



## **LENTILÄNTIE 1 ASEMAKAAVAMUUTOS**

**Kaavaselostus - luonnos**

15.6.2023

## Sisällysluettelo

1. Asemakaava.....	6
1.1. Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoite.....	6
1.2. Asemakaavan tarkoitus.....	6
1.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
2. Perustiedot.....	7
2.1. Suunnittelualue.....	7
2.2. Suunnittelualueen nykytila.....	7
3. Alueen ominaisuudet.....	8
3.1. Kulttuuriympäristöarvot.....	8
Maisema.....	8
Rakennettu ympäristö.....	9
Kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet.....	11
3.2. Luontoarvot.....	12
3.3. Maaperä.....	13
3.4. Pohjavesi.....	15
3.5. Liikenne.....	15
3.6. Yhdyskuntatekninen huolto.....	16
3.7. Palvelut.....	16
3.8. Maanomistus.....	17
3.9. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	18
3.10. Maakuntakaava.....	20
3.11. Yleiskaava.....	20
3.12. Asemakaava.....	21
3.13. Suunnittelualueen suojelutilanne.....	22
3.14. Pohjakartta.....	22
3.15. Selvitykset.....	23
4. Kaavan eteneminen ja osallistuminen.....	24
4.1. Kaavan vaiheet ja toimenpiteet.....	24
4.2. Tiedottamis- ja osallistumismenettelyt.....	24
Tiedottaminen.....	24
Nähtävilläolo.....	24
4.3. Palautteen antaminen.....	25

---

4.4.	Suunnitelmista saatu palaute ja neuvottelut .....	26
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.....	26
	Lausunnot .....	26
	Mielenpiirteet .....	30
	Neuvottelut .....	31
5.	Asemakaavan sisältö ja perustelut .....	33
5.1.	Sisältö .....	33
	Tonttijako .....	33
5.2.	Kaavan rakenne.....	33
	Yleismääräykset.....	34
	Suojelumerkintä .....	34
	Sisältö .....	34
5.3.	Mitoitus .....	36
5.4.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	37
5.5.	Kaavan mahdollistama jatkosuunnittelu .....	40
5.6.	Jatkosuunnittelussa huomioitavaa .....	41
	Rakennussuunnittelu.....	41
	Seveso konsultointiväyläalueet.....	41
	Pilaantunut maaperä.....	41
6.	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ja Akaan kuntastrategia.....	42
6.1.	Asemakaavamuutos suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	42
6.2.	Asemakaavamuutos suhteessa maakuntakaavaan.....	43
6.3.	Asemakaavamuutos suhteessa yleiskaavaan .....	45
6.4.	Asemakaavamuutos suhteessa kuntastrategiaan .....	46
7.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	47
	Vaikutusten arviointimenetelmät .....	47
	Vaikutusalue .....	47
	Kaavan vaikutukset.....	48
8.	Asemakaavan toteutuksen seuranta.....	49
9.	Yhteystiedot.....	49
10.	Liitteet .....	50

**KAAVAN TUNNISTETIEDOT**

<b>Kaavan nimi</b>	Lentiläntie 1 asemakaavamuutos
<b>Kaavan vaihe</b>	Luonnos
<b>Kaavan päiväys</b>	15.6.2023
<b>Kiinteistöt joita kaava koskee</b>	<p>Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 52 (TT), 39 (TTV, TY), 203 (KL) ja lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), rata-aluetta (LR) sekä katualuetta.</p> <p>Asemakaavamuutoksella muodostuu 2. kaupunginosan kortteliin 203 (KL-1) tontti 2, kortteliin 39 (TT, TTV-1, TY-1, TY-2, TY-3, AL-1, LP-1) tontit 25, 27-39, virkistysalueet (VL-1, VL-2, VL-3) ja suojaviheralueita (EV-1, EV-2) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita (ET), sekä katualuetta.</p> <p>Asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittavalla tonttijaon muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan kortteliin 203 tontti 2, ja kortteliin 39 tontit 25, 27-39. Tonttijako tarkentuu ehdotusvaiheeseen. Korttelien tonttijaon muutos asetetaan nähtäville teknisenä piirroksena osana kaavan ehdotusvaiheen aineistoa.</p>
<b>Kaavan laatija</b>	<p>Niina Järvinen YKS-711 (FISE) <i>kaavoituspäällikkö</i></p> <p>Anniina Grönholm <i>kaavas suunnittelija</i></p>
<b>Osoite</b>	Kirkkotori 10 37800 Akaa
<b>Puhelin</b>	Niina Järvinen: 040 335 3208 Anniina Grönholm: 0403353135
<b>Sähköposti</b>	etunimi.sukunimi@akaa.fi

**PÄÄTÖKSENTEKO**

<b>Vireilletulo</b>	16.09.2021
<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty elinvoimalautakunnassa</b>	16.09.2021
<b>Luonnos hyväksytty elinvoimalautakunnassa</b>	xx.xx.2023
<b>Ehdotus hyväksytty elinvoimalautakunnassa</b>	xx.xx.20xx
<b>Hyväksytty elinvoimalautakunnassa</b>	xx.xx.20xx
<b>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa</b>	xx.xx.20xx
<b>Kuulutettu lainvoimaiseksi</b>	xx.xx.20xx

**KAAVAN VAIHE**

**TAVOITE AIKATAULU**

<b>Kaavaluonnos nähtävillä</b>	6-7/2023
<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	10-11/2023
<b>Kaava lainvoimainen</b>	6/2024

# **1. ASEMAKAAVA**

## **1.1. KAAVAHANKKEEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE**

Lentiläntien kaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutosalue on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla lähellä Helsinki-Tampere moottoritietä ja tarve alueen maankäytön suunnittelulle ja kehittämiseksi, sekä luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiselle ilmeni. Kaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueen maankäyttö- ja liikennejärjestelyt tarkoituksenmukaisesti palvelemaan kasvavaa teollisuuskäyttöä alueella, sekä turvata maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen Chymoksen tehdasalueen historian säilyminen.

## **1.2. ASEMAKAAVAN TARKOITUS**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on suunnitella kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla sijaitsevasta alueesta toimiva kokonaisuus, jossa on tarkoituksenmukainen tonttijako ja kulkuyhteydet. Suunnittelussa otetaan huomioon asumisen ja teollisuustoiminnan yhteensovittaminen lisäämällä asuinalueen yhteyteen suojaviheralue ja kulkuyhteys. Rakennettua kulttuuriperintöä pyritään turvaamaan asuinalueen kohdalla mahdollistamalla alueen jatkokäyttö kaavallisesti myös muussa kuin asuinkäytössä. Kaavasunnitteluprosessissa huomioidaan alueella tunnistetut kulttuuriympäristöarvot: maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Chymoksen tehdasalue. Tunnistetut arvot on tarkoitus tuoda kaavaan aluesuojelumerkintänä.

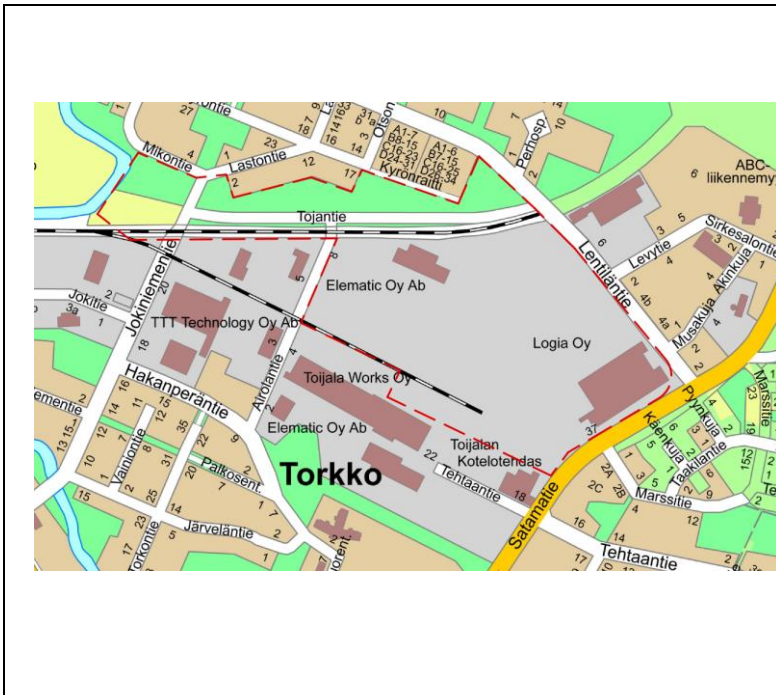
Kaavan tarkoituksena on myös ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden edistäminen alueella tuomalla kaavaan erilliset virkistysaluemerkinnät mm. taajamametsän ja kaupunkiniityn turvaamiseksi. Perinteisen rata-aluekasvillisuuden säilyminen pyritään turvaamaan vanhan rata-alueen suojaviheraluemerkinnällä. Teollisuusalueen keskelle jääneen metsäalueen luontoarvot on tarkoitus turvata myös asemakaavatasolla merkitsemällä alue VL-alueeksi. Lisäksi uusien rakennusoikeutta sisältävien teollisuustonttien kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien hallinta tontilla ja tontin rakentamattomien osien istuttaminen puistomaisiksi luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi.

## **1.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

## 2. PERUSTIEDOT

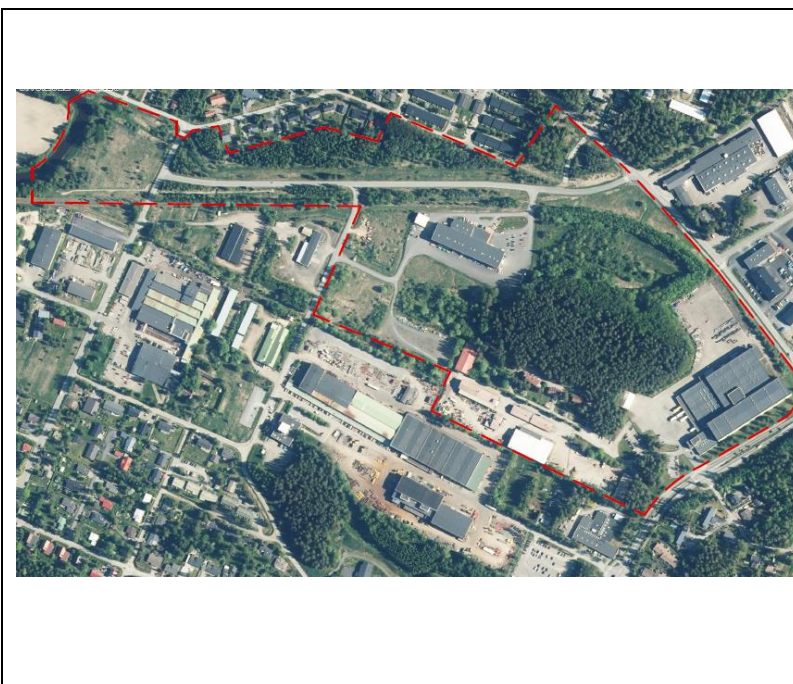
### 2.1. SUUNNITTELUALUE



Suunnittelualue sijaitsee Toijalan Torkon alueella rajoittuen Lentiläntiehen, Aiolantiehen ja Satamatiehen. Suunnittelualue on laajentunut luonnosvaiheessa läheiseen rata-alueeseen ja Lontilanjokeen rajautuvaan puistoalueeseen, Tojantien pohjoispuolen virkistysalueelle ja liiketontille.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 27 ha. Alueen likimääräinen raja on osoitettu katkoviivalla oheiseen opaskarttaan. Kartta: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos

### 2.2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA



Alueella sijaitsee pääosin teollisuus- ja varastorakennuksia. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee virkistysalueeksi merkitty peltoalue, pohjoisosassa kulkee vanha pusikkoinen ratapohja. Alueen koillisosa on rakentumatonta maa-aluetta. Keskellä teollisuusaluetta on kallioinen metsäalue, jonka eteläpuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan Chymoksen tehdasalueen asuinrakennukset ja tehdasrakennukset 1940-luvulta. Alueen likimääräinen raja on osoitettu katkoviivalla oheiseen ilmakehuun. Ilmakehu: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos

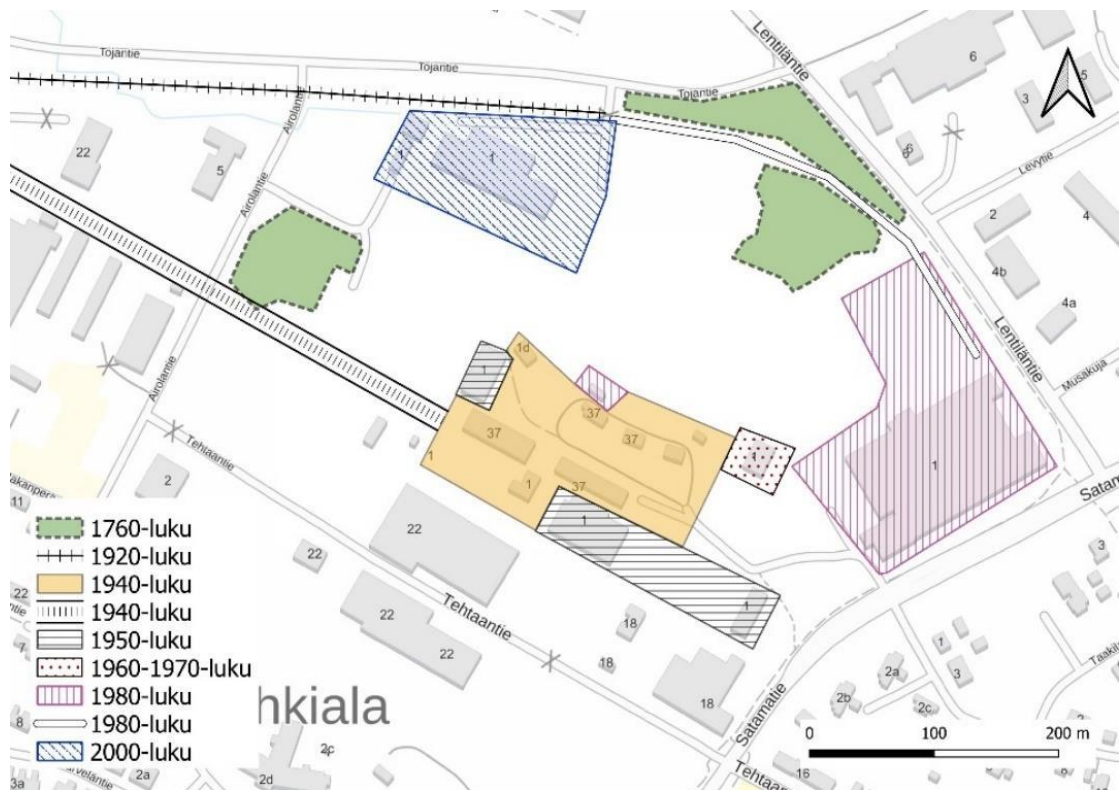
### 3. ALUEEN OMINAISUUDET

#### 3.1. KULTTUURIYMPÄRISTÖARVOT

##### MAISEMA

Selvitysalue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tai sellaisten välittömässä läheisyydessä. Toijalan keskustaajamaa ympäröivät useat maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet, joista selvitysalueella lähinnä sijaitsee Rätön kulttuurimaisema noin puoli kilometriä selvitysalueesta pohjoiseen. Heilu Oy:n asemakaavamuutosalueelta tehdyn rakennetun ympäristön selvityksen mukaan maisemallista yhteyttä selvitysalueen ja kulttuurimaisema-alueen välille ei muodostu.

Maisemallisesti aluetta määrittää sen keskellä kohoava metsäinen mäki, jonka ympärille alueen rakennuskanta sijoittuu. Alueen pohjois- ja itäosissa sijaitsee suuren mittakaavan teollisuus- ja varastorakentamista 2010- ja 1980-luvuilta. Alueen eteläosassa sijaitsee pienemmän mittakaavan rakentamista edustava Chymoksen entinen tehdas- ja asuinalue 1940-luvulta (Heilu Oy 2023). Heilu Oy:n toteuttaman rakennetun ympäristön selvityksen mukaan alueen keskeiset maisemalliset kulttuuriympäristöarvot ovat metsäinen mäki alueen keskellä, avoimina säilyneet vanhat peltoalueet alueen pohjoisosassa ja satamaradan alkuperäinen linjaus ratakasvillisuuksineen.



Kuva 1 Kartalla on esitetty selvitysalueen ympäristön ajallisia kerrostumia karttojen ja ilmakuvien perusteella ajoitettuna (Heilu Oy 2023).



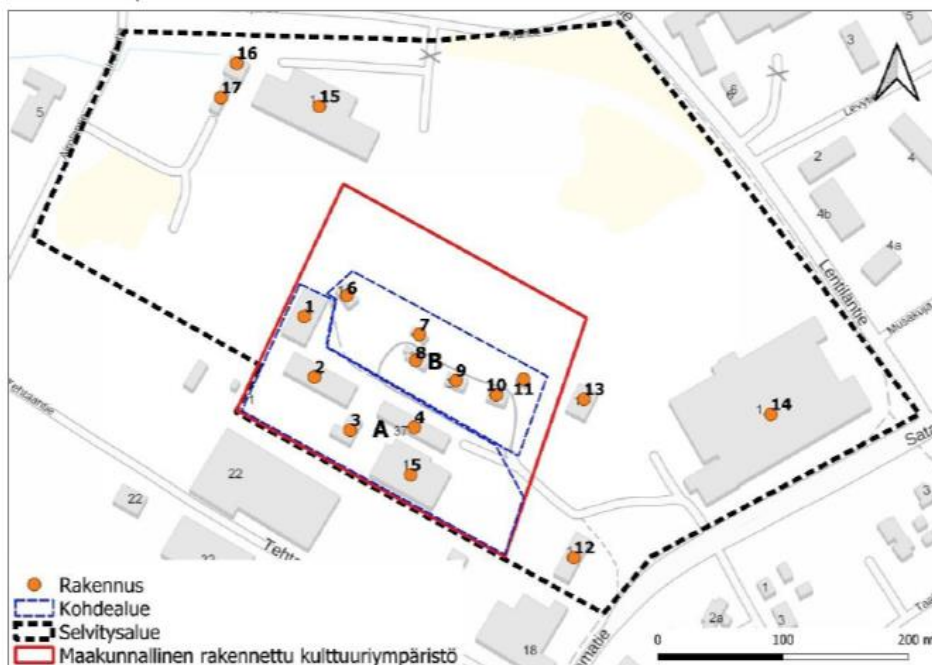
**RAKENNETTU YMPÄRISTÖ**

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Chymoksen tehdasalue (Pirkanmaan maakuntakaava 2017). Chymos oli aloittanut toimintansa Imatran Tainionkoskella valmistamalla alkoholittomia juomia. 1920-luvulla tehdas siirrettiin Lappeenrantaan ja toimintaa laajennettiin. Neuvostoliiton suurhyökkäyksen jälkeen, heinäkuussa 1944 sotilasviranomaiset vaativat Lappeenrannassa toimivan Chymos oy:n evakuoimista kauemmaksi sisämaahan. Mahdollisten aluemenetysten laajuudesta ei ollut varmuutta, ja oli olemassa pelko Lappeenrannan alueen menettämisestä tai rajan siirtymisestä kaupungin tuntumaan. Aluksi Chymoksen toimintaa siirrettiin Hämeenlinnaan ja Hattulaan. Uuden tehtaan rakentaminen aloitettiin kuitenkin samaan aikaan Toijalassa, jonka sijainti rataverkon risteysasema ja raaka-aineiden kannalta oli edullinen. Sopiva yhdeksän hehtaarin tontti löytyi Nahkialan kylästä, Toijalan 1920-luvulla rakennetun satamaradan varrelta. Tontti, Chymos export oy tehdasalue, erotettiin 1945. Pelto ja laaja metsämäki, jonka etelärinteeseen teollisuusalue rakennettiin, kuuluivat Nahkialan kylän Iso-Pennolan talon maihin, jotka kunta oli hankkinut omistukseensa 1900-luvun alkupuolella. Tehdas- ja asuinrakennukset sekä kapearaiteinen pistoraide satamaradalle valmistuivat syksyllä 1945. Sodan päättymisen ja rajaepävarmuuden poistumisen jälkeen Chymoksen tehtaot päätettiin keskittää takaisin Lappeenrantaan. Toijalan tehtaan lyhytaikaiseksi jäänyt toiminta päättyi 1952. Chymokselta teollisuusrakennukset siirtyivät Posti- ja lennätinlaitoksen varastoksi, ja asuinrakennuksista tuli työsuhteasuntoja. Postin aikana rakennettiin teollisuusrakennusten eteläpuolelle suuri kivinen varastorakennus ja länsipäähän puinen varastorakennus. Alue säilyi entistä Chymoksen aluetta lukuun ottamatta suurelta osin peltoina, kunnes Posti rakennutti Satamatien varteen alueen itäosaan suuren logistiikkakeskuksen 1980-luvulla. (Heilu Oy 2023).



**Kuva 2** Chymoksen Toijalan tehdasalue kuvattuna etelän suunnasta 10.3.1950. Tehdasalueen ympäristö on vielä tuolloin ollut peltoa. Vasemmalla näkyvät nykyiseen mittaansa laajennettu tehdas ja sen edessä kattilahuone piippuineen. Oikealla on nykyiseen pituuteensalaaajennettu varastorakennus, jonka takaa loistaa asuintalojen valoja (Heilu Oy 2023). Kuvaaja: Veikko Kanninen. Tampereen museot, Vapriikin kuva-arkisto

Heilu Oy:n toteuttaman rakennetun ympäristön selvityksen mukaan alueen keskeiset historialliset arvot liittyvät jatkosodan aikaiseen teollisuuslaitoksen siirtoon rajalta sisämaahan ja tämän vaikutuksiin paikalliseen teollisuushistoriaan Toijalassa. Alueen historiallinen kehitys tiivistyy 1900-luvun alun maatalousympäristön muotoutumisesta teollisuuden ja työpaikkojen alueeksi. Rakennushistorialliset arvot alueella liittyvät Chymos Oy:n aikaiseen rakennuskantaan: 1940-luvun puolivälin yhtenäiseen rakennettuun kokonaisuuteen, jonka erityispiirteitä ovat harvinainen rakennusaika ja pula-ajan rakennusmateriaalit. Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan rakennukset ovat pienistä muutoksista huolimatta säilyttäneet olennaiset ja tunnistettavat piirteensä ja myös alueen luonne on säilynyt. Tehdas- ja asuinalueen rakennukset suunnitteli arkkitehti Aulis Kalma. Chymoksen alueen rakennukset edustavat 1940-luvun yhtenäistä ja tasokasta suunnittelua. Sodan jälkeisen niukkuuden vallitessa rakennuksissa käytettiin mm. säästöbetonia ja sahanpurutiiliä. Rakennuslupia oli vaikeaa saada, ja esimerkiksi tehdasrakennus on rakennettu kolmessa eri vaiheessa. Rakennuksiin on vuosien varrella tehty pienehköjä muutoksia ja asuinalueelta purettiin kaksi rakennusta 1990-luvun alussa.



- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1 varastorakennus       | 10 entinen konttorirakennus |
| 2 tehdasrakennus        | 11 piharakennus             |
| 3 kattilahuone-korjaamo | 12 varasto-/hallirakennus   |
| 4 varastorakennus       | 13 varasto-/hallirakennus   |
| 5 varastorakennus       | 14 logistiikkakeskus        |
| 6 entinen ruokala       | 15 teollisuusrakennus       |
| 7 piharakennus          | 16 hallirakennus            |
| 8 asuinrakennus         | 17 hallirakennus            |
| 9 asuinrakennus         |                             |

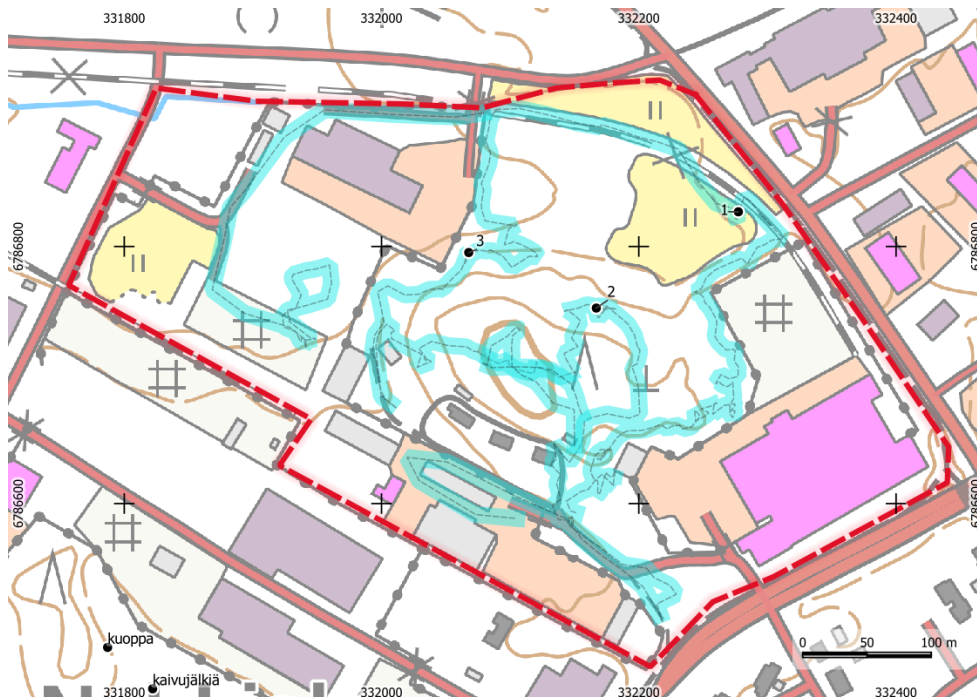
Kuva 3 Kartassa on esitetty alueen rakennuskanta ja inventoitujen kohteiden sijoittuminen suhteessa maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (punainen raja) (Heilu oy 2023).

**KIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET JA MUUT ARKEOLOGISET KOHTEET**

Asemakaavamuutosalueella sijaitseva metsikkö on Toijalan vuoden 1998 yleiskaavassa merkitty kaavakartalle merkinnällä VL-1: *Lähivirkistysalue*. Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella saattaa sijaita muinaismuistoja. Ennen alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi pyytää lausunto kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisilta.

Akaan kaupunki tilasi arkeologisen inventoinnin Heilu Oy:ltä. Inventoinnin maastotyöt tehtiin yhden päivän aikana 16.9.2022. Tutkimuksista vastasi FM arkeologi Sinikka Kärkkäinen. Inventointialueelta ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueella havaittiin vain kaksi epämääräistä maakuoppaa ja pellonraivauskivikkoa, joita ei määritellä muinaisjäännöskohteiksi (Heilu Oy 2022).

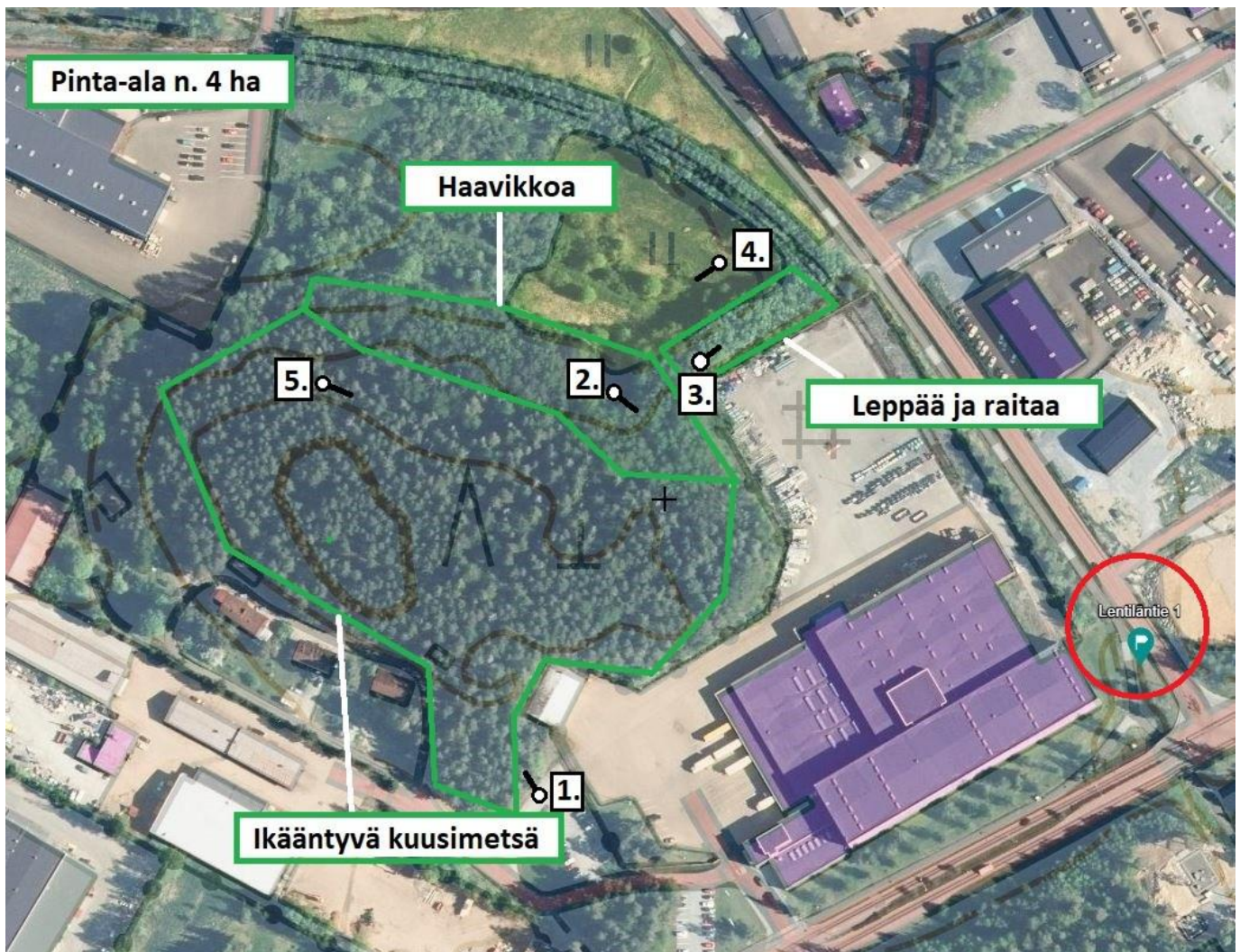
Ennen inventoinnin maastovaihetta perehdyttiin tutkimusalueen taustaan ja ympäristön kehitykseen. Inventoinnin valmisteluvaiheessa käytiin läpi myös Maanmittauslaitoksen korkeusmallit eli rinnevarjosteet. Niistä pyrittiin paikantamaan arkeologisesti mielenkiintoisia maarakenteita sekä muita anomaliaita. Tarkkuusinventoinnin maastotyöt tehtiin yhden päivän aikana 16.9.2022. Koko alue kuljettiin jalaisin läpi ja maaperäkairauksia sekä lapionpistoja tehtiin silmämääräisesti potentiaalisiksi arvioituihin paikkoihin. Inventoinnin kulkua dokumentoitiin sanallisen kuvauksen lisäksi ottamalla valokuvia ja tallentamalla tehdyt havainnot käsiGPS-paikanninta käyttäen. Raportointivaiheessa analysoitiin maastotöiden yhteydessä kerätty aineisto sekä laadittiin raportti ja siihen liittyvät kartat. Alueen koillispuolisella kesannolla olevan peltoalueen reunalla havaittiin siirtolohkareen juureen kasattua raivauskivikkoa (Kartta 9, nro 1) Teollisuushallien keskelle jäävällä metsäalueella havaittiin kaksi hieman epämääräistä maakuoppaa (Kartta 9, nrot 2 ja 3). Kuoppiin tehdyissä lapionpistoissa maannos oli puhdasta hiekkamoreenia. Havaintoja ei määritellä muinaisjäännöskohteiksi (Heilu Oy 2022).



**Kuva 4** Maastossa tehdyt havainnot numeroituna (1: raivauskivikko, 2: maakuoppa, 3: maakuoppa), turkoosilla maastossa kuljettu reitti (Heilu Oy 2022).

### 3.2. LUONTOARVOT

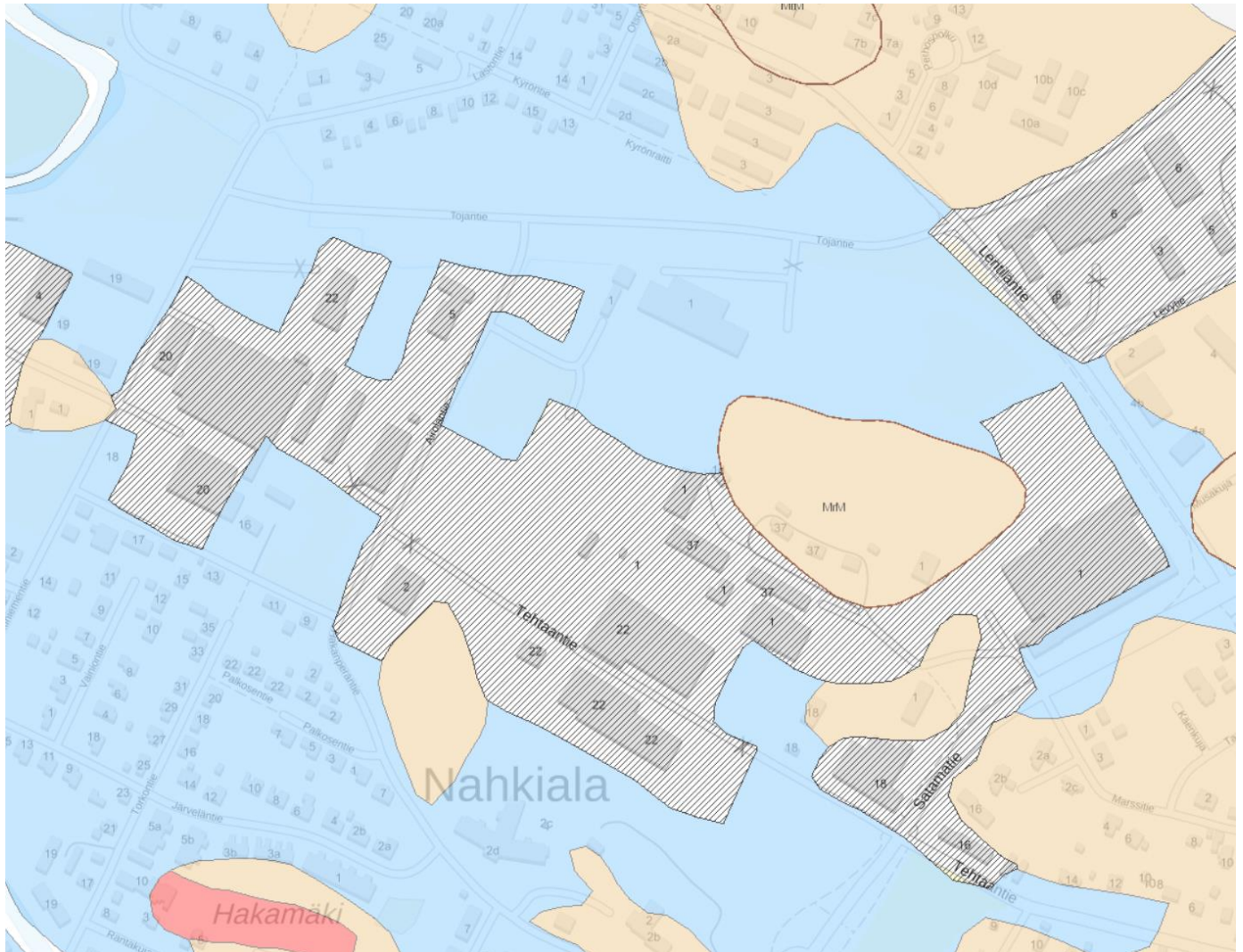
Asemakaavamuutosalueella sijaitseva metsikkö on Toijalan vuoden 1998 yleiskaavassa merkitty kaavakartalle merkinnällä VL-1: *Lähivirkistysalue*. Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella saattaa sijaita muinaismuistoja. Ennen alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi pyytää lausunto kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisilta. Alueella suoritettiin luontotyyppi- ja liito-oravaselvitys vuonna 2022 Agriborealis osuuskunnan/Pekka Rintamäen toimesta. Merkkejä liito-oravasta ei löytynyt 13.5.2022 käynnillä alueella, mutta selvityksen mukaan alue on potentiaalinen liito-oravan elinpiiriksi. Alueella elää runsaasti oravia ja sieltä tavattiin myös hömötiainen (EN).



Kuva 5 Metsikön alueella havaittuja metsätyppejä: 1. kuusikkoa, 2. haavikkoa, 3. leppä/raitametsää, 4. haavikkoa, 5. kuusikkoa (Agriborealis osuuskunta 2022).

### 3.3. MAAPERÄ

Asemakaavamuutosalueella on kaksi maaperän tilan tietojärjestelmän kohdetta (Ympäristökarttapalvelu Karpalo). Asemakaavamuutosta varten järjestetyissä neuvotteluissa kävi ilmi, että asuinkiinteistöjen lähellä on ollut korjaamotoimintaa, mistä on saattanut päästä öljyä maahan.

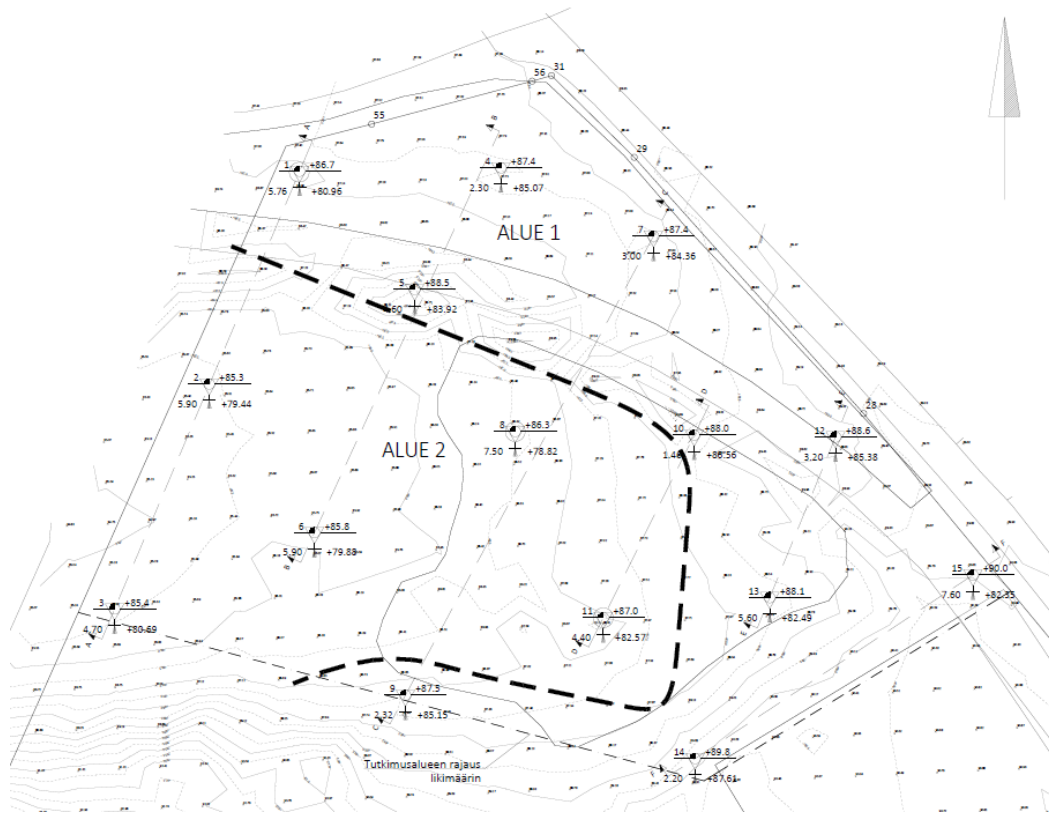


Kuva 6 Alueen maaperä maankamarapalvelun mukaan. Sinisellä savimaa, ruskealla hiekkamoreeni ja harmaalla täytemaa (GTK Maankamara)

Taratest Oy suoritti maaperätutkimuksen asemakaavamuutosalueen Lentiläntien viereiselle alueelle. Tutkimusalueella suoritettiin puristinheijarikairauksia viidessätoista pisteessä. Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen perusteella tutkimusalueella maanpinta vaihteli tasovälillä +84.8 ... +103.1. Tutkimusalueella oli ohuen humus-/täyttökerroksen alla noin 0 ... 6.5 m paksu savi-/silttikerros, joka rajoittuu alapinnastaan tiiviiseen moreenikerrokseen. Koheesiomaakerros oli syvimmillään tontin keskiosassa, ohentuen alueen itä- ja eteläosissa pohjatutkimuskartalla esitetyllä alueella 2. Maanäytteiden vesipitoisuudeksi on laboratoriossa määritetty 32.1 ... 72.7 % kuivapainosta laskettuna. Kalliopintaa ei tehtyjen tutkimusten yhteydessä selvitetty. Puristinheijarikairaukset ovat päättyneet 1.4 ... 7.5 m syvyyteen (tasolle +78.8 ... +87.6) vallitsevasta maanpinnasta mitattuna pysähtyen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon (Taratest Oy 2022).

Taratestin selvityksessä tutkittu alue on jaettu kahteen osaan. Alueella 1 rakennukset mahdollista perustaa maanvaraisesti murskearinakerroksen ja sen alle tarvittaessa murskeella tehtävän massanvaihdon välityksellä tiiviin luonnontilaisen moreenin varaan. Kaivussyvyys on tällöin alustavasti arviolta 1 ... 3 m vallitsevasta maanpinnasta mitattuna. Alueella 2 rakennukset suositellaan perustettavan lyötävien tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Paalujen tunkeutumissyvyydet alustavasti arviolta 5 ... 10 m vallitsevasta maanpinnasta mitattuna. Kevyet piharakennukset, katokset tms. on mahdollista perustaa alustavasti anturoilla luonnontilaisen kuivakuorikerroksen varaan. Paaluille perustettaessa alapohjat suositellaan vastaavasti kantavana. Maanvaraisesti perustettaessa alapohja voidaan alustavasti rakentaa maanvaraisesti luonnontilaisen pohjamaan varaan (Taratest Oy 2022).

Piha-alue sekä kaivot ja putkijohdot on mahdollista perustaa maanvaraisesti luonnontilaisen pohjamaan varaan. Alueella 2 on piha-alueen perustamisessa kuitenkin varauduttava pohjanvahvistuksiin erillisen painumatarkastelun perusteella, mikäli tulevan piha-alueen korkeustaso nousee huomattavasti nykyisen maanpinnan korkeustason yläpuolelle. Kaivu rakennusten osalta tulee suorittaa siten, että kaikki eloperäiset ja/tai löytyneet pintamaat sekä täyttöihin kelpaamattomat täytemaat poistetaan rakennuspaikan osalta. Pohjamaa on routivaa, mistä syystä rakenteet tulee suojata roudalta, jos perustamissyvyys (rakenteen alle tuleva routimaton täyttö huomioiden) on alle 1.8 m tulevasta maanpinnan tasosta mitattuna. Rakennukset tulee salaojittaa. Rakennesuunnittelussa on käytettävä radonturvallisia ratkaisuja. Ennen kohteen rakennustöiden aloittamista pohjatutkimuksia tulee täydentää ja kohteeseen on laadittava erillinen perustamispalausunto sekä maarakennustyöselitys (Taratest Oy 2022).



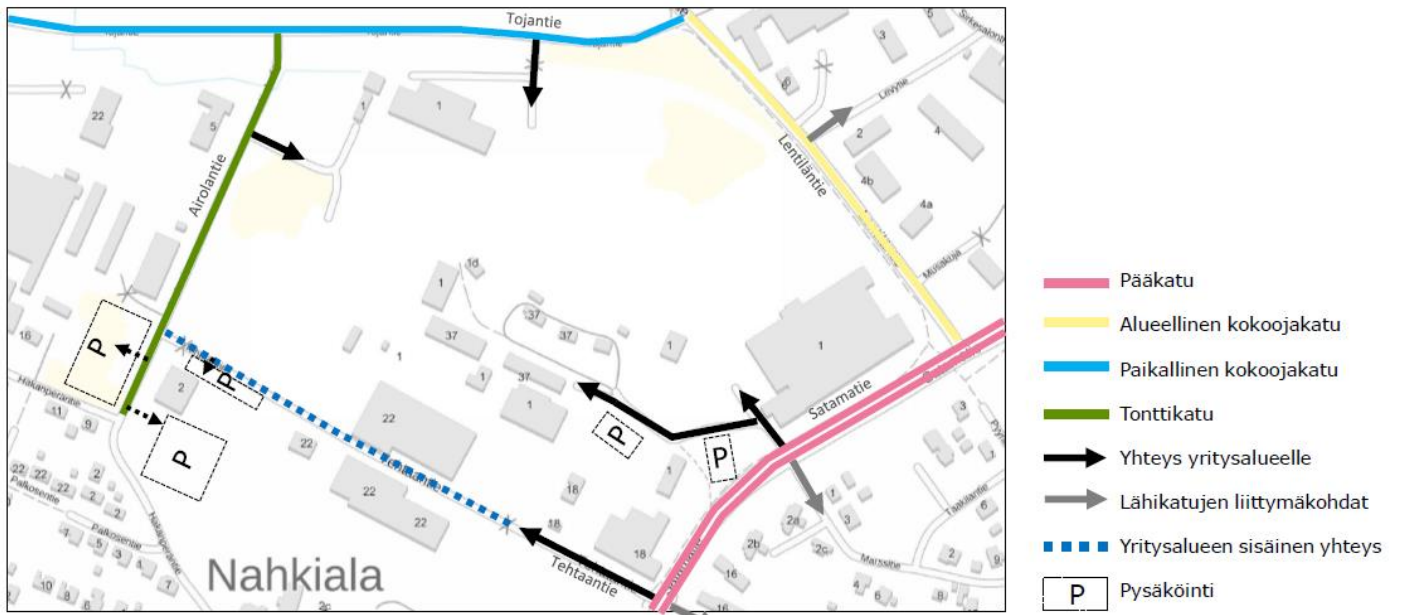
Kuva 7 Tutkittu alue ja aluerajaukset (Taratest Oy 2022).

### 3.4. POHJAVESI

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole pohjavesialuetta. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

### 3.5. LIIKENNE

Sitowise Oy toteutti asemakaavamuutosalueelta liikenneselvityksen (28.2.2023). Torkon yritysalue sijaitsee Valtatien 3 välittömässä läheisyydessä. Liikenneselvityksen tarkastelualue rajautuu yritysalueen sisällä länsireunaltaan Airolantiehen, pohjoisessa Tojantiehen, idässä Lentiläntiehen ja Satamatiehen sekä eteläreunassa Tehtaantien ympäristöön. Yritysalueen pääyhteydet teollisuuden toiminnolle syntyvät Satamatieltä ja Tojantieltä. Henkilökuntaliikenne hyödyntää pääasiallisena kulkuyhteytenä Satamatietä ja Airolantietä. Kasvava teollisuustoiminta ja monipuolistuva alueen käyttö vaatii sitä tukevan liikenneverkon sekä nykyisten yhteyksien parantamisen muuttuvan maankäytön johdosta jakamaan alueen liikennekuormaa ja säilyttämään nykyisten katujen välityskyvyn. Alueen tiivistyvä ja täydentyvä rakentaminen edellyttää uusia katuliittymiä palvelemaan alueelta lähtevää ja saapuvaa (raskasta) liikennettä. Kaavamuutoksessa muodostetaan liikenneverkon osalta näille teollisuustoimintojen tarpeille uudet katuyhteydet katuliittymiseen ja autopaiikkojen korttelialueet muuttuvan maankäytön tarpeisiin kaava-alueella (Sitowise Oy 2023).



**Kuva 8 Alueen nykyiset liikenneyhteydet (Sitowise Oy 2023)**

### 3.6. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Kiinteistöt liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

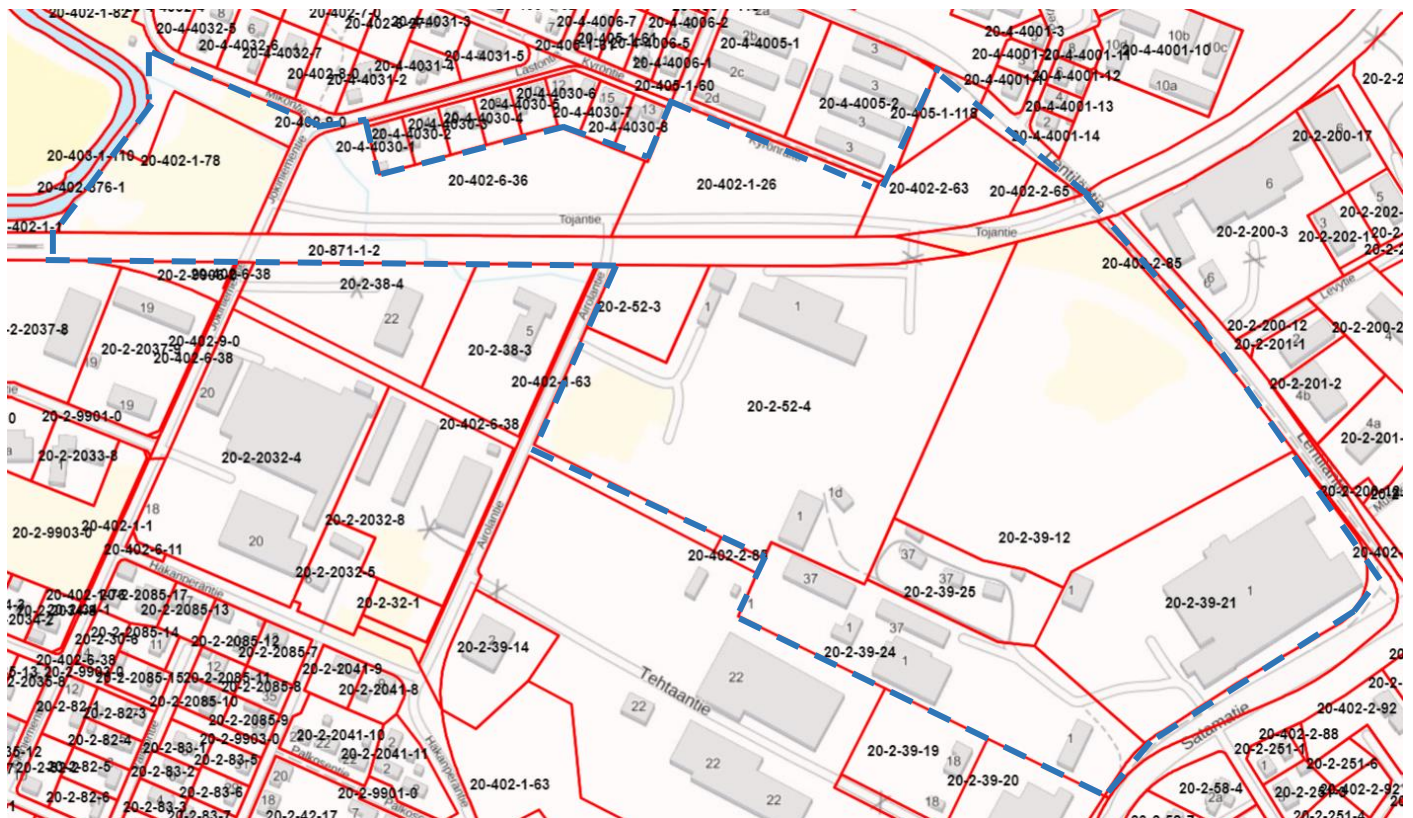
### 3.7. PALVELUT

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusaluetta. Alueella on teollisuus- ja varistorakennuksia, sekä Chymoksen tehtaan aikainen asuinkortteli. Asemakaavamuutosalueen lähellä on Toijalan ABC:n alue palveluineen.



### 3.8. MAANOMISTUS

Akaan kaupunki omistaa suunnittelualan kiinteistöistä kiinteistöt 020-402-0001-0082, 020-402-0001-0078, 020-402-0006-0036, 020-402-0001-0026, 020-402-0002-0063, 020-002-0052-004, 20-402-2-65 ja osan kiinteistöstä 020-002-0039-0012. Kiinteistön 020-871-0001-0002 omistaa Suomen valtio. Kiinteistön 020-002-0039-0024 omistaa kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistöt 020-002-0039-0021 ja 020-002-0052-003 omistaa yritykset. Kiinteistön 020-002-0039-0025 omistaa asunto-osakeyhtiö.



Kuva 9 Kuvakaappaus Akaan karttatiimi -karttapalvelusta. Taustakartalla kiinteistörajat ja kiinteistönumerot asemakaavamuutosalueella.

### **3.9. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET**

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT 14.12.2017), jotka astuivat 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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle 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 kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohden toimivuudelle.

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

#### *3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen 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 herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaalirata- 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- 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

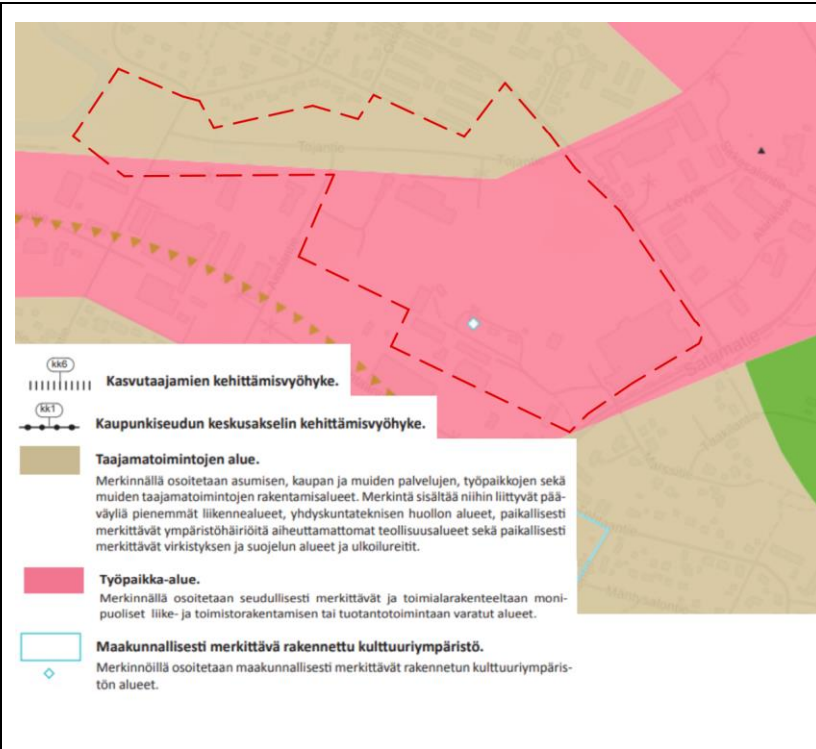
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

#### *5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

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

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

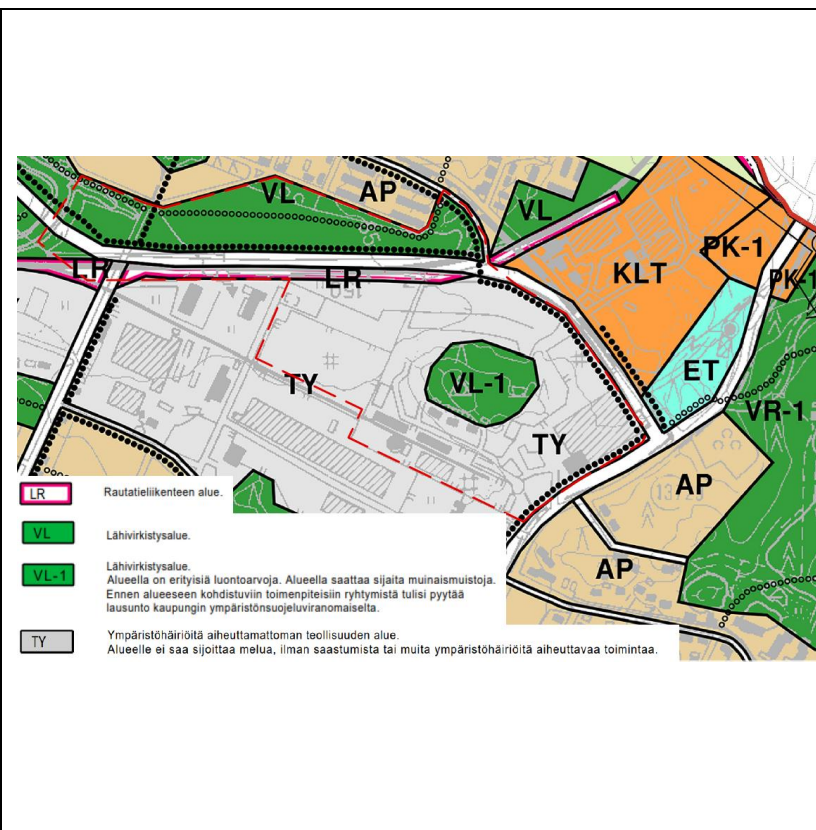
### 3.10. MAAKUNTAKAAVA



Pirkanmaalla on 8.6.2017 voimaan tullut maakuntakaava 2040. Alue on maakuntakaavassa työpaikka-alue (Nahkialan ja Savikon alue) ja osaltaan Taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Chymoksen tehdas-alue. Strategisissa kehittämissperiaate-merkinnöissä suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1) ja kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6).

Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella katkoviivalla oikeeseen maakuntakaavaotteeseen, tieto.pirkanmaa.fi karttapalvelu.

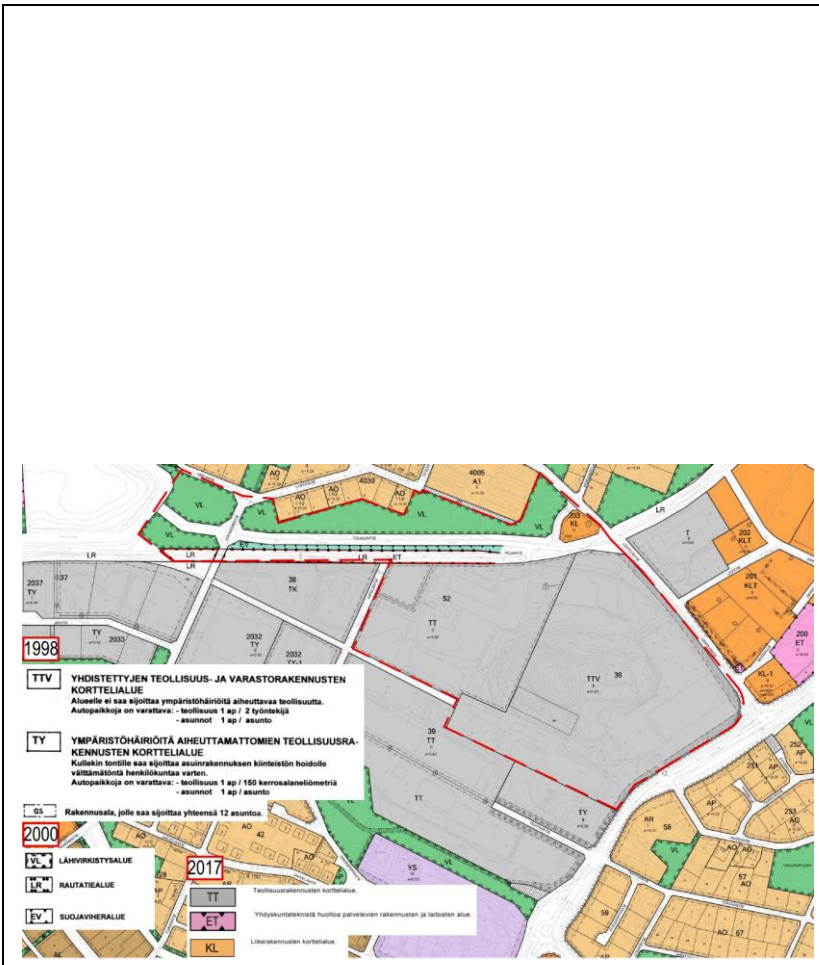
### 3.11. YLEISKAAVA



Alueella on voimassa Toijalan oikeusvaikutukseton osayleiskaava 1998. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY). TY-alueen keskellä on lähivirkistysalue (VL-1). Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu osayleiskaavassa rautatieliikenteen aluetta (LR) ja lähivirkistysaluetta (VL). Itäosassa on katualue ja sen länsipuolelle TY-alueelle on osoitettu kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella katkoviivalla. Kartta: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos

3.12. ASEMAKAAVA



Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Torkon teollisuusalueen asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 22.3.2017. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue (TT) ja pieni aluerajaus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), sekä pohjoisosaan liikerakennusten korttelialue (KL).

Suunnittelualueen itäosa kuuluu Satamatie asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, jonka Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut 28.9.1998. Kaava on tullut voimaan 3.11.1998. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Korttelialueelle on osoitettu rakennusala (as), jolle saa sijoittaa yhteensä 12 asuntoa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on vuonna 2000 (5.1.2000) voimaan tullut Lentilän asemakaava ja asemakaavamuutos. Suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät rautatiealue (LR), lähivirkistysalue (VL) ja suojavierhalue (EV).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla. Kartta: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos

### 3.13. SUUNNITTELUALUEEN SUOJELUTILANNE

 <p data-bbox="606 728 853 828">mahdollisia luontoarvoja ja mahdollisia arkeologisia arvoja</p> <p data-bbox="151 1064 399 1142">Maakunnallisesti arvokas Chymoksen tehdasalue</p>	<p data-bbox="901 526 1492 907">Alueella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö; Chymoksen tehdasalue. Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa on tehdasalueen sisällä lähivirkistysaluemerkintä (VL-1), jossa teksti; alueella on erityisiä luontoarvoja ja alueella saattaa sijaita muinaismuistoja. Luontoarvot ja muinaismuiston mahdollisuus on selvitetty asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen.</p> <p data-bbox="901 929 1492 1052">Suunnittelualueella on kaksi kohdetta Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI). Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.</p> <p data-bbox="901 1075 1492 1198">Alueelta ei ole tiedossa muita erityisiä luontoarvoja eikä maisemallisia tai arkeologisia arvoja. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.</p> <p data-bbox="901 1220 1492 1377">Alueiden likimääräinen rajaus on osoitettu katkoviivalla. Ilmakuva: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos</p>
--	---

### 3.14. POHJAKARTTA

Asemakaava laaditaan MRL 54 a §:n täyttävälle pohjakartalle.

### **3.15. SELVITYKSET**

Asemakaavamuutoksen tausta-aineistona käytetään seuraavia selvityksiä:

- Pirkanmaan arvokkaat luontokohteet, Akaan kaupunki, Valkeakosken kaupungin ympäristönsuojelu 2020
- Toijalan rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Akaan kaupunki, FCG, 2009
- Arkeologinen perusinventointi Toijalan yleiskaavaa varten, A. Bilund, 1998
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Pirkanmaan liitto, 2016
- Akaan liito-oravaselvitys, Agriborealis osuuskunta Pekka Rintamäki, 2022

Asemakaavamuutoksen tausta-aineistoksi on lisäksi laadittu seuraavat selvitykset (luonnoksen liitteenä):

- Airolantien alueen sekä Lentiläntie 1 kaavamuutosalueen liikennejärjestelyt, 28.2.2023, Sitowise Oy, 2023
- Akaa, Lentilän asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, 12.10.2022, Heilu Oy, Sinikka Kärkkäinen, 2022
- Akaa, Toijala Rakennetun ympäristön selvitys Chymoksen entinen tehdasalue ja Lentiläntie 1, 7.2.2023, Heilu Oy, Kristian Tuomainen, 2023
- Lentiläntie, Rakennettavuus selvitys, 20.12.2022, Taratest Oy, 2022
- Lentiläntie 1, tutkimussuunnitelma, historiaselvitys, 31.10.2022, WSP Finland Oy, 2022

## 4. KAAVAN ETENEMINEN JA OSALLISTUMINEN

### 4.1. KAAVAN VAIHEET JA TOIMENPITEET

Hallintosääntö 1.1.2023

Vireilletulo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elinvoimalautakunta päättää kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä asettamisesta (hallintosääntö 1.1.2023 § 32).</li> <li>OAS:sta on mahdollista antaa palautetta kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka. Asemakaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä 1.</li> </ul>
Luonnosvaihe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elinvoimalautakunnan päätöksellä kaavaluonnos asetetaan nähtävillä (hallintosääntö 1.1.2023 § 32).</li> <li>Kuulutus Akaan Seudussa nähtävillä olosta</li> <li>Luonnos nähtävillä 14 - 30 pv (MRA 30§)</li> <li>Osallisilla mahdollisuus mielipiteen antamiseen</li> <li>Lausuntopyynnöt viranomaisilta</li> </ul>
Ehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elinvoimalautakunta asettaa nähtävillä (hallintosääntö 1.1.2023 § 32)</li> <li>Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa</li> <li>Ehdotus nähtävillä 30pv (MRL65§, MRA27§)</li> <li>Osallisilla mahdollisuus muistutuksen antamiseen</li> <li>Lausuntopyynnöt viranomaisilta</li> </ul>
Hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valtuusto hyväksyy (MRL 52§)</li> <li>30 pv aikaa jättää valitus hallinto-oikeuteen</li> <li>Kuulutus voimaantulosta</li> </ul>

### 4.2. TIEDOTTAMIS- JA OSALLISTUMISMENETTELYT

#### TIEDOTTAMINEN

Kuulutus; Akaan seutu sekä Akaan kaupungin internet-sivut.

#### NÄHTÄVILLÄOLO

Akaan kaupungin internet-sivut. <https://akaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/ajankoh-taista/>



### **4.3. PALAUTTEEN ANTAMINEN**

Palautetta voi jättää kirjallisesti asiakirjojen nähtävillä oloaikana postitse osoitteeseen:

Akaan kaupunki  
Kaavoitus ja maankäyttö  
PL 34, 37801 Akaa

Sähköpostilla:  
[kaavoitus@akaa.fi](mailto:kaavoitus@akaa.fi)

#### **4.4. SUUNNITELMISTA SAATU PALAUTE JA NEUVOTTELUT**

##### **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE**

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Syksyllä 2022 kaavamuutoksesta pidettiin 6 neuvottelua alueen maanomistajien kanssa. Keväällä 2023 pidettiin 2 neuvottelua alueen maanomistajien kanssa.

#### **LAUSUNNOT**

##### **1. Pirkanmaan ELY-keskus 24.11.2021**

Pirkanmaan ELY-keskus lausuu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. ELY-keskus toteaa, että asemakaavaa valmisteltaessa tulee selvittää teollisuustoiminnan vaikutukset lähialueen asumiselle, mahdolliset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta johtuvat veloitteet sekä muutoksen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaalle rakennetulle kulttuuriympäristölle. ELY-keskus pyytää varamaan tilaisuuden lausunnon antamiseen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Kaavamuutosalueelta on laadittu tutkimussuunnitelma, jossa on arvioitu tarve pilaantuneen maaperän tutkimuksille ja tutkimukset toteutetaan kaavaehdotusvaiheeseen vanhan rautatien osalta. Ratapohja on huomioitu kaavamääräyksissä. Uusien teollisuustonttien osalta kaavamääräyksessä edellytetään ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Kaavamuutoksen vaikutukset kulttuuriympäristölle on arvioitu selostuksen vaikutustenarvioinnissa. Alueelta on teetetty rakennetun ympäristön selvitys vuonna 2023.*

##### **2. HS-vesi 10.9.2021**

HS-Vesi kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu seuraavaa: Hulevesien kokonaishallinta asemakaavoitetulla alueella kuuluu Akaan kaupungille. Kunnan hulevesijärjestelmä koostuu putkitetusta runkoverkosta ja avo-ojista. Vastuut jakaantuvat siten, että HS-Vesi vastaa runkoputkista ja kaupunki vastaa pintavesien keräämisestä (ritiläkaivoista), sekä avo-ojista (pl. muutamat yhteiskunnossapidossa olevat ojat). Tässä kohteessa kyse on kaupungin vastuulle kuuluvista avo-ojista, mutta otamme nyt kuitenkin kokonaisuuteen kantaa, jotta asia tulee varmasti huomioitua.

Kaavamuutosalueella tulee ottaa huomioon kuivatuksen toiminnan varmistaminen. kaavamuutosalueelle purkaa Akaan kaupungin katukuivatusvesiä, sekä yksityisten kiinteistöjen kuivatusvesiä. Lisäksi alueen läpi kulkee alueellisesti tärkeitä kuivatusuomia. Muuttuvassa maankäytössä on varmistettava, että em. kuivatusreitit säilyvät jatkossakin. Niiden sijaintia voi toki muuttaa (ojaa siirtää tms.). HS-Vesi suosittelee, että

kaupunki kartoittaa ojaverkoston ja varaa sille uuteen kaavaan sijainnin, joka mahdollistaa kuivatuksen toiminnan painovoimaisesti jatkossakin. Toinen asia, joka on huomioitava, on yksityinen tonttijätevesiviemäri, joka kulkee alueen läpi ja liittyy Airolantien linjaan. HS-Veden kartalla tuo johto on epätarkkana johtona ja HS-vesi suosittelee, että sen sijainti varmistetaan samalla kun avo-ojia mitataan. Mahdollisista ko. johtoon liittyvistä muutoksista on neuvoteltava johdon omistajan (As Oy Satamatie 37) kanssa.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Kaavaluonnoksessa on varattu alueet hulevesien viivytystä ja kuivatusreittejä varten. Ojaverkosto kartoitetaan kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen ja vahvistetaan hulevesialueiden sijainti.*

### **3. Loimua Oy 12.10.2021**

Loimua Oy lausuu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Asemakaavamuutoksen aluetta reunustaa Loimua Oy:n maakaasun jakeluputki Airolantiellä, Tojantiellä sekä Lentiläntiellä. Asemakaavamuutoksen aluetta reunustaa myös Loimua Oy:n kaukolämpöverkko Lentiläntiellä sekä Satamatiellä. Asemakaavamuutoksen alueelle jäävät kiinteistöt on mahdollista liittää maakaasun ja/tai kaukolämmön jakeluun.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.*

### **4. Lounea Oy 14.10.2021**

Lounea Oy lausuu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Ehdottavat, että mahdollinen tuleva antennipylväs sijoitettaisiin alueelle, mutta vaihtoehtoinen Vuoritien asemakaavan lausunnossa esitetyn aluetarpeen kanssa.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Kaavaluonnoksessa on esitetty uusi ET-1 alue suojaviheralueen EV-2 yhteyteen lähelle Tojantien ja Lentiläntien risteystä. Varmistetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan alueen soveltuvuus mastolle ja tarkennetaan sijainti ehdotusvaiheeseen luonnoksesta saatavien lausuntojen ja neuvottelujen perusteella.*

### **5. Pirkanmaan maakuntamuseo 18.10.2021**

Pirkanmaan maakuntamuseo lausuu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Kaava-alue sijaitsee Toijalan pohjoisreunalla, moottoritieltä taajamaan tulevan pääväylän, Satamatien varrella. Alue on osa vanhaa Toijalan satamaradan varrelle rakentunutta Torkon teollisuusaluetta. Osayleiskaavassa 1998 alue on osoitettu pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY). Alueen keskelle on jätetty metsäalueen lakiosalähivirkistysalueeksi (VL-1). Pohjoisreunalla on entisen rautatieliikenteen aluetta (LR) pieniliike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien te-

ollisuusrakennusten korttelialue(KLT). Maakuntamuseon mukaan yleiskaava on kulttuuriympäristön suoje-lumerkintöjen osalta vanhentunut. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Länsipuolen asemakaavassa (2017) alue osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Satamatien asemakaavaan (1998) kuu-luva itäpuoli on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV), johon osoi-tetulle rakennusalueelle (as), saa sijoittaa 12 asuntoa. Alueen yleis- ja asemakaavat ovat toteutuneet vain pie-niltä osin.

Alueen reunoilla on kolme pääosin 1940-, 1980- ja 2010-luvulla rakentunutta teollisuuskohdetta. Pääosin alue on säilynyt rakentamattomana. Kaava-alue on entistä peltomaisemaa, jonka keskellä oli metsäinen mäki-alue. Alueen rakentaminen alkoi vasta jatkosodan aikana kun Chymos Oy siirsi elintarviketehtaan Lap-peenrannasta Toijalaan, satamaradan varrelle. 1940-luvun rakentamista edustavat tuotanto- ja asuinraken-nukset sijoituivat metsäalueen eteläreunalle. Chymoksen toiminta päättyi vuonna 1952, jonka jälkeen alue oli Postin käytössä. Postin aikana tehdasalueelle rakennettiin lisätiloja. Kaava-alue säilyi muuten rakentu-mattomana ja pellot metsittyivät 1900-luvun jälkipuoliskolla. Chymoksen jälkeen seuraava suuri rakennus-hanke oli 1980-luvulla Postin rakennuttama logistiikkakeskus alueen itäreunalle, Satamatien varteen. Kol-matta rakennusvaihetta edustavat länsireunalle 2015 ja 2021 valmistuneet teollisuushallit ja -varastot.

Tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja edustaa kaava-alueen eteläreunalla oleva entinen Chy-moksen tehdas- ja asuinalue, joka on maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö, Chymoksen tehdas-alue. Maakunnallisen inventoinnin, Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Pirkanmaan liitto 2016, lisäksi Chymos on mainittu kohteena yleiskaavainventoinnissa, Toijalan rakennus-kulttuuri ja kulttuurimaisema, FCG Planeko oy 2009. Maakuntamuseon mukaan molemmat selvitykset ovat yleispiirteisiä ja osin jo vanhentuneita. Alueesta tulisi maakuntamuseon mielestä laatia ajantasainen, aiem-pia selvitysten tietoja päivittävä ja täydentävä asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys suoje-lu- ja kaavamääräysten sekä vaikutustenarvioinnin pohjaksi.

Kaavan suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Asema-kaavamuutoksen alueella ei kuitenkaan ole aikaisemmin tehty arkeologista inventointia, eikä sitä ole tarkas-tettu kunnan viimeisimmän perusinventoinnin (Bilund 1998) yhteydessä. Edellä mainituista syistä johtuen Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että alueella tulee tehdä MRL 9 §:n mukaisesti asemakaavatasoinen arkeologinen inventointi, jossa selvitetään niin alueen esihistorialliset kuin historiallisenkin ajan kiinteät mui-naisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet. Mikäli inventoinnissa löydetään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, tulee kaavan vaikutustenarviointi tehdä myös niiden osalta. Tieto selvitystar-peesta tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvityksiä koskevaan kohtaan sivulle 2. Arkeologi-sen tutkimuksen tekijän tulee toimittaa raportti digitaalisena arviointia varten alueelliseen vastuumuseoon (pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi). Arvioinnissa varmistetaan, että selvitys vastaa sille asetettuja tavoitteita ja laatuvaatimuksia. Raportti toimitetaan museon arvioinnin jälkeen Museovirastoon, jossa se tal-lennetaan sähköiseen asianhallintajärjestelmään ja julkaistaan julkisessa palvelussa ([https:// asiat.museovi-rasto.fi/](https://asiat.museovi-rasto.fi/)). Tutkimusraporttien tiedot tallennetaan myös muinaisjäännösrekisteriin, jonka tietoja voi selata kai-kille avoimessa Kulttuuriympäristön palveluikkunassa [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi). Verkossa julkaistava tutkimusraportti ei saa sisältää yksityishenkilöiden henkilötietoja, esim. maanomistajan nimiä tai osoitteita. Nämä tiedot voi toimittaa tarvittaessa erikseen. Kaavaluonnos ja täydennetty aineisto tulee toimittaa Pirkanmaan maakunta-museoon lausuntoa varten.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Alueelle on teetetty rakennetun ympäristön selvi-tys ja arkeologinen selvitys. Selvityksien tuloksia on esitelty luvussa Kulttuuriympäristöarvot ja ne on huomi-oitu kaavakartalla, sekä selostuksessa.*

## **6. Telia Oy 13.9.2021**

Telia Oy lausuu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Teliällä on laitetila kiinteistöllä 20-2-39-21 ja siitä syystä tontilla on myös paljon telekaapeleita. Suurin osa kaapeleista tulee Satamatien suunnasta.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää tiedosta. Lisätään tieto telekaapeleista kaavaselostuksen osioon jatkosuunnittelussa huomioitavaa.*

## **7. Pirkanmaan liitto 14.10.2021**

Pirkanmaan liitto lausuu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Pirkanmaan liitto on tutustunut Akaan Lentiläntie 1 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ydinalueina on maakunnallisessa kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistettu kolme teollisuusrakennusta sekä kolme tehtaan työväen pienkerrostaloa vuosilta 1944-45. Chymoksen tehdasalueen kulttuuriympäristö liittyy kiinteästi Toijalan taajaman teollisuus historian kohteisiin sekä viereisen Lentilän alueen jälleenrakennuskauden asutukseen. Pirkanmaan liitto korostaa, että nyt laadittavassa asemakaavan muutostyössä tulee maakuntakaavamääräyksen mukaisesti ”turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen”. Pirkanmaan liitto katsoo, että kaavasunnittelun aikana olisi tarkoituksenmukaista tehdä alueen tulevasta maankäytöstä vaihtoehtotarkasteluja sekä niihin liittyviä havainnekuvia, jotka antaisivat hyvän pohjan kestävästä asemakaavaratkaisun valinnalle.

Pirkanmaan liitto esittää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään Pirkanmaan maakuntakaavaa koskevien tietojen osalta (Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -kohdemerkintä / Chymoksen tehdasalue). Lisäksi OAS-suunnitelmassa olisi hyvä todeta asemakaavan muutosaluetta koskevat keskeiset taustaselvitykset, joita ovat mm. ”Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016” sekä ”Toijalan rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema” (2009).

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Alueelle on teetetty rakennetun ympäristön selvitys. Selvityksen tuloksia on esitelty luvussa Kulttuuriympäristöarvot ja ne on huomioitu kaavakartalla, sekä selostuksessa. Lausunnossa mainitut taustaselvitykset on lisätty kaavamuutoksen selostuksen osioon selvitykset.*

## MIELIPITEET

### **1. Osalliset 28.9.2021**

Osalliset tuovat esille kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Osallisten tavoitteena kaavamuutoksessa on se, että kulku alueen asunnoille tapahtuisi edelleen Satamatien kautta, sillä se on toiminut hyvin.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää mielipiteestä. Osallisten kanssa on neuvoteltu kaavamuutoksesta syksyllä 2022. Kulkureitin valinnassa on pyritty huomioimaan myös maanomistajien toiveet.*

### **2. Osalliset 25.10.2021**

Osalliset tuovat esille kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Osalliset esittävät, että kulku kiinteistöille siirrettäisiin kulkemaan osallisten omistaman kiinteistön rajaa pitkin Satamatielle. Osalliset katsovat, että mikäli alueella oleville kiinteistöille asetetaan suojelumerkintä, on kaupungilla velvollisuus hoitaa rahoitus suojeltavaan rakennukseen, sillä osallisilla ei ole ollut ostaessa tiedossa, että alueella sijaitseisi arvorakennuksia. Osallisten mielestä kaavoituksessa tulee huomioida alueen kehittäminen teollisuuden tarpeisiin.

*Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää mielipiteestä. Osallisten kanssa on neuvoteltu kaavamuutoksesta syksyllä 2022. Kulkureitin valinnassa on pyritty huomioimaan myös maanomistajien toiveet. Chymöksen vanhan tehdasalueen rakennukset on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi voimassa olevan maakuntakaavan laadinnan ohessa (2017). Maakuntakaava ohjaa alempien kaavatasojen suunnittelua. Alueelle on tehty rakennetun ympäristön selvitys, jonka perusteella on esitetty suojelumerkintää. Avustusta rakennusperinnön hoitoon voi hakea esimerkiksi ELY-keskukselta. Alueelle on esitetty teollisuusalueen kaavamerkintä luonnoksessa.*

## NEUVOTTELUT

### **1. Neuvottelu maanomistaja 1 1.11.2022 ja 1.12.2022**

Ensimmäinen neuvottelu järjestettiin maanomistajan 1 ja Akaan kaupungin kaavoituksen kanssa Teams-alustalla. Neuvottelussa esiteltiin hanke ja kaavakartan alustava luonnos keskustelun pohjaksi. Neuvottelussa esille nousivat erityisesti ajoyhteydet alueelle, joiden kehittämistä jatkettiin. Toinen neuvottelu järjestettiin joulukuun alussa Teams -alustalla. Neuvotteluun osallistui Akaan kaupungilta kaavoituksen, paikkatietopalvelun ja elinkeinopuolen edustajia. Maanomistajan 1 lisäksi neuvotteluun osallistui maanomistajan konsultti. Toisessa neuvottelussa käsiteltiin ajoyhteysasian lisäksi tonttien muodostumista. Neuvottelun perusteella kaavakarttaa kehitettiin.

### **2. Neuvottelu yritys 15.11.2022**

Neuvottelu järjestettiin Akaan kaupungin tiloissa kaavoituksen ja yrityksen välillä. Neuvottelussa esiteltiin hanke ja kaavakartan alustava luonnos keskustelun pohjaksi. Neuvottelussa keskusteltiin kaavamerkinnoistä ja tonttien rajauksista, joita päätettiin neuvottelun perusteella kehittää.

### **3. Neuvottelu maanomistaja 2 17.11.2022**

Neuvottelu järjestettiin Akaan kaupungin tiloissa kaavoituksen ja maanomistajan 2 välillä. Neuvottelussa esiteltiin hanke ja kaavakartan alustava luonnos keskustelun pohjaksi.

### **4. Neuvottelu maanomistaja 3 17.11.2022**

Neuvottelu järjestettiin Akaan kaupungin tiloissa kaavoituksen ja maanomistajan 3 välillä. Neuvottelussa esiteltiin hanke ja kaavakartan alustava luonnos keskustelun pohjaksi. Neuvotteluissa tuotiin esille, että ajoyhteys Satamatien suunnasta olisi hyvä säilyä ja esitettiin toive uuden katuyhteyden nimelle. Läpikulkuliikennettä alueelle ei toivottu. Neuvottelussa saatiin lisää tietoa maakunnallisesti arvokkaiden rakennuksien kunnosta ja historiasta, lähimetsän tilasta ja mahdollisesta pilaantuneen maaperän paikasta alueella. Neuvottelun perusteella kaavakartan merkintöjä kehitettiin.

### **5. Neuvottelu maanomistaja 4 18.11.2022**

Neuvottelu järjestettiin Akaan kaupungin tiloissa kaavoituksen ja maanomistajan 4 välillä. Neuvottelussa esiteltiin hanke ja kaavakartan alustava luonnos keskustelun pohjaksi. Neuvotteluissa tuotiin esille, että ajo-yhteys Satamatien suunnasta olisi hyvä säilyä ja todettiin nykyisen tieyhteyden olevan haasteellinen raskaalle liikenteelle. Neuvottelussa keskusteltiin alueen maakunnallisesti arvokkaasta rakennuskannasta ja kaavamerkinnoista. Neuvottelun perusteella kaavakartan merkintöjä kehitettiin.

### **6. Neuvottelu maanomistaja 4 2.5.2023**

Neuvottelu järjestettiin Akaan kaupungin tiloissa kaavoituksen ja maanomistajan 4 välillä. Neuvottelussa esiteltiin päivitettyt kaavamääräykset ja kaavakartan alustava päivitetty luonnos. Neuvottelussa tuotiin esille, että uusi Marjannekujan katuyhteys tulisi siirtää kiinteistöjen rajalle puoliksi. Kaavakarttaa päivitettiin neuvottelun perusteella.

### **7. Neuvottelu maanomistaja 1 2.6.2023**

Neuvottelu järjestettiin kohteessa kaavamuutosalueella kaavoituksen, maanomistajan 1 ja kiinteistön käyttäjätahon välillä. Neuvottelussa esiteltiin hanke ja kaavakartan alustava päivitetty luonnos, sekä keskusteltiin liikennejärjestelyistä. Neuvottelussa tuotiin esille, että uuden Marjannekujan katuliittymän olisi hyvä olla leveä raskasta kalustoa varten ja, että tontin sisäisiä kulkujärjestelyjä sekä toimintojen sijoittelua täytyy uudelleen järjestellä liittymämuutoksen myötä. Liittymä Marjannekujalta katsottiin mahdolliseksi. Kaavakarttaa päivitettiin neuvottelun perusteella.



## 5. ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

### 5.1. SISÄLTÖ

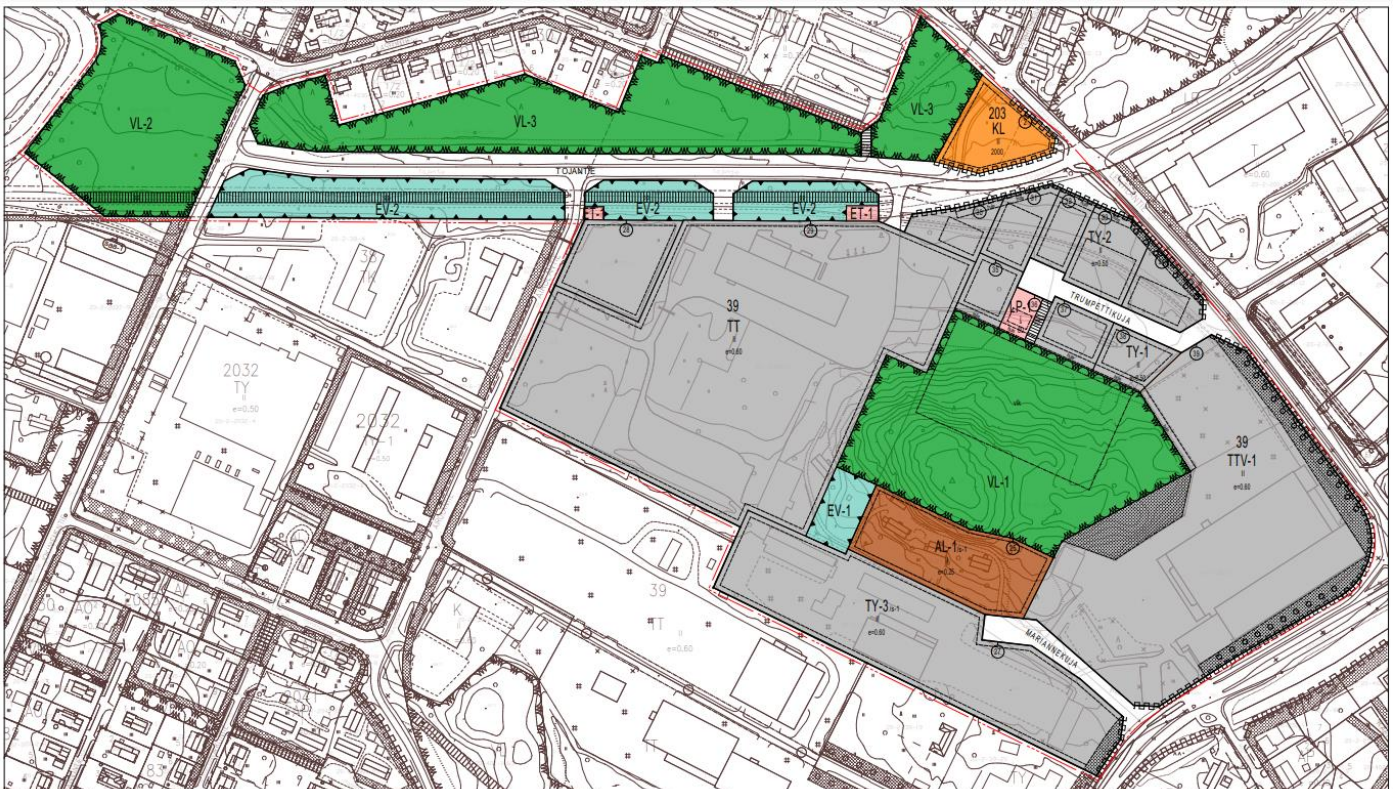
Kaavaluonnoksessa on esitetty alueelle uudet ajoyhteydet, tonttijakoa on muutettu ja alueen kulttuuri- sekä luontoarvot on huomioitu ja turvattu uusin asemakaavamerkinnöin.

### TONTTIJAKO

Asemakaavamuutoksen yhteydessä vahvistetaan sitova tonttijako ja tonttijaon muutokset. Toijalan alue on sitovan tonttijaon aluetta.

### 5.2. KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella alueelle muodostuu 2. kaupunginosan korttelialue 203 toimisto- ja liikerakennuksille (KL-1), korttelialue 39 teollisuudelle (TT, TTV-1, TY-1, TY-2, TY-3) ja asuin- liike- ja toimistotiloille (AL-1), viheralueita (VL-1, VL-2, VL-3), suojaviheralueita (EV-1, EV-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta (ET-1) ja pysäköintialuetta (LP-1).



Kuva 10 Kuvakaappaus kaavaluonnoskartasta

## YLEISMÄÄRÄYKSET

Asemakaavamuutoksessa on esitetty alueelle yleismääräyksiä liittyen vähittäiskaupan suuryksiköihin, hulevesien hallintaan, pysäköintiin ja istutuksiin. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että alueelle ei muodostu seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osalta (koon alaraja Akaassa 7000 k-m<sup>2</sup>). Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankeen pohjalta laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma. Autopaikkojen vähimmäismäärät: Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 70 krs-m<sup>2</sup>. Teollisuuslaitokset: 1 ap / työpaikka. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava liiketiloille toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään 1pp/35k-m<sup>2</sup>. Toimistotiloille ja teollisuuslaitoksille pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1pp/työpaikka. Pyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa sisäänkäyntien läheisyydessä ja tarjota mahdollisuus runkolukitukseen. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankeen pohjalta laadittu pysäköinti- ja liikennesuunnitelma, jossa on huomioitu turvallisuusnäkökulmat. Huolto- ja sisääntuloväylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastusliikenteen vaatimat tarpeet. Pelastusväylällä tulee olla riittävä mitoitus ja väylän täytyy olla lähtökohtaisesti estevapaa. Rakentamaton tontin osa, jota ei käytetä kulkuväyläksi tai pysäköintialueeksi tulee säilyttää siistissä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Pysäköintialueiden sopeutumista ympäristöön tulee edistää puuriveillä ja muilla istutuksilla. Ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen.

## SUOJELUMERKINTÄ

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Chymoksen tehdasalue. Entiselle Chymoksen tehdasalueelle on annettu aluesuojelumerkintä /s-1: Alue jolla ympäristö säilytetään. Alueella on tunnistettu historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti maakunnallisella tasolla merkittäviä arvoja. Alueella tulee säilyä tunnistettavana Chymoksen tehdasaikakausi. Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa alueen ympäristön ominaispiirteisiin. Merkintä perustuu Heilu Oy:n / Kristian Tuomaisen toteuttamaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen ja siinä annettuihin suosituksiin.

## SISÄLTÖ

Asemakaavamuutos käynnistettiin toiminnallisen kokonaisuuden luomiseksi alueelle ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseksi alueella. Alueella sijaitseva asuinalue kuuluu entiseen Chymoksen tehdasalueeseen ja on merkitty kaavamuutokseen merkinnällä: AL-1: asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue, maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön Chymoksen tehdasalueen asuinkortteli. Alueen kulttuuriympäristöarvot tulee huomioida korjausrakentamisessa ja uudisrakennusten sijoittelussa, tyylissä ja masoittelussa. Asuinalueen sijainti keskellä teollisuusaluetta on haasteellinen, mutta rakennuskanta on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi. Kaavamerkinnällä on tarkoitus mahdollistaa rakennusten laajempi käyttö ja turvata tällä tavalla rakennusten säilymistä. Chymoksen tehdasalueen tehdasrakennusten kortteli on merkitty kaavakartalle merkinnällä TY-3: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön Chymoksen tehdasalue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellai-

selle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden, tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueen kulttuuriympäristöarvot tulee huomioida korjausrakentamisessa ja uudisrakennusten sijoittelussa, tyylissä ja massoittelussa.

Kaavamuutoksen pohjoisosassa sijaitsevalle liikekorttelille on annettu kaavamuutoksessa merkintä KL-1: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälöitä. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitseva teollisuusalue TT: Teollisuusrakennusten korttelialue pysyy merkinnältään ennallaan. Eteläosan teollisuusalue TTV-1: Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta, koskee Satamatien viereistä teollisuuskiinteistöä. Kaavamuutoksella uudet teollisuusalue-merkinnät sijaitsevat alueen pohjoispuolella Tojantien ja Lentiläntien risteyksessä. TY-1: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. TY-2: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueella sijaitsee käytöstä poistettu rautatie ja maa-alueiden pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu alueella olevaa metsää. Asemakaavamuutokseen metsäalue on merkitty lähivirkistysalue-merkinnällä: VL-1: Lähivirkistysalue, taajamametsä. Luonnonmukainen metsäalue, jossa voi sijaita ulkoilupolkuja ja levähdyspaikkoja. Alueelle voi sijoittaa koirapuistotoimintaa. Asemakaavamuutosalueelle on myös lisätty merkintä kaupunkiniitystä luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseksi VL-2: Lähivirkistysalue, taajamaniityt. Luonnonmukainen niittyalue. Istutuksissa tulee suosia perinteisiä kasvilajeja. Asemakaavamuutoksen pohjoisosassa sijaitsee lähivirkistysalue VL-3: Lähivirkistysalue, taajamametsä. Luonnonmukainen metsäalue, jossa voi sijaita ulkoilupolkuja.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle kaksi suojaviheraluetta. Suojaviheralue EV-1: Suojaviheralue, jolla alueen puusto tulee säilyttää, sijaitsee asuin- liike- ja toimisto-korttelin ja teollisuusrakennusten korttelialueen välissä. Käytöstä poistettua rata-aluetta on muutettu suojaviheralueeksi EV-2: Suojaviheralue, vanha rata-alue. Alueella voi sijaita ulkoilureittejä. Ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon perinteisen ratakasvillisuuden säilyttäminen. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennusten ja laitosten alueita ET-1.

Vlk -merkinnällä on esitetty lähivirkistysalueen osa, johon voi sijoittaa koirien ulkoiluttamisalueen esimerkiksi koirapuiston ja laavun. Alueeseen liittyy pysäköintialue LP-1: Autopaikkojen korttelialue lähialueen virkistysalueelle. Kortteliin saa sijoittaa virkistyspalveluita tukevaa toimintaa esimerkiksi huoltorakennuksen ja sosiaalituloja.

**5.3. MITOITUS**

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus	Tehokkuus (e)
AL-1	8296	2074	0,25
KL-1	3870	2000	0,52
TT	58769	35261	0,60
TTV-1	41139	24683	0,60
TY-1	5851	2925	0,50
TY-2	11790	5895	0,50
TY-3	22302	13381	0,60
VL-1	29904	-	-
VL-2	16846	-	-
VL-3	27193	-	-
EV-1	1999	-	-
EV-2	14337	-	-
ET-1	451	-	-
LP-1	789	80	0,10

## 5.4. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

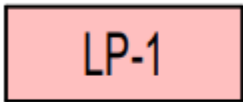
- |       |  |
|-------|--|
| AL-1  | Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue, maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön Chymoksen tehdasalueen asuinkorteli. Alueen kulttuuriympäristöarvot tulee huomioida korjausrakentamisessa ja uudisrakennusten sijoittelussa, tyylissä ja massoitellussa.   |
| KL-1  | Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaraupan myymälöitä.   |
| TT    | Teollisuusrakennusten korttelialue.  |
| TTV-1 | Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuutta.  |
| TY-1  | Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä.   |
| TY-2  | Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueella sijaitsee käytöstä poistettu rautatie ja maa-alueiden pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.  |
| TY-3  | Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön Chymoksen tehdasalue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueen kulttuuriympäristöarvot tulee huomioida korjausrakentamisessa ja uudisrakennusten sijoittelussa, tyylissä ja massoitellussa. |
| VL-1  | Lähivirkistysalue, taajamametsä. Luonnonmukainen metsäalue, jossa voi sijaita ulkoilupolkuja ja levähdyspaikkoja. Alueelle voi sijoittaa koirapuistotoimintaa.   |



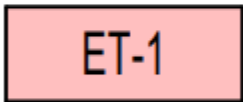
Lähivirkistysalue, taajamaniitty. Luonnonmukainen niittyalue. Istutuksissa tulee suosia perinteisiä kasvilajeja.



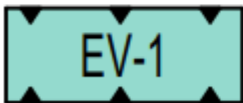
Lähivirkistysalue, taajamametsä. Luonnonmukainen metsäalue, jossa voi sijaita ulkoilupolkuja.



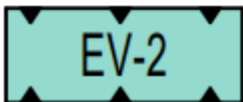
Autopaikkojen korttelialue lähialueen virkistysalueelle. Kortteliin saa sijoittaa virkistyspalveluita tukevaa toimintaa esimerkiksi huoltorakennuksen ja sosiaalityöalua.



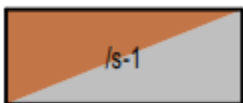
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue, jolla alueen puusto tulee säilyttää.



Suojaviheralue, vanha rata-alue. Alueella voi sijaita ulkoilureittejä. Ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon perinteisen ratakasvillisuuden säilyttäminen.



Alue jolla ympäristö säilytetään. Alueella on tunnistettu historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti maakunnallisella tasolla merkittäviä arvoja. Alueella tulee säilyä tunnistettavana Chymoksen tehdasaikakausi. Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa alueen ympäristön ominaispiirteisiin.

----- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

----- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

———— Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero

25

39

Korttelin numero

**LENTILÄNTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan sallitun kerrosluvun

2000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.5 Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan



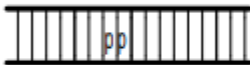
Rakennusala



Istutettava alueen osa



Säilytettävä/istutettava puurivi



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie



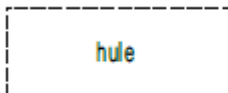
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää



Lähivirkistysalueen osa, johon voi sijoittaa koirien ulkoiluttamisalueen esimerkiksi koirapuiston ja laavun.



Ohjeellinen aluekuivatuksen kannalta oleellinen hulevesireitti. Sijainti tarkennettava tontin rakennuslupavaiheessa.

## 5.5. KAAVAN MAHDOLLISTAMA JATKOSUUNNITTELU



Kuva 11 Kuvakaappaus tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksesta



## 5.6. JATKOSUUNNITTELUSSA HUOMIOITAVAA

### RAKENNUSSUUNNITTELU

Alueen rakennusten ja tonttien suunnittelussa tulee huomioida luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja kestävä kehitys tukevat ratkaisut. Lämmitysratkaisuna suositellaan uusiutuvaan energiaan perustuvia lämmitysratkaisuja. Rakennuksen sijoittelussa ja kattorakenteen lapesuunnassa huomioitava aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisat ilmansuunnat. Ensisijaisesti suositellaan korjaamaan ja hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa toissijaisesti rakentamaan uutta. Purettaessa rakennuksia materiaalien ja osien kierrätysmahdollisuudet tulee selvittää. Kaavamääräyksen mukainen hulevesien viivyttäminen ja johtaminen korttelialueella on huomioitava tontin pihasuunnittelussa. Pihaille suositellaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja tiiviiden sijaan. Pihasuunnittelussa suositellaan tähdättävän luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin esimerkiksi istutuksien sijoittelussa ja valinnassa.

Kiinteistöllä 20-2-39-21 sijaitsee laitetilä ja lukuisia telekaapeleita Satamatien suunnasta. Telekaapelit tulee huomioida tontin jatkosuunnittelussa.

### SEVESO KONSULTOINTIVYÖHYKEALUEET

Jatkosuunnittelussa tulee Seveso-direktiivin edellyttämällä tavalla huomioida suuronnettomuusvaarallisten laitosten riskit. Suunnitteluvaiheessa teollisuuskemikaaliasetuksen mukaisten turvallisuusselvitysten osana tehdään tarpeen vaatiessa arvio laitoksessa tapahtuvan onnettomuuden vaikutuksesta läheisiin toimintoihin.

### PILAANTUNUT MAAPERÄ

WSP Finlandin toteuttamassa maaperän tutkimussuunnitelmassa Lentiläntie 1 kaavamuutosalueelta on selvitetty alueen historiatieto ja mahdolliset pilaantuneen maaperän lähteet. Kaavamuutosalueeseen kuuluvien kiinteistöjen maaperän historiatietojen perusteella maaperän tai pohjaveden pilaantumista potentiaalisesti aiheuttavaa toimintaa on harjoitettu pääosin edelleen teollisuuskäytössä olevilla kiinteistöillä. Niiden kiinteistöjen kaavoituksessa tai käytössä ei ole tiedossa maankäytön herkkyyteen vaikuttavia muutoksia. Poikkeuksena on Lentiläntien varressa sijaitseva kiinteistö 20-2-39-12, jolla kulkeva rautatie ei ole enää käytössä. Mikäli kiinteistön käyttöä on kaavamuutoksen myötä tarkoitus muuttaa ja rautatie purkaa, kyseessä olevan alueen maaperän haitta-ainepitoisuuksien tutkiminen on perusteltua. Muilta osin kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä ei katsota olevan suunnitellusta kaavamuutoksesta aiheutuvaa ympäristön pilaantuneisuuden tutkimustarvetta (WSP Finland 2022).

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. Talousvesijohdojen sijoittelussa tulee huomioida myös riskit sade- ja sulamisvesien johtamisessa alueella (puhtaalta-likaiselle, ei päinvastoin).

## **6. VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOEUTUMINEN JA AKAAN KUNTASTRATEGIA**

### **6.1. ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN**

#### *1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

Asemakaavamuutos tukee toimivan yhdyskunnan ja kestävästä liikkumisesta osiota. Alueen suunnittelussa on huomioitu erityisesti edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymiselle ja tiivistetty nykyistä yhdyskuntarakennetta keskittämällä teollisuuden toimintoja samalle alueelle. Asemakaavamuutoksessa on pyritty edistämään kävelyä ja pyöräilyä alueella. Asemakaavamuutoksen yleismääräyksissä on ohjattu pyöräpysäköinnin rakentamiseen ja kaavakartalle on lisätty kevyenliikenteen yhteyksiä.

#### *2. Tehokas liikennejärjestelmä*

Asemakaavamuutos tukee tehokkaan liikennejärjestelmän tavoitetta. Alueella on kehitetty ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja, sekä pyritty parantamaan alueen saavutettavuutta teollisuuden raskaalle kalustolle. Teollisuutta keskitetään lähelle valtakunnallisesti merkittävää liikenneyhteyttä valtatie kolmea.

#### *3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*

Asemakaavamuutos tukee terveellisen ja turvallisen elinympäristön osoita. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu sään ääri-ilmiöihin varautuminen ohjaamalla hulevesien käsittelyä kaavakartalla, määräyksissä ja selostuksen jatkosuunnittelua käsittelevässä osiossa. Ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen. Alueelle uusissa teollisuusaluemerkinnöissä on annettu määräys: Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Asemakaavamuutoksen uusi katualue Mariannekuja parantaa alueen turvallisuutta uuden osoitteen myötä. Ratkaisu helpottaa esimerkiksi hälytysajoneuvojen kohteen löytämistä, kun osoite on Satamatiestä erillinen.

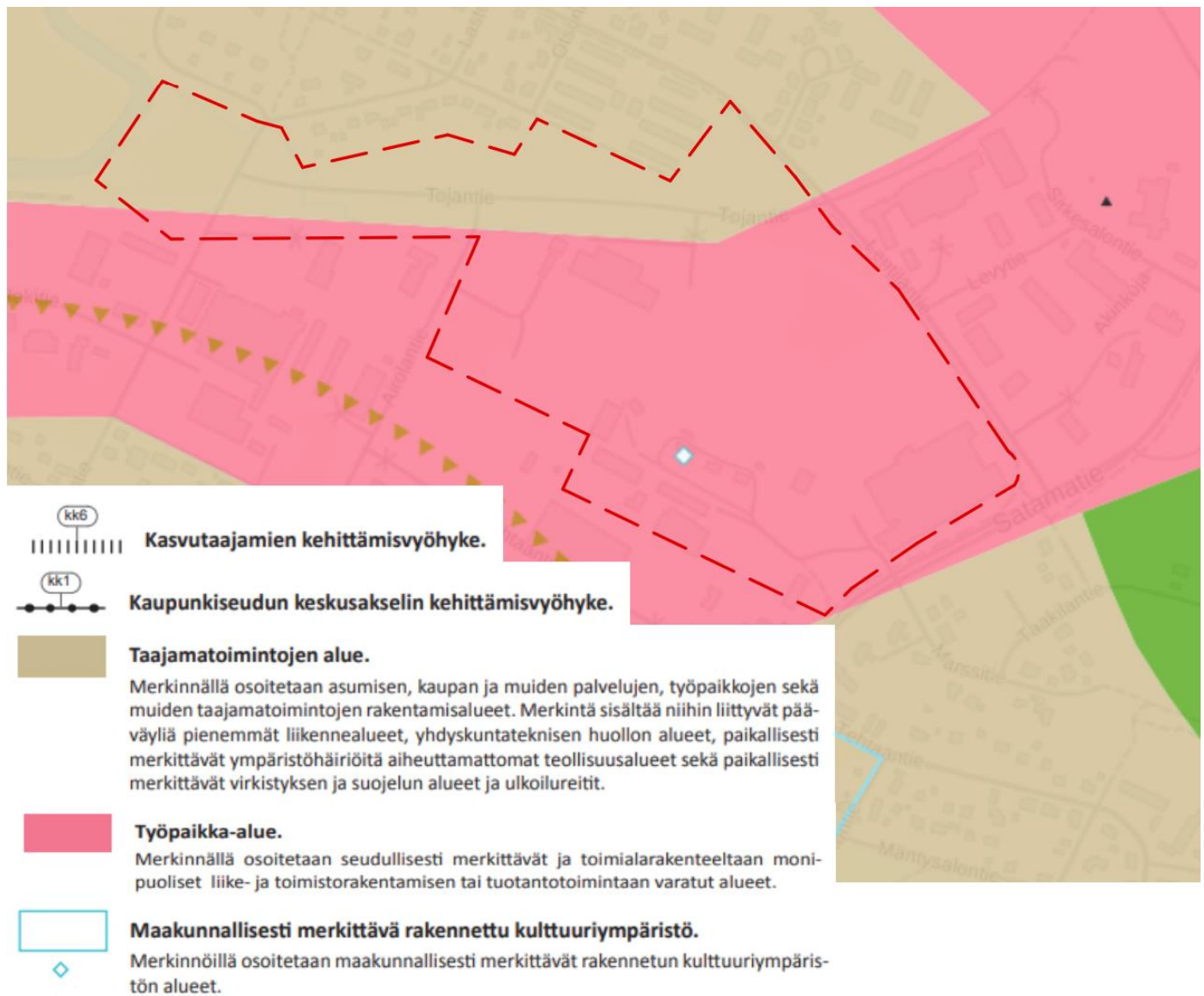
#### *4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*

Asemakaavamuutos tukee elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön, sekä luonnonvarojen tavoitetta. Asemakaavamuutoksessa on lisätty alueelle viheralueita ja ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen. Käytöstä poistettu rata-alue on asemakaavamuutoksessa muutettu suojaviheralueeksi, jonka hoidossa tulee huomioida perinteisen ratakasvillisuuden säilyminen. Alueelle on tehty rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jonka perusteella maakunnallisesti arvokkaalle Chymoksen tehdasalueelle on esitetty aluesuojelumerkintä. Alueen arkeologiset arvot ja luontoarvot on tarkistettu. Asemakaavaselostuksen jatkosuunnittelua käsittelevässä kappaleessa on nostettu esille kiertotalouden edistäminen.

## 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutos tukee uusiutumiskykyisen energiahuollon tavoitetta. Asemakaavaselostuksen jatko-suunnittelua käsittelevässä osiossa ohjataan uusiutuvien energiamuotojen käyttämiseen ja rakennusten sijoittamiseen aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisasti.

## 6.2. ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA MAAKUNTAKAAVAAN



Kuva 12 Kuvakaappaus Pirkanmaan maakuntakaavasta, kaavamuutosalue rajattu punaisella

Tarkastelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueelle ja taajamatoimintojen alueelle ja on kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeen ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen sisällä. Chymoksen vanha tehdasalue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Työpaikka-alueen aluevarausmerkinnällä Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkinnälle on annettu suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Akaan keskustaajaman alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>. Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

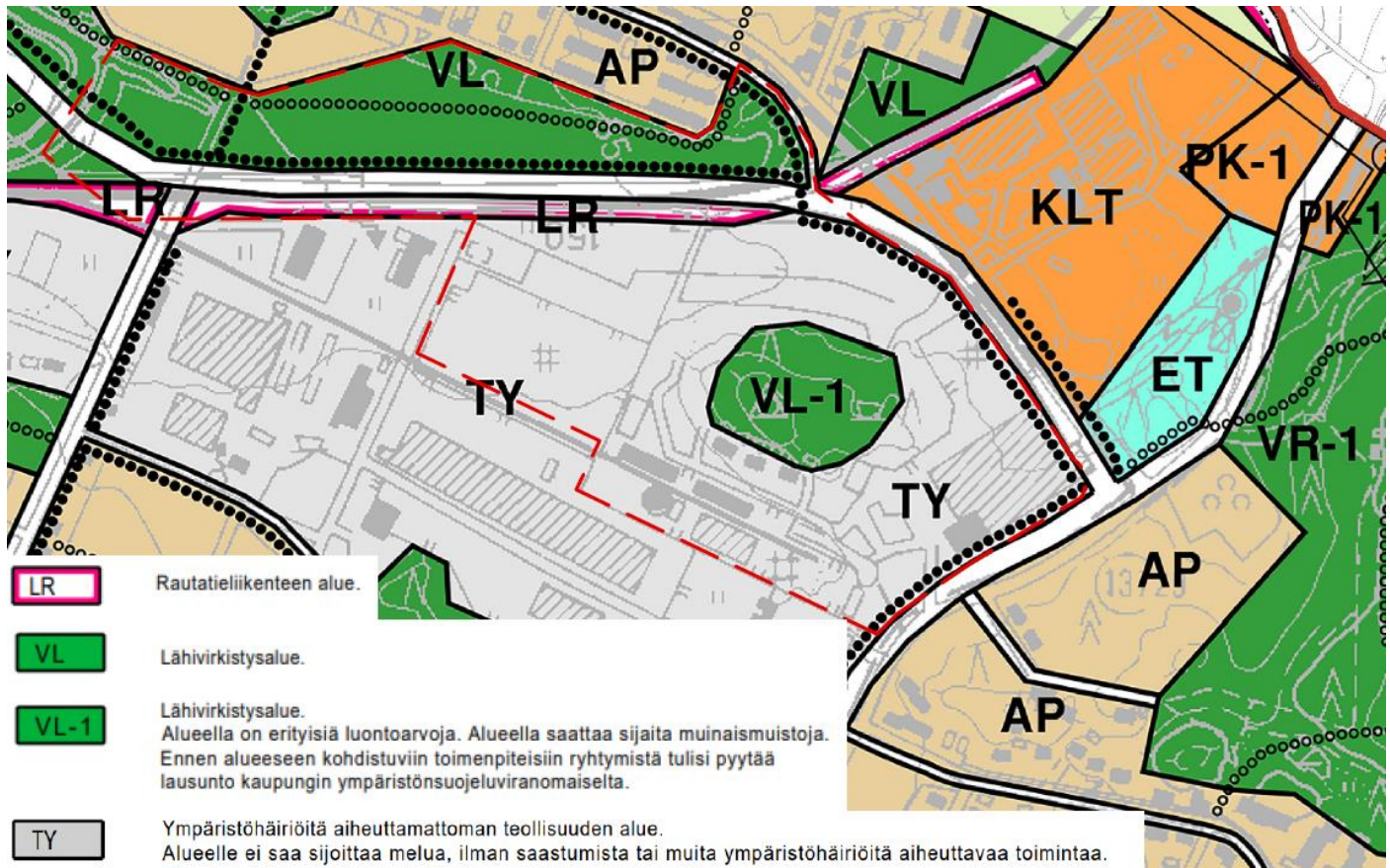
Taajamatoimintojen aluevarausmerkinnällä Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suoje-lun alueet ja ulkoilureitit. Taajamatoimintojen aluevaraukseen on annettu suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säily-miseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle on Pirkanmaan maakuntakaavassa annettu suunnittelumääräys: aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asu-misen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toi-mivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä sekä seudullisesti merkittävänä lii-kenteellisinä solmukohtina. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoitettua yhdyskuntarakennetta sekä edis-tää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alu-eet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää alueva-rausmerkintää. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi raken-taminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

### 6.3. ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA YLEISKAAVAAN



Kuva 13 Kuvakaappaus yleiskaavasta, kaavamuutos rajattu punaisella

Toijalan osayleiskaavassa suurin osa asemakaavamuutosalueesta on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi TY. Alueelle ei saa sijoittaa melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Teollisuusalueen keskellä on merkintä VL-1 lähivirkistysalue. Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella saattaa sijaita muinaismuistoja. Ennen alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi pyytää lausunto kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on merkinnät LR: rautatieliikenteen alue ja VL: lähivirkistysalue. Asemakaavamuutos on suurelta osalta yleiskaavan mukainen. KL-alueen osalta asemakaavamuutos on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Käytöstä poistettu rata-alue on merkitty asemakaavamuutoksessa suojaviheralueeksi. Lähivirkistysalueen mahdolliset luontoarvot ja muinaismuistot on tarkistettu.

## 6.4. ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA KUNTASTRATEGIAAN

Akaan kaupungin kuntastrategia päivitettiin vuonna 2022 ja on nimeltään sujuvan arjen Akaa. ”Sujuvan arjen Akaassa on helppoa ja kotoisaa asua, tehdä töitä ja harrastaa. Kasvava Akaa vetää puoleensa asukkaita ja yrittäjiä. Meillä on aikaa elää, ja Akaan erilaisiin kaupunginosiin on helppo ihastua.” –Akaan strategia. Strategiassa on nostettu esille neljä toimintaa ohjaavaa arvoa: yhteisöllisyys, turvallisuus, asukakeskeisyys ja rohkeus. Strategian painopistealueita ovat: Akaa on kasvava ja elinvoimainen kaupunki, Akaa on lähellä ja helposti saavutettavissa, Akaa pitää huolta asukkaistaan, Akaassa kehitetään rohkeasti ja kestävästi ja Akaa on houkutteleva ja arvostava työnantaja.



Kuva 14 Akaan kuntastrategia 2026

Asemakaavamuutos on toteutettu Akaan strategian mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa on osallistettu paikallisia maanomistajia ja asukkaita, ja huomioitu heidän esittämänsä toiveet ja ideat alueen kehittämisessä esimerkiksi liikenneyhteyksien ja kadunnimen osalta. Aluemerkitä koirapuistolle on esitetty myös Akaan asukkaiden toiveesta. Asemakaavamuutoksella lisätään alueelle mahdollisia työpaikkoja, joihin siirtymistä jalan tai pyörällä pyritään tukemaan uusilla kevyenliikenteen yhteyksillä ja pyöräpysäköinnin rakentamisen edellyttämisellä. Turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota liikenneratkaisujen tarkastelussa ja teollisuuden reunaehtoja määrittelemällä. Asemakaavamuutoksella pyritään tukemaan kilpailukykyisen yrittämisen toimintaympäristöä hyvien liikenneyhteyksien varrella olevilla teollisuusyrittäjäalueilla. Akaalaisen hyvinvoinnin edistämiseksi alueelle on lisätty asemakaavamuutoksessa viheralueiden määrää ja kevyenliikenteen reitistöä ulkoilukäyttöön. Kaavamuutos kannustaa ekologisesti kestäviin ratkaisuihin uudisrakentamisessa ja alueen toiminnan reunaehtojen avulla.

## 7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on alustavasti tunnistettu kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa tullaan erityisesti keskittymään seuraaviin vaikutuksiin (lihavoituina) sekä arvioimaan vaikutusten merkittävyyttä:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
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**
5. **kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**
6. **elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

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

## **KAAVAN VAIKUTUKSET**

Kaavan vaikutustuen arviointi tehdään ehdotusvaiheeseen.



## 8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN SEURANTA

Akaan kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.

## 9. YHTEYSTIEDOT

### **Kaavoituksen asiakaspalvelu:**

+ 358 40 3353192  
[kaavoitus@akaa.fi](mailto:kaavoitus@akaa.fi)

Elina Stüber-Asikainen  
kaavasuunnittelija  
+ 358 403353160  
[elina.stuber-asikainen@akaa.fi](mailto:elina.stuber-asikainen@akaa.fi)

Anniina Grönholm  
kaavasuunnittelija  
+ 358 403353135  
[anniina.gronholm@akaa.fi](mailto:anniina.gronholm@akaa.fi)

Niina Järvinen  
kaavoituspäällikkö  
+358 40 335 3208  
[niina.jarvinen@akaa.fi](mailto:niina.jarvinen@akaa.fi)

## **10. LIITTEET**

1. Kaavakartta Lentiläntie 1akm
2. Tontinkäyttösuunnitelmaluonnos Lentiläntie 1 akm
3. A3 kaavakartta
4. A3 kaavamääräykset
5. A3 yleismääräykset ja poistuva asemakaava

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
2. Aiolantien alueen sekä Lentiläntie 1 kaavamuutosalueen liikennejärjestelyt, 28.2.2023, Sitowise Oy, 2023
3. Akaa, Lentilän asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, 12.10.2022, Heilu Oy, Sinikka Kärkkäinen, 2022
4. Akaa, Toijala Rakennetun ympäristön selvitys Chymoksen entinen tehdasalue ja Lentiläntie 1, 7.2.2023, Heilu Oy, Kristian Tuomainen, 2023
5. Lentiläntie, Rakennettavuus selvitys, 20.12.2022, Taratest Oy, 2022
6. Lentiläntie 1, tutkimussuunnitelma, historiaselvitys, 31.10.2022, WSP Finland Oy, 2022