

Kunta
Akaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
Luonnos 14.12.2023

SIRKESALONTIEN ASEMA- KAAVAMUUTOS KAAVASELOSTUS



SIRKESALONTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Laatijat **Jarkko Kukkola, Laura Jalonen**
Kuvaus **Akaan Sirkesalontien asemakaavamuutoksen kaavaselostus**

SISÄLTÖ

1.	TIIVISTELMÄ	1
2.	LÄHTÖKOHDAT	1
2.1	Yleiskuvaus	1
2.2	Alueen ominaisuudet	2
2.2.1	Luontoarvot	2
2.2.2	Maaperä	2
2.2.3	Pohjavesi	3
2.2.4	Rakennettu ympäristö	3
2.2.5	Arkeologinen kulttuuriperintö	3
2.2.6	Palvelut	3
2.2.7	Virkistys	3
2.2.8	Liikenne	4
2.2.9	Yhdyskuntatekninen huolto	4
2.2.10	Ympäristöhäiriöt	4
2.3	Maanomistus	4
3.	SUUNNITTELUTILANNE	5
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2	Maakuntakaava	5
3.3	Yleiskaava	6
3.4	Asemakaava	7
3.5	Pohjakartta	8
3.6	Selvitykset	8
4.	SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Aloituvaihe	9
4.1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	9
4.2	Valmisteluvaihe	11
4.3	Ehdotusvaihe	11
4.4	Hyväksymisvaihe	11
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	11
5.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	11
5.1	Kaavaratkaisu	11
5.2	Korttelialueiden mitoitus	12
5.3	Kaupan mitoitus	13
5.4	Liikenne	14

6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	14
6.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	14
6.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
6.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	14
6.4	Vaikutukset ilmastoon	15
6.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin	15
6.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15
6.7	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	16
7.	KAAVAN TOTEUTUS	16
8.	LÄHTEET	17

LIITTEET:

- LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
LIITE 2: Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 2.2.2022
LIITE 3: Akaan strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 2.2.2022
LIITE 4: Vuoritie, katu- ja rakennussuunnitelma, WSP 31.1.2022
LIITE 5: Kiinteistön 22-2-200-23 rakennettavuusselvitys, Taratest 20.12.2022
LIITE 6: Hulevesiselvitys (lisätään ehdotusvaiheessa)

1. TIIVISTELMÄ

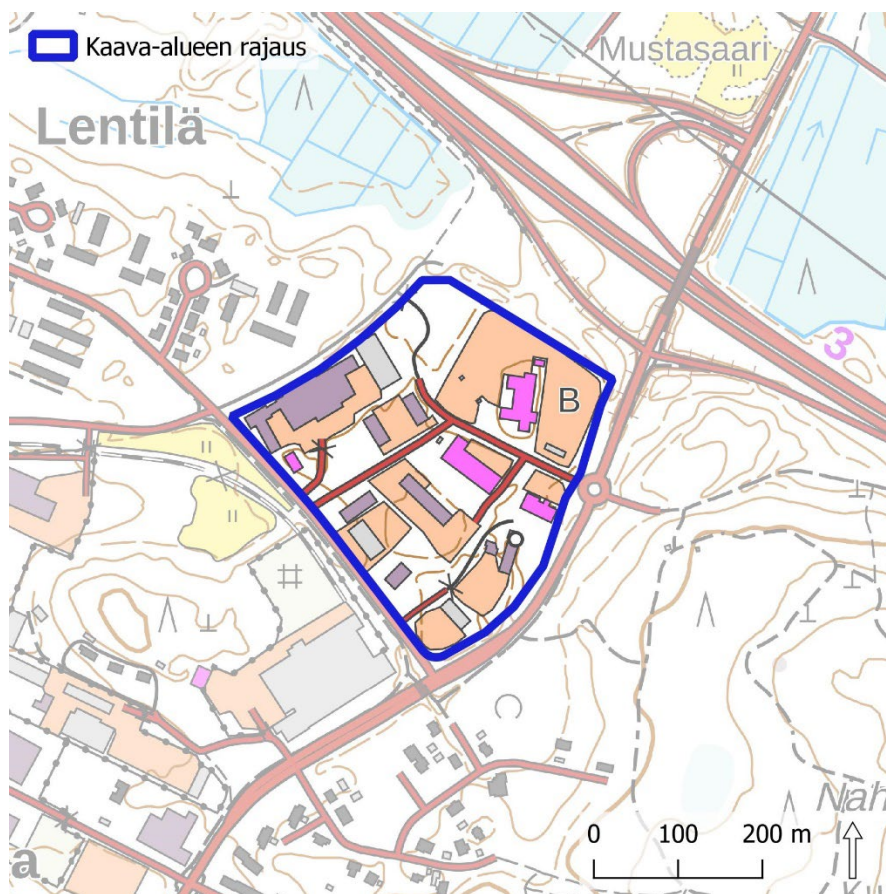
Kaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueelle sijoittuvien kaupallisten toimintojen kokonaisuus uudelleen. Samassa yhteydessä on tarkoitus korjata alueen korttelinumerointi ja mahdollistaa Satamatien ja Sirkesalontien risteysalueelle suunnitellun kiertoliittymän pohjoispuolisen kevyenliikenteen väylän tarvitsema tilavaraus. Alue asetetaan rakennuskieltoon (MRL 53§) kaupallisten toimintojen osalta asemakaavamuutoksen laatimisaikaksi.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Toijalan Lentilän alueella Satamatien ja Helsinki-Vaasa moottoritien (vt3) risteyksessä. Kaava-alueen rajaus on osoitettu sinisellä rajauksella kuvassa 1.

Suunnittelualue koskee voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 200, 201 ja 202. Sirkesalontien pohjoispuolella on ABC-liikenneasema, Sale, autopesula ja osin rakentumatonta aluetta. Lentiläntien ja Sirkesalontien väliselle alueelle on rakentunut teollisuus-, työpaikka- ja energiapalvelutoimintoja. Lisäksi Sirkesalontien ja Satamatien risteyksessä korttelissa 200 sijaitsee ravintola ja liiketilarakennus. Suunnittelu-alueen pinta-ala on noin 11,2 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (maastokartta © Maanmittauslaitos 10/2023).

2.2 Alueen ominaisuudet

2.2.1 Luontoarvot

Akaan liito-oravaselvitys (Agriborealis osuuskunta, Pekka Rintamäki) valmistui 2022. Selvityksessä tutkittiin myös Sirkesalontien asemakaava-alueen tilanne. Selvityksessä kaava-alueelta todettiin n. 0,3 hehtaarin kokoinen haapametsikkö sekä lisäksi männikkö, jotka eivät kuitenkaan olleet merkityksellisiä liito-oravalle.

Akaan alueelle valmistui loppuvuodesta 2020 koko kunnan kattava Akaan arvokkaat luontokohteet -selvitys (Kari Järventausta, Akaan kaupunki ja Valkeakosken kaupunki). Selvityksen mukaan Akaan alueella on aikaisemmin tehty myös kolme luontokohdeselvitystä, joista kaksi (Raunio 1987 ja Saarinen 1995) kattoi Toijalan ja yksi (Jokinen 1987) koko nykyisen Akaan alueen.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja tai maisemallisia arvoja.

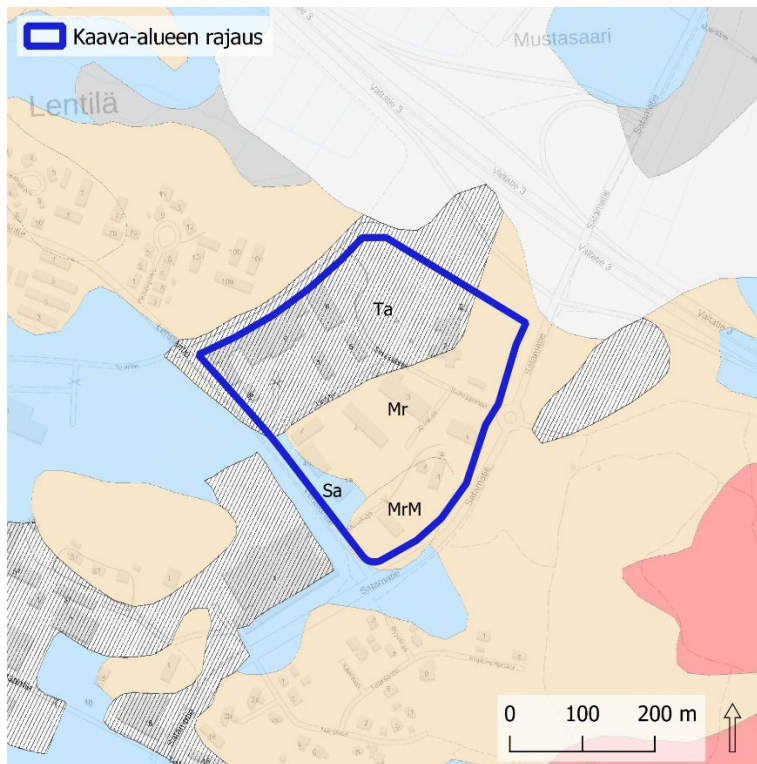
2.2.2 Maaperä

Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (Mr) ja täytemaata (Ta) sekä pinta- että pohjamaalajin osalta. Lentiläntien puolella suunnittelualue on pieneltä osin maaperältään savea (Sa). Satamatien ja Musakujan väliin sijoittuu moreenimuodostuma (drumliini), jonka pääaines on hiekkamoreeni (MrM).

Alueen yhdelle rakentamattomalle kiinteistölle 20-2-200-23 on tehty vuonna 2022 rakennettavuus selvitys (liite 5), jossa kiinteistö on rajattu rakennettavuudeltaan kahteen alueeseen. Suurin osa kiinteistöstä lukeutuu alueeseen 1, jolla rakennukset ovat selvityksen mukaan mahdollista perustaa maanvaraisesti murskearinakerroksen ja sen alle tarvittaessa murskeella tehtävän massanvaihdon välityksellä tiiviin luonnontilaisen kitkamaakerroksen varaan. Alueella 2 rakennukset suositellaan selvityksessä perustettavan lyötävien tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Aluetta 2 sijaitsee osin kiinteistön pohjois- ja eteläreunoissa.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä maaperän tilan tietojärjestelmän kohdetta:

- Kiinteistöllä 20-2-200-3 (Oulux Oy Toijalan Ovitehdas, kohde 100317009) on ollut vanurin ja muiden puulevyjen valmistusta, johon liittyen kiinteistöllä on ollut kemikaalien sekä polttonesteiden käsittelyä ja varastointia sekä muuta riskitoimintaa. Maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut kiinteistöllä eikä maaperän tilasta ole tutkimustietoja.
- Kiinteistöllä 20-2-200-13 sijaitsee toimiva lämpölaite (Käenojan varalämpölaite, Vattenfall Kaukolämpö Oy, kohde 100317117). Kiinteistöllä on polttonesteiden varastointia ja käsittelyä. Kohteessa toimivan lämpölaitoksen toiminta voi aiheuttaa maaperän pilaantumista.
- Kiinteistöllä 20-2-200-21 toimii nykyisellään polttonesteiden jakeluasema, jonka toiminta voi aiheuttaa maaperän pilaantumista (Toijala ABC Satamatie 43, kohde 100333394). Kiinteistön maaperällä ei kuitenkaan ole selvitystarvetta, ellei mitään uutta ilmene.
- Kiinteistöillä 20-2-200-24 sekä 20-2-200-12 on poistettu Toja-puraa ja alue on kunnostettu vuonna 2007 (Toja-puru, Lentiläntie 4, kohde 100330223).



Kuva 2. Kaava-alueen maaperän pohjamaalajit ja niiden selitteet (maaperä 1:20 000 pohjamaalajit © GTK 10/2023, taustakartta © Maanmittauslaitos 10/2023).

2.2.3 Pohjavesi

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

2.2.4 Rakennettu ympäristö

Alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Sirkesalontien pohjoispuolella sijaitsee ABC-liikenneasema, Sale ja autopesula. Lentiläntien ja Sirkesalontien väliselle alueelle on rakentunut teollisuus-, työpaikka- ja energiahuollon toimintoja. Lisäksi Sirkesalontien ja Satamatien risteyksessä korttelissa 200 sijaitsee ravintola ja liiketilarakennus.

2.2.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.2.6 Palvelut

Alueella sijaitsee ABC-liikenneasema, Sale, autopesula, ravintola sekä teollisuus-, työpaikka- ja energiahuollon toimintoja. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen, Satamatien itäpuolelle rakentuu päivittäistavarakauppa Lidl.

Etäisyys Toijalan rautatieasemalle ja keskustan palveluihin on noin 2 km.

2.2.7 Virkistys

Satamatien itäpuolella, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Nahkialanvuoren virkistysalue. Valtatien pohjoispuolella Satamatien päässä sijaitsee Toijalan sataman monipuolinen virkistys- ja elämysalue.

2.2.8 Liikenne

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

WSP on laatinut Satamatien ja Sirkosalontien risteysalueelle katusuunnitelman, jossa on esitetty risteysalueelle kiertoliittymä sekä jalankulku- ja pyörätie Sirkosalontien molemmin puolin kierto-liittymän läheisyyteen.

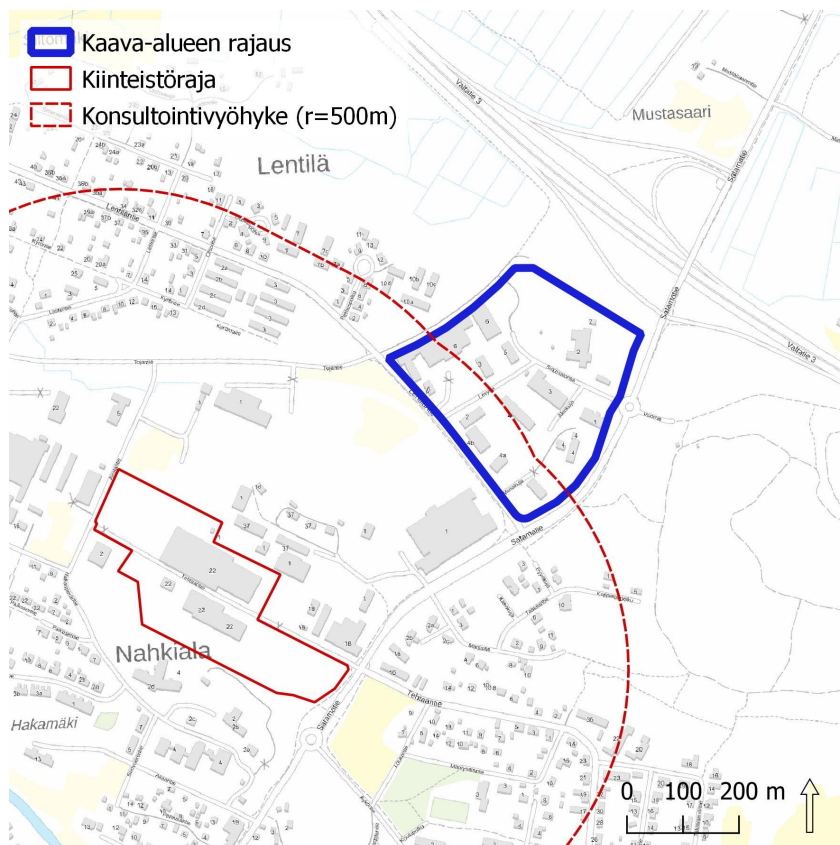
2.2.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Alue liittyy sadevesiviemäriverkkoon.

2.2.10 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueesta lounaaseen päin teollisuusalueella sijaitsee Toijala Worksin nestekaasulaitos. Toijala Worksin Seveso III -konsultointivyöhyke on turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin 1.7.2022 aineiston mukaan 500 metriä. Toijala Worksin etäisyys kaava-alueesta on hieman alle 500 metriä.

Tulkintatavasta riippuen konsultointivyöhyke voi ulottua kaava-alueelle. Tukesin ohjeistuksen mukaan konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Kuvassa 3 on esitetty Toijala Worksin konsultointivyöhykkeen sijoittuminen kaava-alueeseen nähden, kun konsultointivyöhyke on laskettu kohteen kiinteistörajoista.



Kuva 3. Toijala Worksin nestekaasulaitoksen kiinteistörajat sekä 500 metrin vyöhyke kiinteistörajoista (kiinteistörekisteri © Maanmittauslaitos 4/2023, taustakartta © Maanmittauslaitos 11/2023).

2.3 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamutosalueelta katualueiden lisäksi muutaman tontin. Pääasiassa tontit ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3. SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista valtioneuvosto on päättänyt 14.12.2017.

Tätä asemakaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

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.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

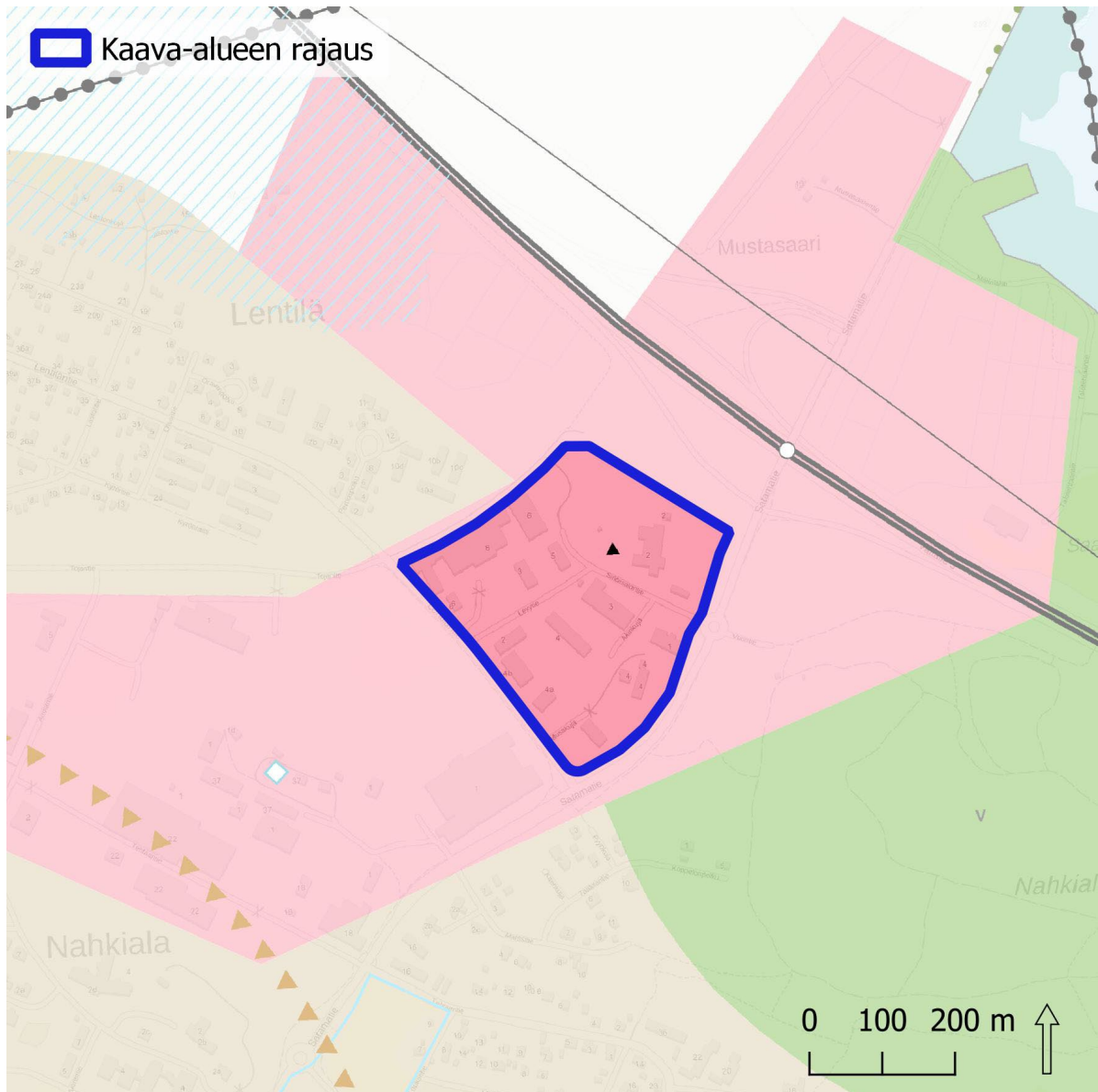
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

3.2 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on 8.6.2017 voimaan tullut maakuntakaava 2040. Alue on maakuntakaavassa työpaikka-alue (Nahkialan ja Savikon alue). Strategisissa kehittämissuunnitelmissa suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuunnitelma (kk1) ja kasvutaajamien kehittämissuunnitelma (kk6). Alueelle on osoitettu myös liityntäpysäköinnin kohdemerkintä. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu Helsinki-Vaasa - moottoriväylä (valtatie 3).

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Pirkanmaalla on 2 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

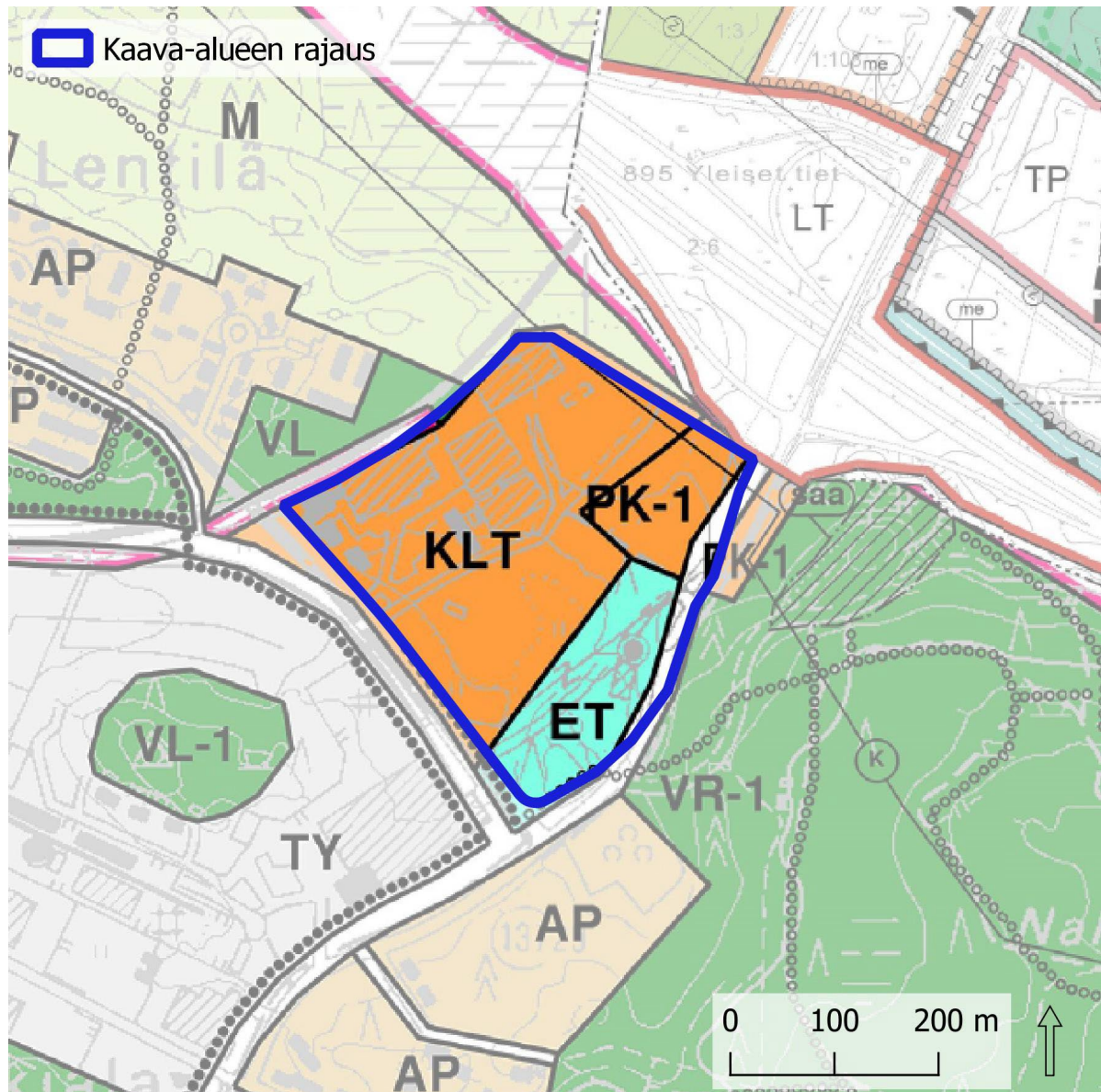


Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta (Pirkanmaan maakuntakaava 2040 © Pirkanmaan liitto 10/2023, taustakartta © Maanmittauslaitos 10/2023).

3.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Toijalan oikeusvaikutukseton osayleiskaava 1998, jossa alue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT) jonne voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalveluiden tiloja. Suunnittelualueella osa yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK-1), jonne ei saa sijoittaa automarkett-tyyppistä suurmyymälää. Osa alueesta on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alueen pohjoisosan halki kulkee maakaasulinja (k) ja eteläosassa kevyenliikenteen pääreitti sekä ulkoilureitti. Korttelialueelle ei ole tarkoitus rakentaa elintarvikealan suurmyymälää.

Alueella on lisäksi vireillä koko kunnan strateginen yleiskaava, joka on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena. Akaan strategisen yleiskaavan kaavaluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2022. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Satamatien ympäristö on esitetty tiivistettävänä hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeenä, minkä lisäksi Satamatien varteen on osoitettu paikallisesti merkittävä pyöräliikenteen ja jalankulun reitti.



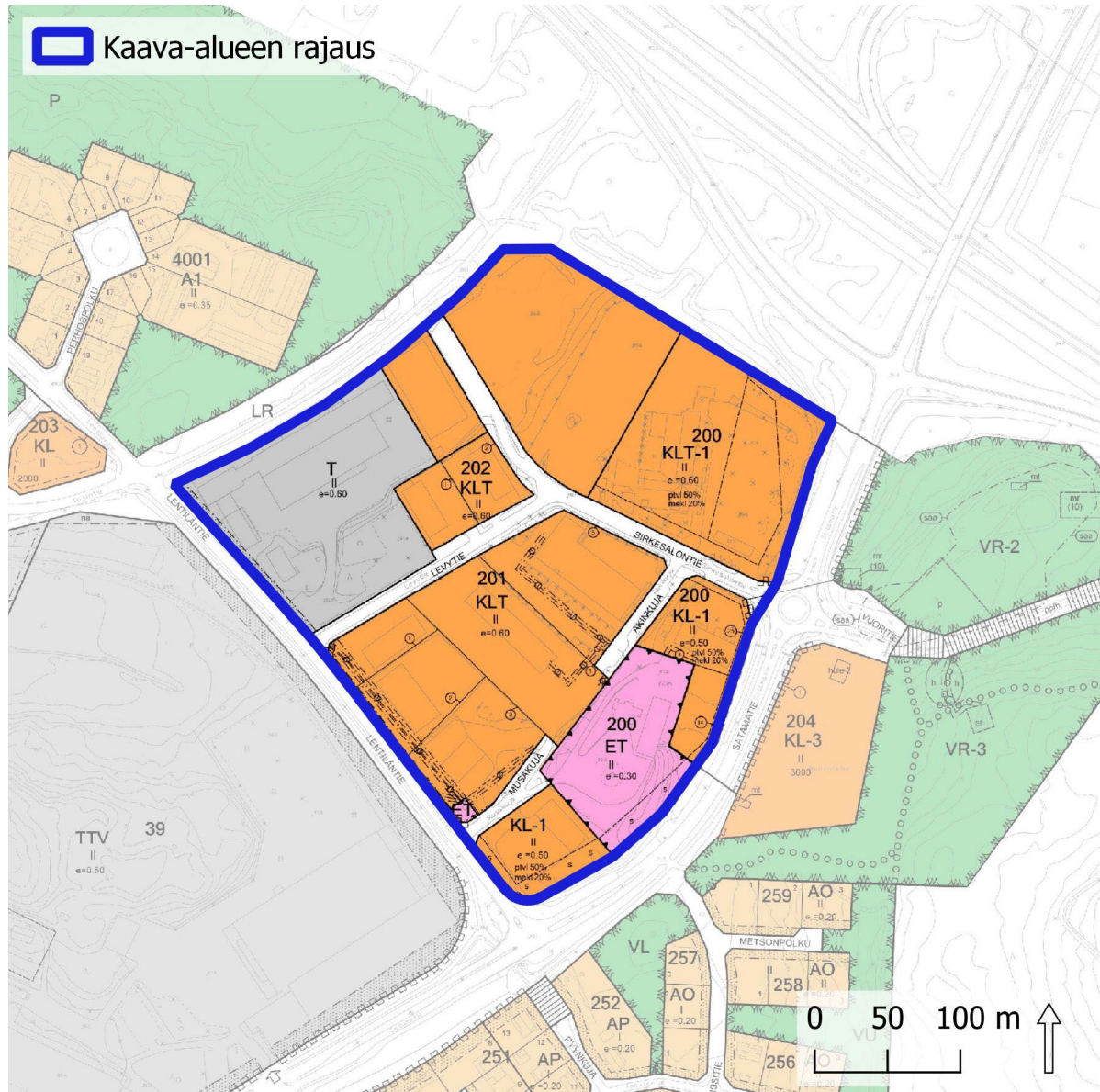
Kuva 5. Ote Akaan yleiskaavayhdistelmästä (yleiskaavayhdistelmä © Akaan karttapalvelu 10/2023).

3.4 Asemakaava

Suunnittelualan korttelit koostuvat eri aikoina voimaan tulleista asemakaavoista. Aluumerkintä (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue kuuluu 27.3.1984 voimaan tulleeseen asemakaavaan. Alueen pohjoisosassa on voimassa vuoden 1998 asemakaava, jossa alueelle on esitetty merkintä (KLT) Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja, korttelialueelle ei saa rakentaa elintarvikealan suurmyymälää.

Osalla suunnittelualuetta on voimassa Satamatien ja moottoritien risteysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 13.6.2005. Asemakaavassa ja kaavamutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-1). Korttelialueen kerrosalasta saa enintään 100 m² osoittaa päivittäistavarakaupan myymälätilaksi. Alueella on myös Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1), Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälöitä. Lisäksi alueella on (ET) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolla saa rakentaa lämpökeskuksen tarvittavine sosiaali- huolto- ja varastotiloineen.

Osalla suunnittelualueetta on voimassa 3.5.2016 päivätty asemakaava, jonka alueelle on osoitettu merkintä (KLT) Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- rakennusten korttelialue, jonne voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja ja (ET) Yhdys- kuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta (ajantasa-asemakaava © Akaan karttapalvelu 10/2023).

3.5 Pohjakartta

Alueelta on laadittu asemakaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

3.6 Selvitykset

Kaavoituksessa on hyödynnetty tehtyjä selvityksiä. Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 2.2.2022
- Vuortien asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll 2.2.2022

Sirkesalontien asemakaavamuutosalue kuuluu Vuoritien asemakaavan kaupallisen selvityksen vaikutusalueeseen, minkä takia selvitys on otettu huomioon kaavaratkaisua laadittaessa.

Vuoritien asemakaavan kaupallisessa selvityksessä todetaan, että Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 yleismääräysten mukaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei maakuntakaavan suunnitelumääräyksissä muuta määrätä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on puolestaan 4 000 k-m².

Maakuntakaavan mukaisen seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja voi kuitenkin olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava selvityksen mukaan kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Koko Akaan kaupan palveluverkon tasapainoisen kehittämisen kannalta onkin tärkeää, että niin Toijalan keskustalle, Viialalle, Kylmäkoskelle kuin Vuoritien alueellekin (johon suunnittelualue kuuluu) annetaan riittävät mahdollisuudet kehittyä.

Vuoritien selvityksessä tehdyn asiointitodennäköisyysmallinnuksen perusteella Vuoritien alueen vetovoima kasvaa, mutta asiointit Toijalan keskustassa, Viialassa ja Kylmäkoskella eivät siitä huolimatta vähene ratkaisevasti. Vuoritien asemakaava-alueen kehittäminen ei uhkaa ratkaisevasti Toijalan keskustan, Viialan ja Kylmäkosken kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

Vaikutuksista aluerakenteeseen selvityksessä todetaan, että alue parantaa Akaan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta eteläisen Pirkanmaan kuntien välisiin suhteisiin, ei muuta Akaan asemaa keskusverkostossa eikä vaikuta maakunnalliseen ja seudulliseen kaupan rakenteeseen. Vähittäiskaupan mahdollinen kehittyminen lähikortteleissa ei muuta tätä asetelmaa. Vähittäiskaupan suuryksikköä Vuoritien alue ei sen lähikorttelien kanssa synnytä, koska alueen potentiaali merkittävänä kauppapaikkana ei ole riittävä.

4. SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloitusvaihe

Akaan elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 13.4.2022 (52 §) Sirkesalontien asemakaavamuutoksen vireille tulosta, hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Asiakirjat olivat nähtävillä 5.5.-7.6.2022 välisen ajan Akaan kaupungin nettisivuilla.

4.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui nähtävillä olon aikana 5 palautetta.

Pirkanmaan liiton palautteessa todetaan, että kaavatyössä tulee huomioida, että suunnittelualueen nykyiset asemakaavat on laadittu ennen keväällä 2017 hyväksytyyn maakuntakaavan voimaantuloa, jolloin kaupan mitoitus ei ylemmillä kaavatasoilla ollut vielä säännelty. Asemakaavamuutoksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota lainvoimaisen maakuntakaavan kaupan mitoitukseen liittyviin kaavamääräyksiin. Suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon myös Akaan strategisen yleiskaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen (2021) johtopäätökset, joissa otetaan kantaa Akaan tavoitteellisen kaupan palveluverkkoon ja liiketilöiden lisätarpeen sijoittumiseen kaupungin alueella.

Pirkanmaan liitto on strategisen yleiskaavatyöhön liittyvässä lausunnossaan todennut Satamatien ympäristön mahdollisten uusien kaupallisten palvelujen mahdollisesti heikentävän Akaan keskusta-

alueen ja juna-aseman lähiympäristön vetovoimaisuutta palvelujen ja asumisen keskittymänä. Liitto piti lausunnossaan Satamatien alueen vahvistamista erityisesti työpaikka-alueena tärkeänä.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi. Kaavaratkaisussa on tarkasteltu alueen kaupallista mitoitus- ja toimintojen mitoituksessa on käytetty raja-arvoina tilaa vaativan erikoiskaupan osalta maaliskuussa 2017 hyväksytyyn Pirkanmaan maakuntakaavan mukaista 7 000 k-m² ja muun vähittäiskaupan osalta maankäyttö- ja rakennuslain toukokuussa 2017 voimaan tulleen lakimuutoksen mukaista 4 000 k-m². Mitoituksessa on huomioitu asemakaava-alueella sekä viereisellä Vuoritien asemakaava-alueella olemassa ja rakenteilla olevat kaupalliset toiminnot.

Loimua Oy pyysi lausunnossaan huomioimaan kaavamuutoksessa alueella olevan Loimua Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuverkosto. Käytössä olevan kaukolämpö- ja maakaasuverkoston päälle ei voi sijoittaa kiinteitä rakennuksia tai muita rakennelmia. Lisäksi lausunnossa nostettiin esiin kiinteistöllä 20-2-200-13 sijaitseva Loimua Oy:n kiinteään polttoaineen lämpölaite. Alueen tonttien rakennusvaiheessa tulee huomioida polttoainehuolto liikenne ja pelastuslaitoksen kulku lämpölaitoksen tontille Musakujan kautta. Lisäksi tonttien rakentamisessa on huomioitava riittävän turvapäätöksen säilyminen lämpölaitokseen.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi. Kaavakartassa on osoitettu johtoa varten varatut alueen osat. Kaavamääräyksissä on huomioitu viereisten tonttien osalta uudisrakentamisen riittävä etäisyys ET-1-alueella sijaitsevaan lämpölaitokseen.

Pirkanmaan pelastuslaitos totesi lausunnossaan Toijala Worksin konsultointiväyhykkeen ylettyvän osin kaava-alueelle. Asia olisi hyvä huomioida osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja lisätä Tukes osallisten joukkoon.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin Toijala Worksin konsultointiväyhyke. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty TUKES osalliseksi.

Terveystieteiden tutkimuskeskus (Tampereen ympäristöterveys) sekä ympäristönsuojeluviranomainen (Valkeakosken kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta) totesivat, ettei heillä ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus ei antanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoa, mutta kommentoi kaupan toimintojen järjestämistä käsittelevän asemakaavamuutoksen erittäin positiivisena. ELY-keskus näkee, että kaavamuutoksessa keskeisenä sisältönä tulee rajata myymälätiloja mahdollistavat kerrosneliömäärät siten, ettei alueelle synny tarpeettoman suurta kaupan kohdetta. Kerrosneliömetrimäärän osalta mitoituksen tulee noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavan osoittamia raja-arvoja. ELY-keskus toteaa kommentissaan myös, että kaavan tueksi olisi tarpeen laatia hulevesiselvitys/-suunnitelma.

Kaavoittajan vastine:

Kirjataan tiedoksi. Kaupallisten toimintojen mitoituksessa on käytetty raja-arvoina tilaa vaativan erikoiskaupan osalta maaliskuussa 2017 hyväksytyyn Pirkanmaan maakuntakaavan mukaista 7 000 k-m² ja muun vähittäiskaupan osalta maankäyttö- ja rakennuslain toukokuussa 2017 voimaan tulleen lakimuutoksen mukaista 4 000 k-m². Mitoituksessa on huomioitu asemakaava-alueella sekä viereisellä Vuoritien asemakaava-alueella olemassa ja rakenteilla olevat kaupalliset toiminnot. Hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma ovat tekeillä ja lisätään ehdotusvaiheessa kaava-aineistoihin.

4.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan elinvoimalautakunnan päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolo on vuodenvaihteessa 2023–2024. Valmisteluaineistosta jätettyihin mielipiteisiin laaditaan vastineet.

Valmisteluvaiheessa on järjestetty tapaaminen kaava-alueen maanomistajien kanssa, johon osallistui yksi alueen maanomistaja.

[Täydentyä myöhemmin.](#)

4.3 Ehdotusvaihe

Valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan elinvoimalautakunnan päätöksellä nähtäville. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan lausuntojen antamista ja mahdollisten muistutusten tekemistä varten. Nähtävilläolosta tiedotetaan samaan tapaan kuin valmisteluaineistostakin. Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaratkaisua tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

[Täydentyä myöhemmin.](#)

4.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksen hyväksyy Akaan kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

[Täydentyä myöhemmin.](#)

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen maanomistajat, naapurit ja ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

- Tarkemmat tiedot osallisista ja vuorovaikutusmenettelyistä on esitetty asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksella kortteliin 200 muodostuu tontille 26 liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-1), jolle voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja, ravintola- ja palvelutiloja sekä polttoaineen jakeluasema.

Korttelin 200 tonteille 22 ja 23, korttelin 201 tonteille 1 ja 4–8 sekä korttelin 202 tonteille 1–3 on kaavamuutoksessa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-2), jolle voidaan sijoittaa julkisten lähipalvelujen tiloja sekä ravintola- ja palvelutiloja.

Korttelin 201 tonteille 10 ja 11 muodostuu kaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (KL-1), joille voidaan sijoittaa myös julkisten lähipalvelujen tiloja sekä ravintola- ja palvelutiloja.

Korttelin 202 tontille 4 on kaavamuutoksessa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Lisäksi kaavaratkaisulla muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä korttelialue (ET-1).

Tilaa vaativan erikoiskaupan rakennusoikeutta on lähtökohtaisesti pyritty osoittamaan kaikille kaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueille 15 % kokonaisrakennusoikeudesta. Tästä poikkeuksia ovat kuitenkin kortteli 200 sekä korttelin 201 tontit 1 ja 6 sekä korttelin 202 tontti 1. Korttelissa 200 korttelialueille KLT-1 ja KLT-2 on maanomistajien kanssa sovitusti osoitettu 10 % tilaa vaativan erikoiskaupan rakennusoikeutta. Muissa poikkeustapauksissa tilaa vaativan erikoiskaupan rakennusoikeutta on osoitettu muita enemmän siten, että se mahdollistaa tontilla jo olemassa olevan tilaa vaativan erikoiskaupan, mutta ei kuitenkaan lisää rakennusoikeutta huomattavasti. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa saa rakentaa korttelin 201 tontilla 1 30%, tontilla 6 20% ja korttelin 202 tontilla 1 50% kokonaisrakennusoikeudesta.

Korttelin 200 liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle (KLT-1) on mahdollistettu kaavaratkaisussa nykyisen huoltoaseman yhteydessä olevan päivittäistavarakaupan pieni laajeneminen tai erikoiskaupan rakentaminen. KLT-1-korttelialueella on nykyisellään rakennettu päivittäistavarakaupan tiloja 100 k-m² ja asema-kaavamuutoksella korttelialueen kerrosalasta saa osoittaa enintään 400 k-m² päivittäis- tai erikoistavarakaupan tiloiksi.

Satamatien ja Sirkesalontien risteyksen toiselle puolelle, kortteliin 201 osoitetulle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (KL-1) on kaavaratkaisussa mahdollistettu erikoistavarakaupan lisärakentaminen. Korttelialueella on nykyisin 300 k-m² erikoistavarakaupan tiloja (tontti 11) ja KL-1-korttelialueen kerrosalasta saa kaavaratkaisun myötä osoittaa enintään 500 k-m² erikoiskaupan tiloiksi.

Kortteliin 202 sijoittuvalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) on lisäksi mahdollistettu tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 100 k-m² tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvän erikoiskaupan ja 100 k-m² tilaa vaativan erikoiskaupan tiloiksi.

Kaava-alueella sijaitsevat mahdollisesti pilaantuneet maaperät on huomioitu yleismääräyksessä, jonka mukaan kiinteistöillä 20-2-200-12, 20-2-200-3 ja 20-2-200-24 maaperän kunnostustarve tulee selvittää ja maanrakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee olla yhteydessä valvontaviranomaiseen (Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

Kaavaratkaisussa on mahdollistettu Satamatien ja Sirkesalontien risteysalueelle suunnitellun kiertoliittymän pohjoispuolinen kevyen liikenteen väylän toteutus muuttamalla pieni osa korttelin 200 tontin 26 risteyksen puoleisesta kulmasta katualueeksi kevyen liikenteen väylän vaatiman tilavaurauksen mukaisesti.

Myös korttelin 202 tontin 3 pohjoiskulmasta ja korttelin 200 tontin 23 länsikulmasta pieni osa on muutettu kaavaratkaisussa katualueeksi mahdollistaen risteyksen näkemäalueet.

Kaavaratkaisun yhteydessä on korjattu alueen korttelinumerointi. Korttelinumero 200 säilyy Sirkesalontien pohjoispuolisessa korttelissa ja Sirkesalontien eteläpuoleinen kortteli muutetaan kaavamuutoksen myötä kokonaan kortteliksi numero 201. Korttelin 202 korttelinumero pysyy ennallaan. Korttelinumeroiden päivitys edellyttää paikoin myös tonttijaon muutosta. Korttelin 201 tonttien 6 ja 7 välisen tonttirajan siirto on huomioitu kaavaratkaisussa.

Kaavan yleismääräyksissä on huomioitu, että Satamatien varren tonteilla tulee kiinnittää huomiota yhteneväiseen rakennustapaan ja -tyyliin sekä viihtyisän kaupunkikuvan luomiseen.

Kaavan yleismääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava alueella teollisuuden osalta 1 autopaikka työpaikkaa kohden sekä liike- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka 70 k-m² kohden.

5.2 Korttelialueiden mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 11,2 hehtaaria, josta noin 10,1 hehtaaria (90 %) on korttelialueita.

Taulukko 1. Korttelialueiden mitoitukset.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuusluku (e)	Rakennusoikeus (k-m ²)
KL-1	0,52	0.50	2581
KLT-1	1,63	0.60	9783
KLT-2	4,88	0.60	29264
KLT-2	0,43	0.50	2132
T	1,78	0.60	10660
ET-1	0,87	0.30	2625
Yhteensä	10,1		57043

5.3 Kaupan mitoitus

Asemakaavan muutoksella on tarkistettu alueelle sijoittuvien kaupallisten toimintojen kokonaisuus. Kaupallisten toimintojen mitoituksessa on käytetty raja-arvoina tilaa vaativan erikoiskaupan osalta maaliskuussa 2017 hyväksytyn Pirkanmaan maakuntakaavan mukaista 7 000 k-m² ja muun vähittäiskaupan osalta maankäyttö- ja rakennuslain toukokuussa 2017 voimaan tulleen lakimuutoksen mukaista 4 000 k-m². Mitoituksessa on huomioitu asemakaava-alueella sekä viereisellä Vuoritien asemakaava-alueella olemassa ja rakenteilla olevat kaupalliset toiminnot.

Vuoritien asemakaavan kaupallisen selvityksen (Ramboll 2022, liite 2) mukaan kortteleissa 200, 201 ja 202 on nykytilanteessa vähittäiskauppaa periaatteessa mahdollistavaa rakennusoikeutta noin 43 700k-m², josta noin 12 700 k-m² on toteutunut. Vähittäiskaupan rakennusoikeutta olisi siten jäljellä noin 30 900 k-m². Lisäksi Vuoritien asemakaava mahdollistaa 3 000 k-m² päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta.

Nyt laadittavassa asemakaavassa tilaa vaativan erikoiskaupan (TIVA) rakennusoikeutta on pyritty lähtökohtaisesti osoittamaan jokaiselle KL- ja KLT-korttelialueelle 15 % kokonaisrakennusoikeudesta. Poikkeuksia ovat kuitenkin kortteli 200 (10%), korttelin 201 tontti 1 (30%) ja tontti 6 (20%) sekä korttelin 202 tontti 1 (50%). Rakennusoikeuden määrä on valittu siten, että päästään mahdollisimman lähelle maakuntakaavan 7 000 k-m² raja-arvoa (noin 6 400 k-m²) huomioiden alueella jo olemassa oleva tilaa vaativan erikoiskaupan rakennuskanta.

Muun vähittäiskaupan mitoituksessa on huomioitu Satamatien alueella oleva päivittäis- tai erikoistavarakaupan rakennuskanta (400 k-m²) sekä Vuoritien asemakaavan KL-3 korttelialue (3 000 k-m²). Edellä mainitut sekä MRL:n 4 000 k-m² raja-arvo huomioiden, on alueella muun vähittäiskaupan rakennusoikeutta jäljellä 600 k-m².

Pieni päivittäistavarakaupan tilojen laajentaminen tai erikoistavarakaupan rakentaminen on mahdollista (+300 k-m²) ABC:n kiinteistöllä 20-2-200-21. Nykyisin kiinteistölle on rakennettu päivittäistavarakaupan tiloja 100 k-m². Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistölle saa rakentaa yhteensä 400 k-m² päivittäis- tai erikoistavarakaupan tiloja.

KL-1-korttelialueelle (kiinteistöt 20-2-200-14 ja 20-2-200-15) on kaavamuutoksen myötä mahdollistettu yhteensä 500 k-m² erikoistavarakaupan tiloja. Nykyisin kiinteistölle 20-2-200-15 on rakennettu erikoistavarakaupan tiloja 300 k-m². Kaavamuutoksen mitoitus mahdollistaa erikoistavarakaupan tilojen lisärakentamisen KL-1 korttelialueelle yhteensä 200 k-m² edestä.

Kortteliin 202 sijoittuvalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) on mahdollistettu tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 100 k-m² tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvän erikoiskaupan ja 100 k-m² tilaa vaativan erikoiskaupan tiloiksi (+200 k-m²). Korttelialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa mahdollistettu 20% tontin rakennetusta kerrosalasta tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja, minkä takia myös kaavamuutoksessa on haluttu mahdollistaa korttelialueelle vähäiset myymälätilat.

5.4 Liikenne

Kaavaratkaisussa on huomioitu Satamatien ja Sirkesalontien risteysalueelle suunnitellun kiertoliittymän pohjoispuolinen kevyenliikenteen väylän vaatima tilavaraus.

Satamatien varrelle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää korttelin 200 tontin 26 sekä korttelin 201 tontin 8 ja 11 kohdalle sekä osin tonttien 9 ja 10 kohdalle.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla tuetaan elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen edellytyksiä sekä yhdyskuntakehitystä, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavalla edistetään palveluiden ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoin.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavalla edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja kehitetään olemassa olevia yhteyksiä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Rakentaminen on sijoitettu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

Alueelle ulottuu tulkintatavasta riippuen Seveso III -konsultointivyöhyke. Alueelle ei suunnitella herkkiä toimintoja, kuten asumista.

6.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Kaava-alue on jo nykyisellään muutamaa tonttia lukuun ottamatta rakennettu ja alueella on olemassa olevia palveluita sekä teollisuus- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavamuutoksella ei oleellisesti muuteta kaava-alueen pääasiallista toimintaa tai luonnetta. Kaavamuutos mahdollistaa kaupallisen kehittymisen ja monipuolistumisen hyvin saavutettavalla alueella.

Kaava-alueella ei ole virkistystoimintoja tai -reittejä. Asemakaavamuutos ei vaikuta läheisiin virkistysalueisiin.

6.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Alueella olevat mahdolliset pilaantuneet maaperät on huomioitu kaavamääräyksillä, jotka edellyttävät maaperän kunnostustarpeen selvittämistä sekä yhteydenottoa alueen valvontaviranomaiseen maanrakentamisessa tai maankäytön muutoksissa.

Alue on nykyisellään jo lähes kokonaan rakennettu. Alueelle ulottuvat vesijohto sekä jätevesi- ja sadevesiviemärit. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavalla ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia pinta- tai pohjavesiin.

Muutaman rakentamattoman tontin rakentamisesta sekä alueen mahdollisesta täydennysrakentamisesta voi aiheutua rakentamisen aikaista tilapäistä ja paikallista meluhaittaa lähialueen asukkailla.

Nykytilaan verrattuna kaavaratkaisun toteutuminen voi lisätä hieman alueen liikennettä, mikä lisää vähäisesti myös liikenteestä syntyviä ilman epäpuhtauksia. Voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna liikennemäärät puolestaan vähenevät kaupan pienemmän mitoituksen myötä, jonka seurauksena myös liikenteestä syntyvät ilman epäpuhtaudet ovat vähäisemmät.

Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

6.4 Vaikutukset ilmastoon

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen ja alueen kaupallisen kokonaisuuden kehittymisen. Alueen rakentamattomat osat tukeutuvat olemassa olevaan katu- ja kunnallistekniikan verkostoon. Ilmastonäkökulmasta on positiivista täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää mahdollisimman paljon jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

Nykytilaan verrattuna kaavaratkaisun toteutuminen voi lisätä hieman alueen liikennettä, mikä lisää vähäisesti myös liikenteestä syntyviä päästöjä. Voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna liikennemäärät puolestaan vähenevät kaupan pienemmän mitoituksen myötä, jonka seurauksena myös liikenteestä syntyvät päästöt ovat vähäisemmät.

Alueen täydennysrakentamisen myötä alueelta voidaan joutua poistamaan pieniä metsäisiä alueita, minkä myötä alueen hiilivarastot ja -nielut pienenevät vähäisesti. Alue on kuitenkin jo suurelta osin rakennettu ja rakentamattomat alueet ovat jo voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu rakentamiselle.

Alueelle tullaan laatimaan hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma ehdotusvaiheessa.

6.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei arvioida tiedossa olevien selvitysten perusteella olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonarvoihin.

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

Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaavamuutosalue lukeutuu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Laadittavassa asemakaavamuutoksessa alueen rakennusoikeuksia on tarkistettu siten, ettei alueelle muodostuisi seudullisesti merkittävää kaupan suuryksikköä. Kaavamuutos selkeyttää alueen kaupallista roolia. Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevan palvelu-, teollisuus- ja työpaikkakeskittymän kehittyminen maakuntakaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (71 a §) asettamien kaupallisten mitoitusrajain mukaisesti.

Nykytilanteeseen verrattuna kaavamuutos mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan laajentamisen alueelle (lisäys 4100 k-m², yhteensä noin 6 400 k-m²) ja muun vähittäiskaupan maltillisen kehittämisen (lisäys 500 k-m², yhteensä 4 000 k-m²). Voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna laadittavalla kaavalla rajoitetaan tilaa vaativan kaupan ja muun vähittäiskaupan rakentamista alueella.

Vaikutuksista aluerakenteeseen Vuoritien kaupallisessa selvityksessä (Ramboll 2022, liite 2) todetaan, että Vuoritien asemakaava parantaa Akaan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta eteläisen Pirkanmaan kuntien välisiin suhteisiin, ei muuta Akaan asemaa keskusverkostossa eikä vaikuta maakunnalliseen ja seudulliseen kaupan rakenteeseen. Vähittäiskaupan mahdollinen kehittyminen lähikortteleissa ei muuta tätä asetelmaa. Vähittäiskaupan suuryksikköä Vuoritien alue ei sen lähikorttelien kanssa synnytä, koska alueen potentiaali merkittävänä kauppapaikkana ei ole riittävä.

Pääasiassa tilaa vaativaan erikoiskauppaan keskittyvä kaupallinen laajeneminen kaava-alueella ei muodosta Satamatien alueesta kilpailevaa kaupallista keskittymää etenkin Toijalan keskustan kaupallisten palveluiden kanssa.

Nykytilanteeseen verrattuna alueen kaupallisten palveluiden kehittäminen voi vähäisesti lisätä alueen liikennettä. Palveluiden, etenkin tilaa vaativan erikoiskaupan, keskittäminen liikenteelliseen solmukohtaan edistää palveluiden saavutettavuutta ja vähentää ihmisten liikkumistarvetta kauemmas palveluiden perässä. Voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna liikennemäärät taas vähenevät, sillä kaupan mitoitus on nykyistä pienempi.

6.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella täydennetään ja monipuolistetaan alueelle jo nykyisellään muodostunutta palvelu-, teollisuus- ja työpaikkatoimintojen keskittymää. Kaavamuutoksen sallima lisärakentaminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai kaupunkikuvaan nykytilaan verrattuna. Kaavamuutoksella pyritään varmistamaan viihtyisän kaupunkikuvan luominen Satamatien tonteilla mm. yhtenevällä rakennustavalla- ja tyyllillä.

Kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu maiseman tai kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoisia kohteita tai alueita. Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä.

7. KAAVAN TOTEUTUS

Alue on jo pääosin rakentunut. Akaan kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.

8. LÄHTEET

Agriborealis osuuskunta, Pekka Rintamäki 2022. Akaan liito-oravaselvitys 2022.

Akaan kaupunki 2023. Karttapalvelu. Ajantasa-asemakaava ja yleiskaavayhdistelmä. Viitattu 3.10.2023.

Akaan kaupunki 2023. Asemakaavojen nro. 002048, 002073, 002078, 002083 ja 002088 kaava-aineistot.

GTK 2023. Maaperätiedot. Viitattu 3.10.2023.

K. Järventausta, Akaan Kaupunki, Valkeakosken kaupunki 2020. Akaan arvokkaat luontokohteet.

Maanmittauslaitos 2023. Maastokartta- ja taustakarttarasterit, ortokuvat.

Museovirasto 2023. Muinaisjäännösrekisteri. Viitattu 3.10.2023.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2023. Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportit. Viitattu 3.10.2023.

Pirkanmaan liitto 2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017.

Ramboll 2022. Akaan kaupunki, Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys.

Ramboll 2022. Akaan kaupunki, Strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys.

SYKE 2023. Ympäristökarttapalvelu Karpalo. Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet. Viitattu 3.10.2023.

Taratest 2022. Rakennettavuusselvitys (RN:O 200–23 Sirkosalontie).

WSP 2022. Vuoritie, Katu- ja rakennussuunnitelma.