Akaan vähittäiskaupan uudistumismahdollisuuksia.

KAAVASELOSTUS

VUORITIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
13.4.2022



9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN SEURANTA

Akaan kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.