

AKAAN KAUPUNKI

Jokiniementien asemakaavan muutos

Kaavaselostus



7.12.2022

Perus- ja tunnistetiedot

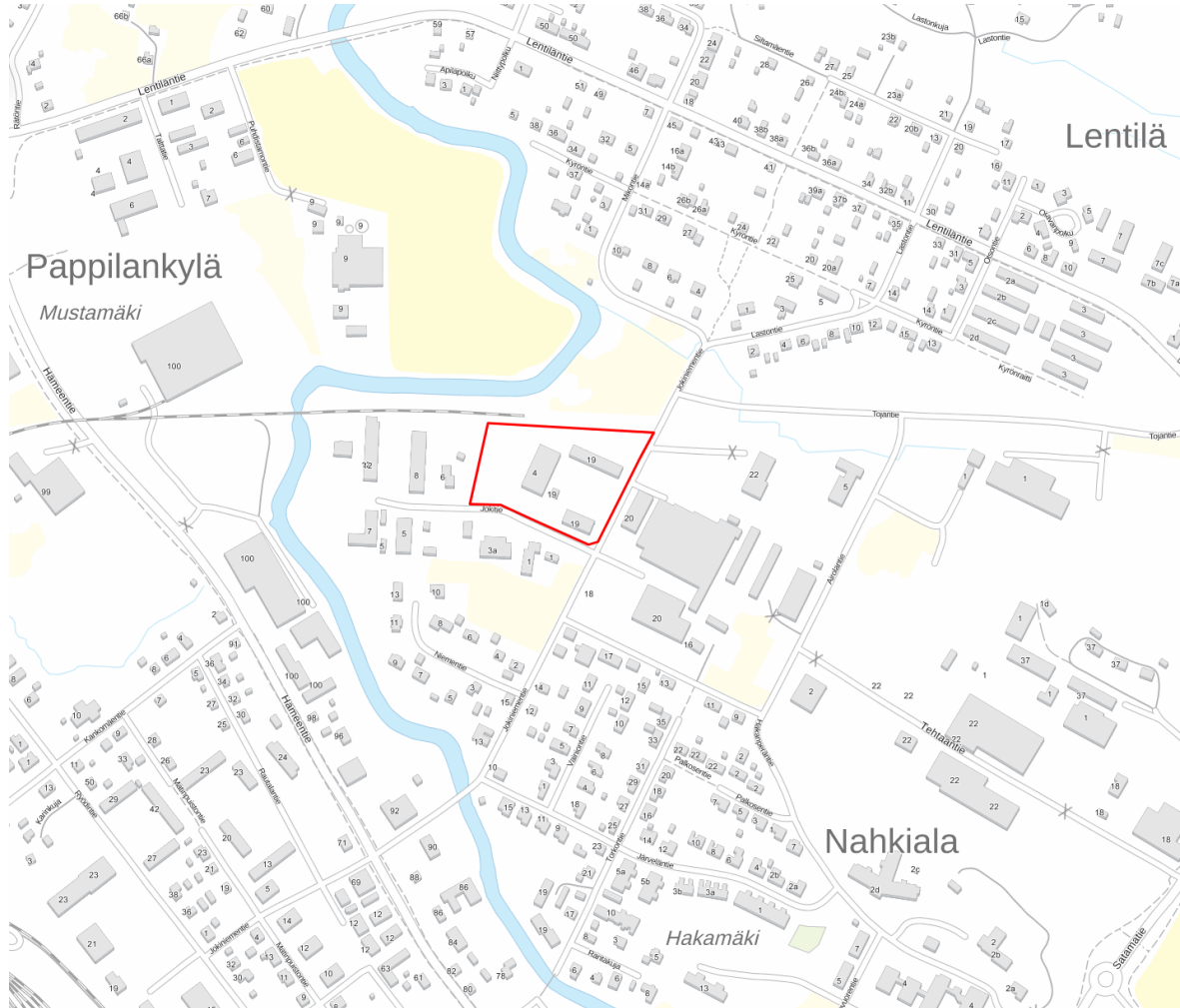
1.1 Tunnistetiedot

| | | |
|--------------------|---|------------------|
| Kaavan nimi: | Jokiniementien asemakaavan muutos | |
| Kaavan päiväys: | 7.12.2022 | |
| Kaavan vaihe: | Ehdotusvaihe | |
| Alueen määrittely: | Asemakaavamuutos koskee osaa Akaan kaupungin Toijalan taajaman korttelia 37 (TY) ja rautatiealuetta (LR). Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuusrakennusten kortteli- aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 2037 TY-tontit 13 ja 14. | |
| Kaavoittaja: | Niina Järvinen, kaavoituspäällikkö Kirkkotori 10 37800 Akaa etunimi.sukunimi@akaa.fi | |
| Kaavan laatija: | Janne Pekkarinen, ins. AMK, YKS 697 FCG Finnish Consulting Group Oy Hatanpäänkatu 1 A 33900 Tampere etunimi.sukunimi@fcg.fi | |
| Projektinumero: | P46275P001 | |
| Käsittelyvaiheet: | Vireilletulo (EVO) | 1.6.2022 § 82 |
| | OAS nähtävillä | 13. – 29.6.2022 |
| | Elinvoimalautakunta | 12.10.2022 § 121 |
| | Kaavaehdotus nähtävillä | 7.11.-22.11.2022 |
| | Elinvoimalautakunta | 12.12.2022 § 147 |
| | Kaupunginhallitus | 13.12.2022 § 331 |
| | Kaupunginvaltuusto | 14.12.2022 § 93 |
| | Voimaantulo | 1.2.2023 |

7.12.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Toijalan taajamassa Nahkialan alueella junaradan, Jokiniementien ja Joktien rajaamalla alueella. Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 20-2-2037-8 ja 20-2-2037-9 sekä osaa kiinteistöstä 20-2-9906-0. Kiinteistön 20-2-9906-0 alue on rakentumatonta rautatiealuetta. Muu osa alueesta on teollisuusaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2.14 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on rajattu punaisella viivalla. (MML 2022)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Jokiniementien asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 2037 tonttien 8 ja 9 teollisuusalueen (TY) laajentaminen käytöstä poistetulle rautatiealueelle (LR).

Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos (MRA 27§, 30§).

7.12.2022

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

| | |
|---|-----------|
| Perus- ja tunnistetiedot | 1 |
| 1.1 Tunnistetiedot..... | 1 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti..... | 2 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus | 2 |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo..... | 3 |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 4 |
| Tiivistelmä | 5 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 5 |
| 2.2 Asemakaava..... | 5 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen..... | 5 |
| Lähtökohdat | 6 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 6 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus | 6 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö..... | 6 |
| 3.1.3 Maaperä..... | 7 |
| 3.1.4 Rakennettu ympäristö | 8 |
| 3.1.5 Yhdyskuntatekninen huolto..... | 9 |
| 3.1.6 Maanomistus | 9 |
| 3.2 Suunnittelutilanne..... | 10 |
| 3.2.1 Maakuntakaava | 10 |
| 3.2.2 Yleiskaava | 10 |
| 3.2.3 Asemakaava | 11 |
| 3.2.4 Pohjakartta | 11 |
| 3.2.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset..... | 11 |
| Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 12 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 12 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö..... | 12 |
| 4.2.1 Osalliset | 12 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet..... | 12 |
| 4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus | 13 |
| 4.5 Suunnitelmista annettu palaute ja neuvottelut | 13 |
| 4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet | 13 |
| 4.5.2 Kaavan ehdotusvaiheen aineistosta saatu palaute ja vastineet..... | 14 |
| Asemakaavan kuvaus..... | 16 |
| 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus..... | 16 |
| 5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset..... | 16 |
| 5.3 Nimistö | 17 |
| Kaavan vaikutukset..... | 17 |
| 6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 17 |

7.12.2022

| | | |
|-----|---|----|
| 6.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 17 |
| 6.3 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön..... | 18 |
| 6.4 | Muut vaikutukset | 19 |

Asemakaavan toteutus 19

| | | |
|-----|--|----|
| 7.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 19 |
| 7.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 19 |
| 7.3 | Toteutuksen seuranta..... | 19 |

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (1.6.2022, päivitetty 12.10.2022)
- 2 Pilaantuneen maaperän selvitys, Jokiniementie (WSP Finland Oy, 12.10.2022)
- 3 Asemakaavan seurantalomake

7.12.2022

Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 1.6.2022 kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä päättänyt asettaa sen julkisesti nähtäville.

OAS oli nähtävillä 13.-29.6.2022 välisen ajan Akaan kaupungin nettisivuilla.

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 12.10.2022 ja päätti asettaa ehdotusvaiheen aineiston julkisesti nähtäville. Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 7.11.-22.11.2022.

Asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27§, 30§).

2.2 Asemakaava

Kortteliin 2037 muodostuu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonto- tai maisema-arvoja eikä myöskään arkeologiaa tai rakennettua ympäristöä koskevia arvoja. Kaavan yhteydessä on laadittu liito-oravakartoitus ja pilaantuneen maaperän selvitys.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

7.12.2022

Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Toijalan Torkon alueella Jokiniementien ja Jokitien risteyksessä. Alue sijaitsee Toijalan nk. satamaradan varteen muodostuneella teollisuusalueella. Kaava-alue on suurelta osin rakennettua ja vettä läpäisemätöntä aluetta. (Kuva 2)



Kuva 2. Suunnittelualue merkattu likimääräisesti punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee ikääntyvää lehtipuuvaltainen metsikkö. Metsässä on pääosin raitaa ja leppää sekä muutama iäkäs kuusi. Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueelle laadittiin liito-orvaselvitys, jonka perusteella alueella ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. (Kuva 3)



Kuva 3. Kuvissa esillä kaava-alueen länsiosan metsäkaistaletta (Pekka Rintamäki, 2022)

7.12.2022



Kuva 4. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva hiekkakenttä ja metsäkaistale. (FCG Oy, 2022)

Alueella ei sijaitse pohjavesialueita. Ympäristöteknisen maaperätutkimuksen yhteydessä todettiin 2,5–4,0 metrin syvyydessä kostea tai märkää maa-aineista.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

3.1.3 Maaperä

Kaava-alueella sijaitsevalle entiselle rautatiealueelle laadittiin pilaantuneen maaperän selvitys (WSP Finland Oy, 2022). Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä 2. Selvityksen mukaan kaava-alueen maaperä on melko tasaista ja laskee kohti rautatiealuetta. Alueelle laaditun ympäristöteknisen maaperätutkimuksen yhteydessä tehtyjen maaperänäytteiden mukaan maaperän pintaosa (0–0,5 m) on täyttömaata. Pintamaan alapuolella maaperä oli savimaata (3,5–4,0 m).

Pilaantuneen maaperän selvityksen yhteydessä otettiin näytteet 30 pisteestä. Yhdestä näytepisteestä todettiin Vna 214/2007 alemman ohjearvon ja ylemmän ohjearvon välinen pitoisuus fluoranteenia. Lisäksi neljässä näytepisteessä todettiin kynnysarvon ja alemman ohjearvon välinen pitoisuus arseenia ja yhdessä näytepisteessä todettiin kynnysarvon ja alemman ohjearvon välinen pitoisuus kobolttia löytyi. Tutkimuksen yhteydessä maaperässä ei todettu jätettä. Viitearvovertailun perusteella kohteella ei ole kunnostustarvetta nykyisellä, eikä tulevan kaavamutoksen mukaisella käyttötarkoituksella. (Kuva 5, WSP Finland Oy, 2022)

7.12.2022



Kuva 5. Ote rautatiealueelle laaditusta pilaantuneen maaperän selvityksen tutkimuspisteiden sijaintikartasta (WSP Finland Oy, 2022).

3.1.4 Rakennettu ympäristö

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

Kaava-alue on teollisuusaluetta, jolla sijaitsee Akaa Steel Oy:n toimitilat. Alueella sijaitsee kaksi teollisuusrakennusta ja yksi talli/varastorakennus.



Kuva 6. Jokiniementien puolella olevat teollisuus- ja varastorakennus. (FCG Oy, 2022)

Jokitien puolella sijaitsevat teollisuus- ja taukotilarakennus. (Kuva 7)

7.12.2022



Kuva 7. Jokitien puolella oleva teollisuusrakennus ja taukotila (FCG Oy, 2022)

Alueen pohjoisosa (kiinteistö 20-2-9906-0) on rakentumatonta rautatiealuetta.

3.1.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue kuuluu Akaan kaupungin yhdyskuntaverkon toiminta-alueeseen.



Kuva 8. Alueella sijaitsevat kaapelit (Telia, 2022)

3.1.6 Maanomistus

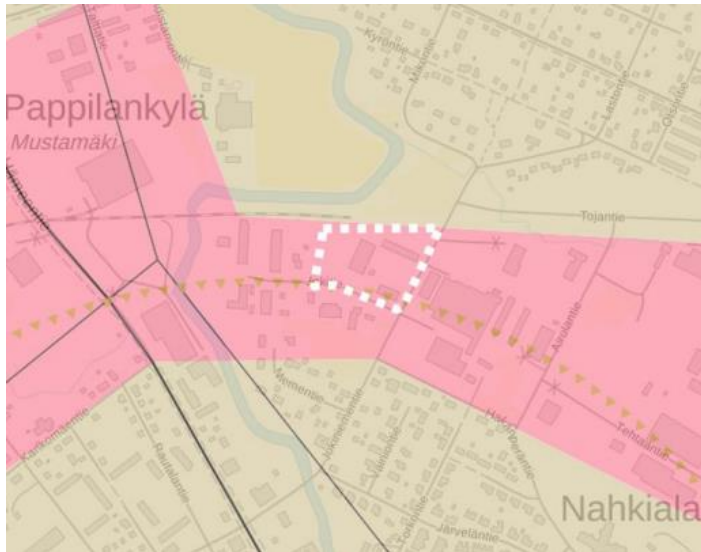
Kiinteistöt 20-2-2037-8 ja 20-2-2037-9 ovat yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueeseen kuuluva osa kiinteistöstä 20-2-9906-0 on Akaan kaupungin omistamaa vanhaa rautatiealuetta.

7.12.2022

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

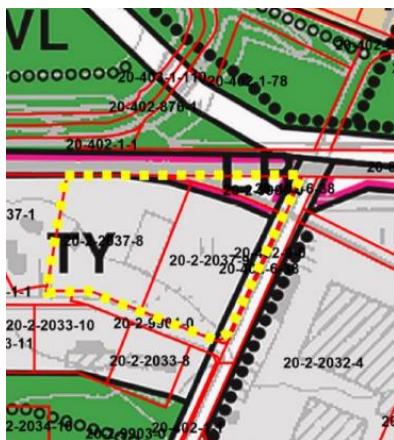
Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaa 2040 maakuntakaava, joka on tullut voimaan 8.6.2017. Kaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alue (TP). Strategisissa kehittämisperiaatemerkinnoissa suunnittelualueelle on osoitettu *kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke* (kk1) ja *kasvutaajamien kehittämisvyöhyke* (kk6). Pieni osa alueesta kuuluu tiivistettävään asemanseltuun.



Kuva 9. Ote Pirkanmaan 2040 maakuntakaavasta. (Pirkanmaan liitto, 2017)

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Toijalan oikeusvaikutukseton osayleiskaava 1998, jossa alue on pääosin osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY). Alueelle ei saa sijoittaa melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Suunnittelualueen koillisosassa on rautatieliikenteen aluetta (LR). Jokiniementie on osoitettu yleiskaavassa kaduksi (muu kuin yleinen tie).

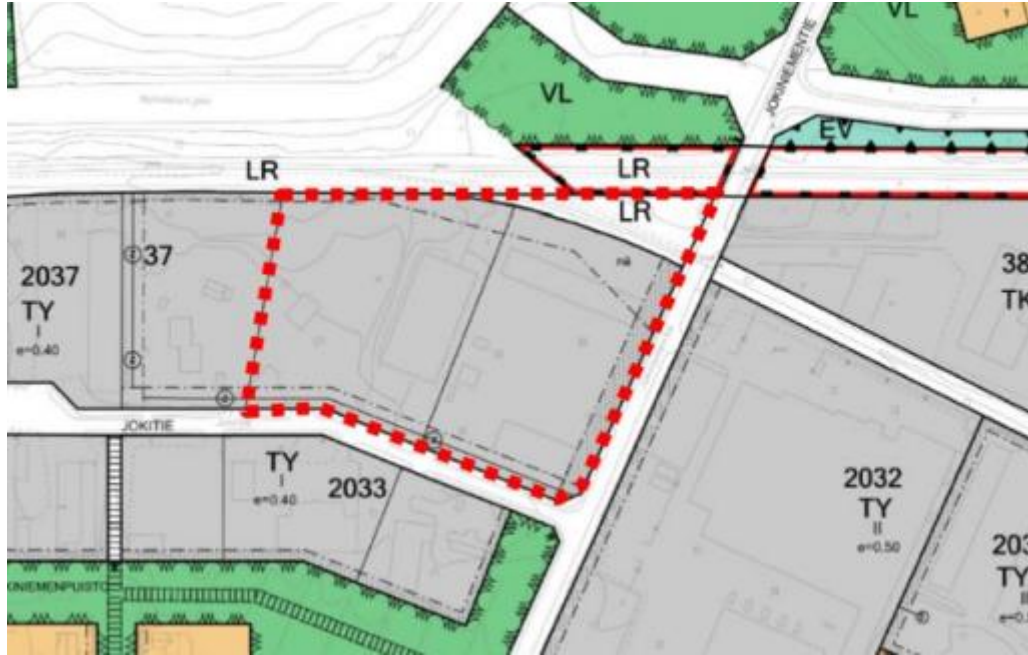


Kuva 10. Ote Toijalan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta 1998.

7.12.2022

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 11.8.1989. Asemakaavassa ja kaavamutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Kolliskulmaan on osoitettu rautatiealuetta (LR).



Kuva 11. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.4 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan MRL 54 a §:n täyttävälle pohjakartalle.

3.2.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu kesän 2022 aikana liito-oravaselvitys (Akaan liito-oravaselvitys) 2022. Suunnittelussa on hyödynnetty Akaan arvokkaat luontokohteet -selvitystä (Kari Järventausta, 2020).

Kaavan yhteydessä laadittiin pilaantuneen maaperän selvitys (WSP Finland OY, 12.10.2022).

7.12.2022

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueella toimiva Akaa Steel Oy:llä on tarve laajentaa ja rakentaa varastokäyttöön rakennus kiinteistöjen läheisyyteen käytöstä poistetulle rautatiealueelle. Varastorakennus palvelee kiinteistöjen toimintojen lisäksi mahdollisesti muitakin alueen toimijoita.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä 13. – 29.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty kaavan ehdotusvaiheessa (liite 1).

4.2.1 Osalliset

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

Viranomaiset ja yritykset:

- Akaan kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- HS-Vesi Oy
- Elenia Verkko Oy
- Loimua Oy
- Terveystieteiden tutkimuskeskus; Tampereen ympäristöterveys
- Ympäristönsuojeluviranomainen; Valkeakosken kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Väylävirasto

Tämän lisäksi kaavan osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuuden määritelmän. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on muodostaa asemakaava, joka mahdollistaa tonttien laajenemisen käytöstä poistetulle rautatiealueelle sekä uuden varastorakennuksen rakentamisen alueelle.

Kaupungin tavoitteena on ottaa parempaan käyttöön käytöstä poistettu rautatiealue ja mahdollistaa maanomistajaa ja ympäröivää teollisuutta palvelevan varastorakennuksen rakentaminen.

7.12.2022

Asemakaavan yhteydessä laadittiin pilaantuneen maaperän selvitys. Selvityksen perusteella käytöstä poistetun rautatien alueelta löytyi haitta-ainepitoisuuksia, jotka vaativat yhteyden ottamisen Pirkanmaan ELY-keskukseen ennen maankaivua sisältävien rakennustöiden aloittamista.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

| Kaavan vaiheet | Toimenpide |
|----------------------------|---|
| Vireilletulo ja OAS | <p>Elinvoimalautakunta päättää kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä asettamisesta 1.6.2022 § 82</p> <p>Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa OAS nähtävillä 14 pv (MRL63§, MRA30§)</p> <p>OAS:sta on mahdollista antaa palautetta kaavaehdotuksen nähtävillä olo ajan päättymiseen saakka.</p> |
| Ehdotusvaihe | <p>Elinvoimalautakunta asettaa nähtävillä (hallintosäntö 1.8.2021 § 32)</p> <p>Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa</p> <p>Ehdotus nähtävillä 14 pv (MRL65§, MRA27§)</p> <p>Osallisilla mahdollisuus muistutuksen antamiseen</p> <p>Lausuntopyyntöt viranomaisilta</p> |
| Hyväksyminen | <p>Valtuusto hyväksyy (MRL 52§)</p> <p>30 pv aikaa jättää valitus hallinto-oikeuteen</p> <p>Kuulutus voimaantulosta</p> |

4.5 Suunnitelmista annettu palaute ja neuvottelut

Akaan kaupunki ja Pirkanmaan ELY-keskus pitivät työneuvottelun 15.8.2022 koskien Akaassa vireillä olevia asemakaavahankkeita. Tämän vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen osalta todettiin, että tarvetta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole, vaan edetään lausuntojen kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.-29.6.2022 välisen ajan Akaan kaupungin nettisivuilla. OAS:ista saatiin viisi lausuntoa.

Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 7.-22.11.2022. Aineistosta saatiin 6 lausuntoa.

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Pirkanmaan liitto, 22.6.2022

Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. aineistoista.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

7.12.2022

Pirkanmaan maakuntamuseo, 8.6.2022

Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

Telia Finland Oy

Mahdollisesta siirtotarpeesta tai tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee olla Teliaan vähintään 3kk etukäteen (production-desk@teliacompany.com).

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

Loimua Oy, 20.6.2022

Loimua Oy:llä ei ole lausuttavaa Jokiniementien asemakaavan muutokseen.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

HS-Vesi, 7.6.2022

HS-vedellä ei ole kommentoitavaa oheisesta kaavamuutoksesta.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

4.5.2 Kaavan ehdotusvaiheen aineistosta saatu palaute ja vastineet**Pirkanmaan liitto, 15.11.2022**

Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. aineistoista.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 10.11.2022

Tutustuttuaan hankkeen aineistoon maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus, 18.11.2022

Asemakaavassa on asianmukaisesti osoitettu pilaantuneen maaperän kohde. Myös merkintää koskeva määräys on hyvä.

ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

7.12.2022

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

Telia Finland Oy

Rautatiealueella kulkee Telian kuitukaapeli joka on huomioitava mahdollisessa rakentamisessa. Mikäli kaapelia tarvitsee siirtää, tarpeesta pitää ilmoittaa hyvissä ajoin (miehellään 3kk aikaisemmin) osoitteeseen production-desk@teliacompany.com. Siirtokustannukset veloitetaan siirron tilaajalta.

Telian kaapelikartat ja kaapelinnäytön saa tilattua osoitteesta www.verkkoselvitys.fi.

Kaavoittajan vastine:

Tiedot kirjataan kaavaselostukseen. Kaavakartan yleismääräyksiin lisätään lause: Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee varmistaa alueella mahdollisesti olevien maanalaisten johtojen sijainti, olla yhteydessä johdon haltijaan ja tarvittaessa siirtää johdot.

Lounea, 7.11.2022

Lounealla ei ole lausuttavaa asemakaava muutos ehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

Ympäristönsuojeluviranomainen, 11.11.2022

Valkeakosken ympäristönsuojelulla ei ole Jokiniementien asemakaavamuutoksesta kommentoitavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

7.12.2022

Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan Jokiniementien varressa sijaitsevan teollisuusalueen laajentamisen käytöstä poistetulle rautatiealueelle. Asemakaavalla mahdollistetaan kiinteistöjen 20-2-2037-8 ja 20-2-2037-9 laajeneminen ja muodostetaan kaksi teollisuustonttia.

Istutettavat alueet osoitetaan Jokiniementien ja rautatiealueen puolelle.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan rakennusoikeutta 8564 kem², joka on 659 kem² enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Tarkemmat tiedot ovat esillä asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 3).

| Aluevaraus | Pinta-ala [ha] | Kerrosala [kem ²] | Tehokkuus (e) |
|------------|----------------|-------------------------------|---------------|
| TY | 2.1410 | 8564 | 0.40 |

5.2 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus-, liike- ja varastotilaa. Toiminnan aiheuttaman melun melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 7-22) 50 dB korttelialueen ulkopuolisilla asuinalueilla.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään 20 % pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

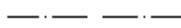
Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



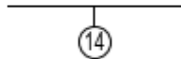
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Tontin raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2037

Korttelin numero.

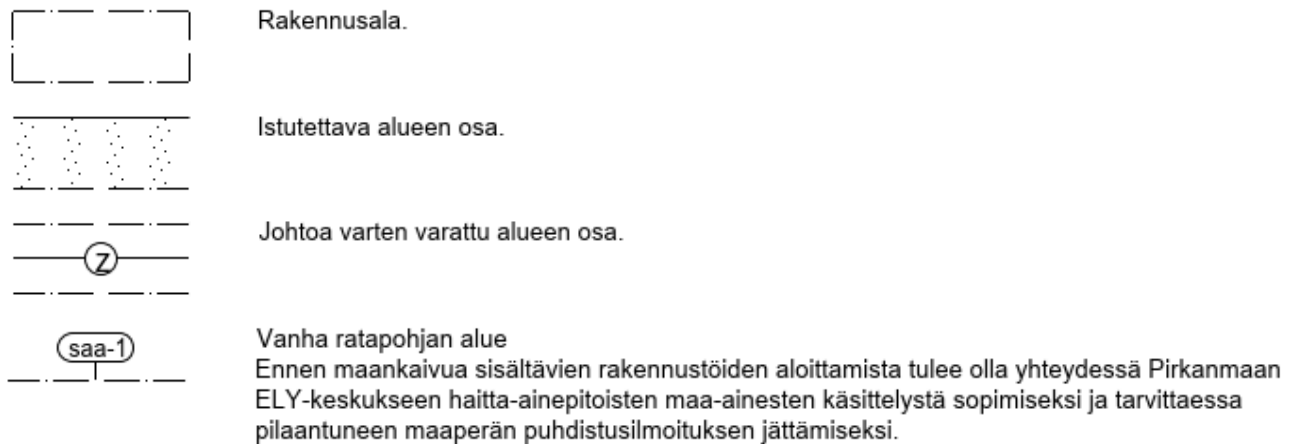
|

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

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

7.12.2022



5.3 Nimistö

Asemakaavamuutoksen myötä ei muodostu uutta nimistöä.

Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alue sijoittuu yhdyskuntarakenteen reunalle täydentäen aluetta, joka on sijainniltaan hyvä ja teollisuudelle sopiva. Toimintojen sijoittuminen samalle alueelle toimii yhdyskuntarakennetta eheyttävänä. Alueen läheisyyteen ei ole mahdollista muodostaa virkistys- tai asuinalueita.

Tontille suunniteltu rakennus palvelee lähistöllä olevia yrityksiä ja alueen muita toimijoita, joka lyhentää tavaravirtojen siirtelyä ja hyödyntää alueen logistisesti hyvää sijaintia. Tonttien laajentumisella yhdyskuntarakenne täydentyy, joka lisää yhdyskuntien viihtyvyyttä muualla.

Taajamakuva

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan.

Liikenne

Uuden teollisuusrakennuksen sijoittuminen teollisuusalueelle ei lisää alueen liikennemäärää merkittävästi verrattuna nykytilanteeseen. Kaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta alueen liikenneturvallisuuteen tai liikenteen sujuvuuteen.

Kunnallistekniikka

Laajenevat tontit liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

7.12.2022

6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Kaavalla muodostetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakennusten korttelialuetta.

Kaava-alue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Tonttien laajentumisen tieltä puretaan vanhaa teollisuuden käytössä ollutta junarataa pois ja suoritetaan tonteilla pinnantasasta.

Kaava-alueella ei ole tiedossa merkittäviä kasvi- tai eläinlajeja.

Pilaantuneen maaperän selvityksellä käytöstä poistetulta rautatiealueelta löydetty haitta-aineita sisältävä maa-aines käsitellään yhteistyössä viranomaisten kanssa ennen maankaivua sisältävien rakennustöiden aloittamista.

Pohjavesi

Alueella ei sijaitse pohjavesialuetta.

Pienilmasto

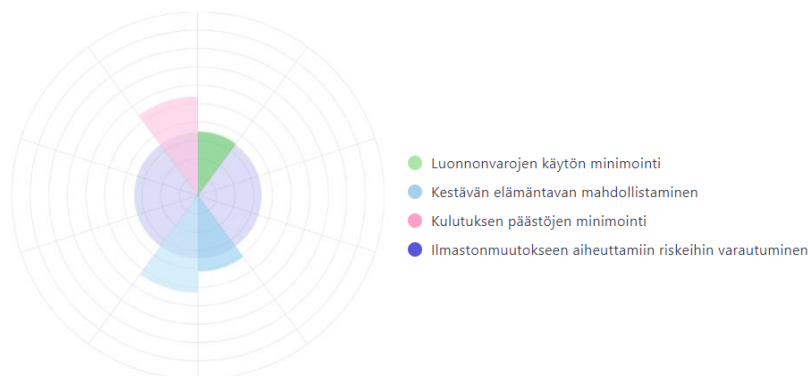
Alueen rakennustöistä voi aiheutua väliaikaisia haittoja ilmanlaatuun.

Ilmastomuutos

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja kunnallistekniikan verkostoon. Olemassa olevaan infraan tukeutuva yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen ovat ilmastotavoitteiden mukaista aluekehitystä.

Hulevesien syntyä pyritään vähentämään kaava-alueella vettä läpäiseviä pintoja lisäämällä. Kiinteistöllä syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä ja hyödyntää syntypaikallaan. Toimilla varaudutaan ilmastomuutoksen myötä kasvavaan hulevesien lisääntymiseen.

Kaava-alueen ilmastomuutoksen vaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna Ympäristöministeriön laatimaa *Ilmastokestävän kaavoituksen (KILVA)* -työkalua. Työkalulla syntyy tarkistuslista, jonka avulla on mahdollista todeta kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle. Kaavan vahvuuksia olivat esimerkiksi *infran ja teknisen resurssitehokkuuden huomioiminen sekä olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti*. Heikkouksia olivat *luonnonvarojen käytön minimointiin* sekä *kulutuksen päästöjen minimointiin* liittyvät teemat.



Kuva 12. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (Ympäristöministeriö, 2022)

7.12.2022

6.4 Muut vaikutukset

Työpaikat ja elinvoimatoiminta

Asemakaavan toteuttaminen lisää uusia työpaikkoja suoraan ja välillisesti. Alueelle muodostuu uuden teollisuusalueen myötä toisiaan tukevia liiketoimia.

Palvelut

Uusi teollisuusrakennus mahdollistaa alueen palvelutarjonnan laajenemisen.

Talous

Asemakaavan toteuttaminen lisää uusia työpaikkoja suoraan ja välillisesti. Alueelle muodostuu uuden teollisuustontin myötä toisiaan tukevia liiketoimia.

Kaavaratkaisu tukeutuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin. Teollisuusalueen laajentamisella on positiivinen vaikutus alueen talouteen. Tonttien laajentumisesta ei kohdistu merkittäviä kuluja kaupungille.

Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueella tehdyssä jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevat johdot ja kaapelit. Mahdollisesta siirtotarpeesta tai tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee olla Teliaan vähintään 3kk etukäteen (production-desk@teliacompany.com).

Alueelle laadittu Pilaantuneen maaperän selvitys (WSP Finland Oy, 2022) ohjaa kaavan toteutumista. (liite 2)

Kaava-alueelle on laadittava rakennettavuusselvitys viimeistään rakennuslupavaiheessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Ennen maankaivua sisältävien rakennustöiden aloittamista käytöstä poistetulla rautatiealueella tulee olla yhteydessä Pirkanmaan ELY-keskuksen haitta-ainepitoisten maa-aineisten käsittelystä sopimiseksi ja tarvittaessa pilaantuneen maaperän puhdistusilmoituksen jättämiseksi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää rakennushankkeen pohjalta laadittu suunnitelma kunnallistekniikkaan liittymisestä ja hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma.

7.3 Toteutuksen seuranta

Akaan kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.