

Valtatie 1 asemakaavan muutos

ASEMAKAAVASELOSTUS

Akaan kaupunki

13.3.2024

P46275P006

1 Perus- ja tunnistetiedot

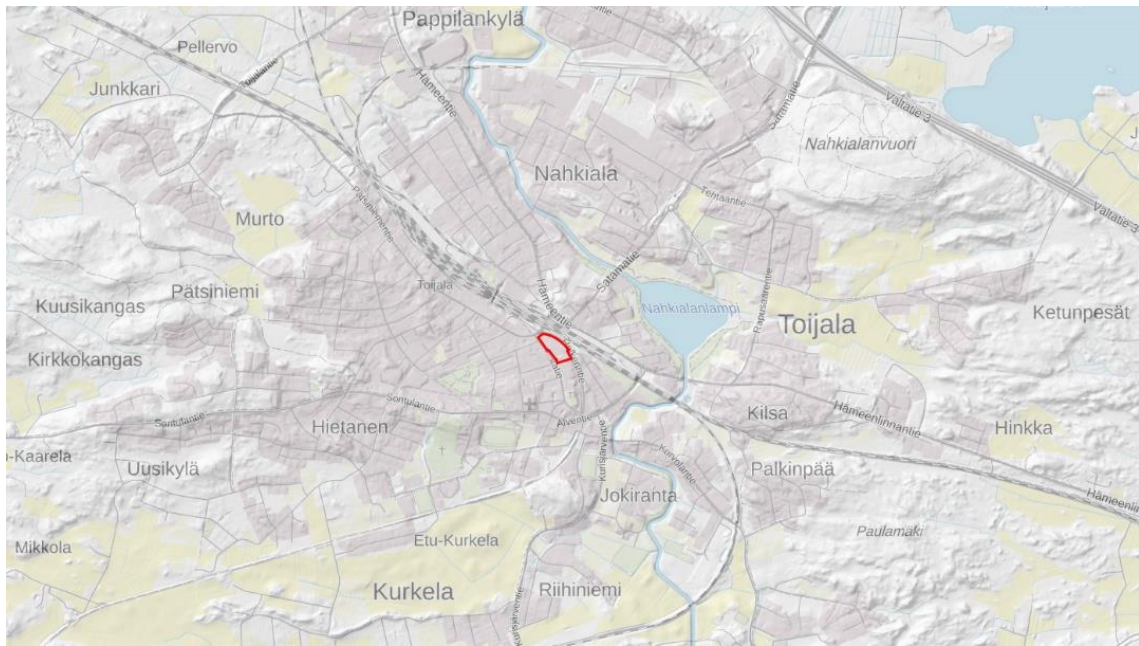
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Valtatie 1 asemakaavan muutos	
Kaavan päiväys:	13.3.2024	
Kaavan vaihe:	Ehdotusvaihe	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan korttelia 1221 (KM) sekä puistoa (VP). Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 1221 tontti 2 (KM) sekä puistoa (VP). Tonttijaon muutos koskee 1. kaupunginosan korttelin 1221 tonttia 1. Tonttijaon muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 1221 tontti 2. Tonttijaon muutos esitetään teknisenä piirroksena kaavan ehdotusvaiheessa.	
Kaavoittaja:	Niina Järvinen, kaavoituspäällikkö Kirkkotori 10 37800 Akaa etunimi.sukunimi@akaa.fi	
Kaavan laatija:	Janne Pekkarinen, ins. AMK, YKS 697 FCG Finnish Consulting Group Oy Hatanpäänkatu 1 A 33900 Tampere etunimi.sukunimi@fcg.fi	
Projektinumero:	P46275P006	
Käsittelyvaiheet:	Vireilletulo (EVO)	31.5.2023 § 55
	OAS nähtävillä	16.6. - 1.8.2023
	Elinvoimalautakunta	16.11.2023 § 116
	Kaavaluonnos nähtävillä	1.12.2023 – 8.1.2024
	Elinvoimalautakunta	13.3.2024
	Kaavaehdotus nähtävillä	
	Elinvoimalautakunta	
	Kaupunginhallitus	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Akaan Toijalan keskustaajamassa Suomen pääradan varressa noin 300 metriä Toijalan rautatieasemasta kaakkoon. Aluetta reunustavat Valtatie ja Holkerintie.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 20-1-1221-1 sekä osia kiinteistöistä 20-407-7-76, 20-871-5-1, 20-407-24-0, 20-1-9901-0. Alueella sijaitsee Toijalan S-Market sekä Metsolanpuisto.



Kuva 1. Kaava-alue merkattu punaisella viivalla. (MML 2023)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa liikerakennusten korttelialuetta 1221 (KM) puistoalueelle (VP) ja mahdollistaa kaupan laajeneminen. Kulkuyhteys Metsolanpuiston läpi on tarkoitus säilyttää.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

1.4 Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Sisällys	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelutarve.....	22
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.3	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	25
4.5	Suunnitelmista annettu palaute ja neuvottelut.....	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	33
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	33
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.3	Nimistö	35
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	35
6.1	Yleistä.....	35
6.2	Kaavan suhde maankäytön suunnittelun tasoihin	35
6.3	Vaikutukset ihmisten oloihin ja elinympäristöön.....	36
6.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	39
6.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. 39	
6.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	40
6.7	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.	42
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	42

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (31.5.2023, päivitetty 16.11.2023)
2. Valtatie 1 asemakaavan muutos, Maaperän laatuselvitys (Ramboll Finland Oy, 11.11.2023)
3. Valtatie 1 asemakaavamuutos, Liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 11/2023)

2 Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Pirkanmaan Osuuskauppa on tehnyt aloitteen Kaupungille asemakaavamuutoksesta. Kaavoitus- ja maankäyttösopimus on allekirjoitettu kaavamuutoksen aloitteen tekijän kanssa.

Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan (31.5.2023 § 55) kuuluttaa asemakaava muutoksen vireille tulosta ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä päättänyt asettaa OAS:n julkisesti nähtäville. OAS on ollut nähtävillä 16.6.-1.8.2023 välisen ajan Akaan kaupungin internetsivuilla. Elinvoimalautakunnan päätöksellä (16.11.2023 § 116) kaavaluonnos asetetaan nähtäville. Kuulutus Akaan Seudussa nähtävillä olosta. Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 1.12.2023 – 8.1.2024.

Asemakaava

Asemakaava muutoksen muodostuu *liikerakennusten korttelialueen (KL)* ja *puistoaluetta (VP)*. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 4 100 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

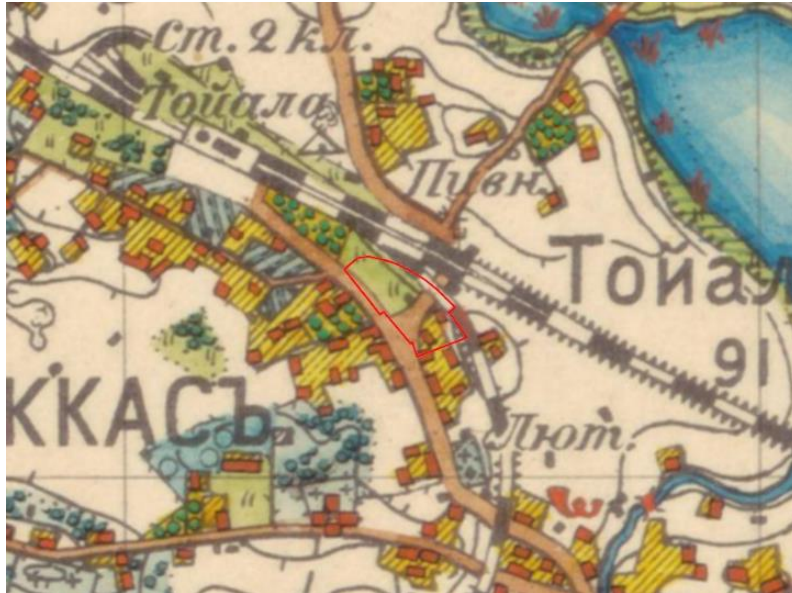
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Toijalan keskustaajamassa, lähellä Toijalan rautatieasemaa Valtatien ja Holkerintien kulmauksessa.



Kuva 2. Kaava-alue sijoittuu Toijalan taajaman keskustaajamasta. (MML, 2023)

Vuonna 1876 avattiin Toijalan risteysasema, jonka kautta pääsi Tampereelle, Turkuun ja Helsinkiin. Vuoteen 1968 asti kaava-alueen itäpuolta reunustavan Holkerintien paikalla sijaitsi Turkuun menevä junarata. Holkerintien ratalinjauksen kaarre todettiin liian jyrkäksi ja uusi loivempi ratayhteys Turkuun rakennettiin hieman etelämpää.



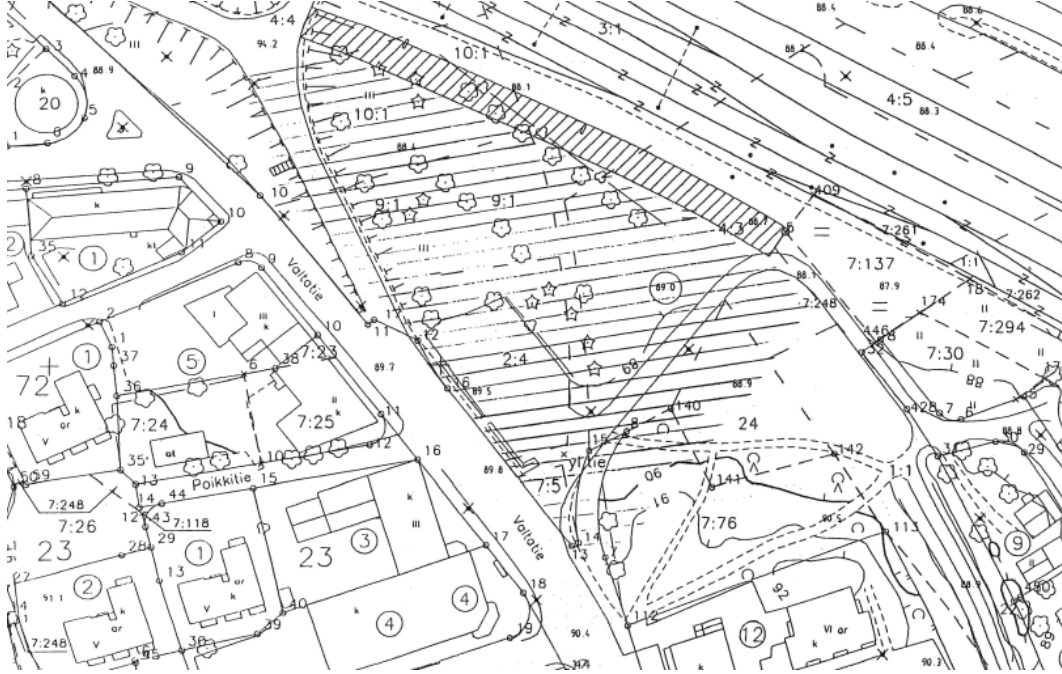
Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti senaatin kartalla vuodelta 1899.

Kaava-alueella asui vuoteen 1958 asti Edvard Metsola, jonka mukaan kaava-alueen Metsolanpuisto on nimetty. Metsoloiden vuonna 1974 purettu rakennus sijaitsi kaava-alueen eteläosassa. Rakennuksen kohdalla sijaitsee nykyään Valtatien ja Holkerintien yhdistävä ja puiston läpi kulkeva polku.



Kuva 4. Vasemmalla kuva suunnittelualueesta vuodelta 1956 ja oikealla vuodelta 1996.

Nykyisen S-marketin rakentamisen yhteydessä alueen katujärjestelyjä muutettiin. Holkerintie rakennettiin ja Valtatien suora yhteys radan ylittävälle sillalle katkaistiin.



Kuva 5. Suunnittelualueen pohjakartta vuodelta 2000 ennen S-marketin rakentamista (Toijalan kaupunki).

3.1.1 Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Toijalan taajaman keskuskadulla Valtatiellä. Valtatien varressa sijaitsevat päivittäistavarakauppa S-market Toijala, kaupan pysäköintialue sekä Metsolanpuisto.

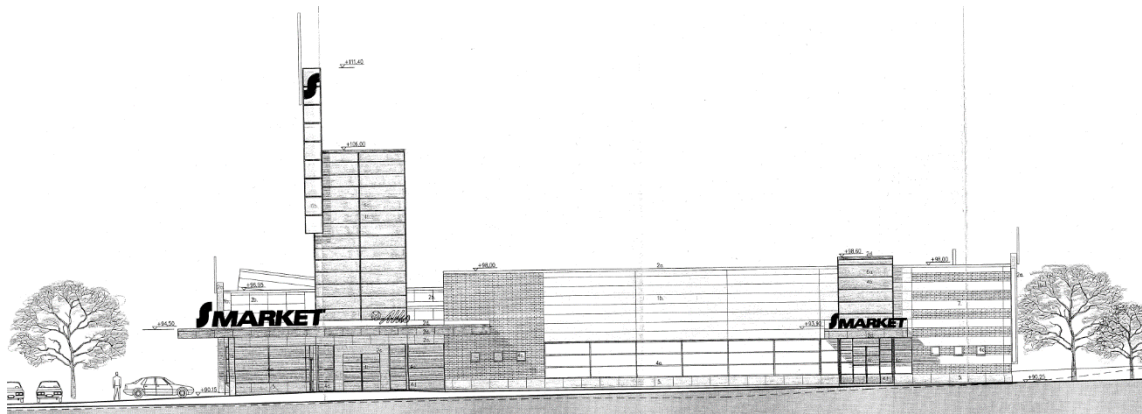


Kuva 6. Ilmakuva suunnittelualueesta. Kaava-alue merkattu punaisella viivalla. (MML, 2023)

Akaan kaupungissa oli vuoden 2022 lopussa 16 470 asukasta. Toijalan keskustaajamassa asui vuoden 2021 lopussa 8 465 asukasta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on vuonna 2001 Pirkanmaan osuuskaupan rakennuttama rakennus, jossa toimii Toijalan S-market. Rakennuksessa sijaitsee myös Alkon ja Postin toimipisteet. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy vuonna 2000.



Kuva 7. Julkisivu näkymä Valtatielle. (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy, 2000)



Kuva 8. Julkisivu kohti pysäköintialuetta (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy, 2000)

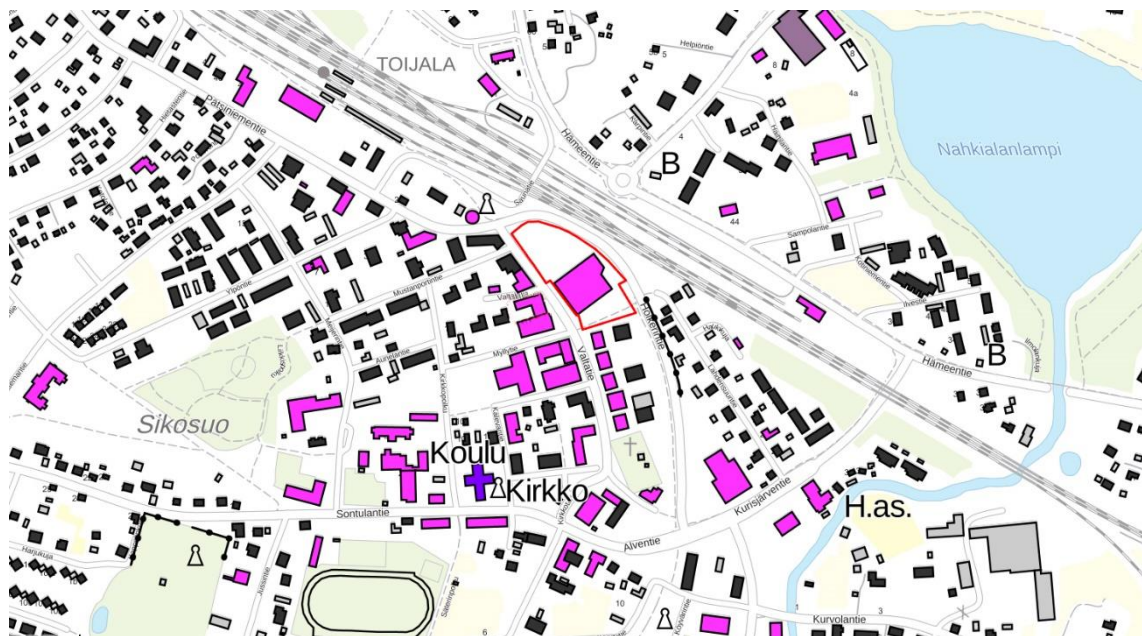


Kuva 9. Julkisivu kohti Metsolanpuistoa (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy, 2000)



Kuva 10. Julkisivu kohti Holkerintietä (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy, 2000)

Rakennukset



Kuva 11. Toijalan keskustaajaman rakennuskanta. Mustalla merkattu asuinrakennukset, harmaalla tehdas- ja toimistorakennukset sekä lilalla yleiset rakennukset. (MML, 2023)

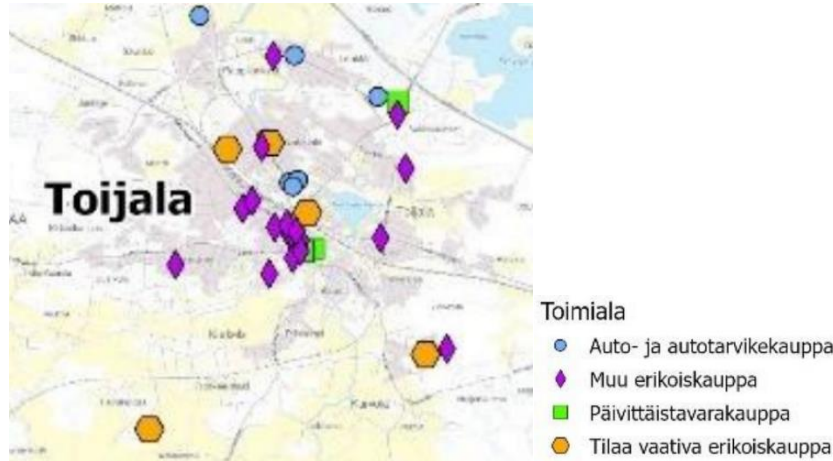
Asuminen

Kaava-alueella ei sijaitse asuntoja.

Palvelut

Vuonna 2018 Akaassa toimi yhteensä 56 vähittäiskaupan myymälää, joista 15 oli päivittäistavarakaupan myymälöitä. Päivittäistavarakaupan myymälöistä 2 oli isoja supermarketteja (yli 1 000 m²), 1 pieni supermarket (yli 400 m²), 2 valintamyymälöitä (100–400 m²) ja 1 itsepalvelutavaratalo. Muut myymälät olivat pieniä päivittäistavarakaupan

erikoismyymälöitä ja kioskeja. Tilastokeskuksen luokittelussa päivittäistavaramyymälöihin lasketaan kuuluviksi lisäksi myös Alko ja luontaistuotemyymälät. (Kuva 12)



Kuva 12. Toijalan taajama-alueen vähittäiskaupan myymälät 2018. Päivittäistavarakaupan osalta kartalla esitetään vain varsinaiset päivittäistavaramyymälät ja itsepalvelutavaratalo (laajan tavaravalikoiman myymälä) (Tilastokeskus 2021).

Erikoiskaupan myymälöitä Akaassa toimi vuonna 2018 yhteensä 41. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä toimi 10 myymälää. Muun eli ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla kaupungissa toimi yhteensä 31 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat, sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat Akaan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälät sijoittuivat pääasiassa Toijalaan ja Viialaan.

Vähittäiskaupan myymäläverkko Akaassa on harventunut viime vuosina, sillä vuonna 2013 vähittäiskaupan myymälöitä oli yhteensä 73. Vähennys vuoteen 2018 oli siten 17 myymälää. Eniten myymälöitä on poistunut muun erikoiskaupan alalta. Myös koko maan tasolla eniten vähittäiskaupan myymälöitä on poistunut muun erikoiskaupan alalta.

Suojeltavat alueet

Alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Vuonna 2009 laadittiin Akaan yleiskaavoituksen taustaselvitykseksi *Toijalan rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema* (FCG Planeko Oy, 2009). Selvityksessä on dokumentoitu Toijalan kulttuurihistorialliset kiinteistöt ja arvoalueet. Kaava-alue rajautuu selvityksessä esitettyyn *Toijalan asema- ja ratapiha ympäristöineen* -arvoalueeseen (arvoluokka I). Arvoalueen toimenpiteet ovat:

*Monipuolisen kokonaisuuden eri osa-alueiden säilyminen olisi turvattava.
Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon arvoalueen lisäksi ympäristön*

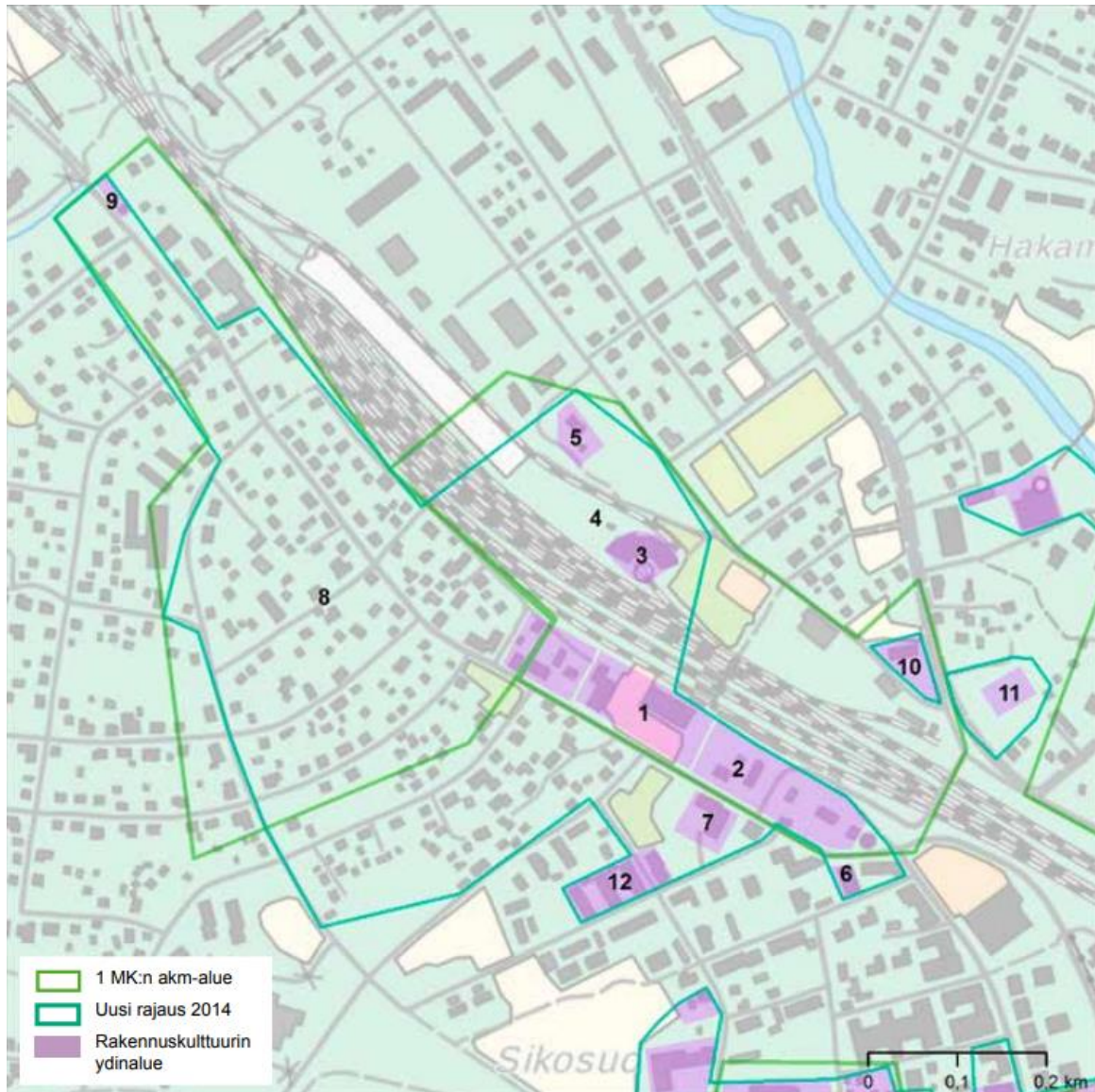
historialliset arvoalueet. Erityisesti tulisi huomioida historiallisesti avoimien, varastointiin, lastaukseen ja purkamiseen käytettyjen alueiden rooli maisemassa.

Rakennuskannan korjauksissa tulee käyttää rakennusaikakauden perinteisiä materiaaleja, työtapoja ja teknisiä ratkaisuja. Alkuperäiset rakennusosat tulisi pyrkiä säilyttämään. Rakennusten mahdollisissa muutos- tai korjaustöissä tulee huomioida alkuperäinen asu ja historialliset kerrostumat.



Kuva 13. Toijalan asema- ja ratapiha ympäristöineen -arvoalue. (FCG 2009)

Kaava-alue rajautuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun *Toijalan aseman ympäristö ja asuinalue* -alueeseen (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Pirkanmaan liitto, 2016).



1. Toijalan asemarakennus ja Postin rakennus 1960
2. Asemapäällikön talo, ratamestarintalo, junanlähettäjän talo, rivitalo, muita VR:n työsuhdeasuinrakennuksia 1900-luvun alusta 1950-luvulle, Ylpöntiellä ja aseman luoteispuolella
3. Veturitali, pistoraide, kääntöpöytä 1870-luku, useita muutoksia
4. Vesitorni 1950-luku
5. Pätsiniemen kylätontti asemapihan pohjoispuolella, Ryödin kantatilan pihapiiri
6. Valtion virastotalo 1953
7. 1940- ja 1950-luvun asuin- ja liikerakennuksia, mm. Kinon talo 1939 (1950), Huuskan talo 1940-luku, ympyrätalo 1951
8. Pätsiniemen pientaloalue, mm. rautatieläisten omakotitaloja 1910 - luvulta lähtien
10. Laaksolan lastenkoti, alun perin oluttehtaan työntekijöiden asuinrakennus 1800-luvun lopulta
11. Oluttehtaan kellari 1870-luvulta
12. Ylpöntien kerrostalot

Kaava-alueella ei sijaitse muinaisjäänöksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella noin 150 metrin päässä sijaitsee kiinteä muinaisjäänös Akaan kivisakasti (1000002014), jota ympäröi Akaan vanha hautausmaa. Kivisakasti rakennettiin 1500-luvun alussa. 1800-luvun alkupuolelle saakka hautausmaan yhteydessä sijaitsi puukirkko. Vuonna 1817 valmistui uusi puukirkko noin 200 metrin päähän länteen.

Kaava-alueen länsirajalla Valtatien paikkeilla on sijainnut maakunnallisesti tärkeä tie nk. Hiidentie, joka on yhdistänyt Hämeenlinnan, Akaan ja Tammerkosken. Tielinjaus on yhdistänyt Sydän-Hämeen ja Satakuntaan vievän Kyrönkankaatien. Tielinjausta pidetään Hämeen paikallisteistä vanhempina ja merkittävimpanä. Suunnittelualueella historiallinen tielinjaus sijaitsee modernien rakenteiden alla. (Kuva 14)



Kuva 14. Ote Pirkanmaan historialliset tiet selvityksestä. Hiidentie merkattu kartalle numerolla 5. Tie jatkuu idässä Hämeenlinnaan ja pohjoisessa Tampereelle. Numerolla 11 on merkattu tieyhteys Humppila-Urjala-Akaa. Numerolla 10 on merkattu tieyhteys Urjala-Kylmäkoski-Akaa. (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2011)

Liikenne

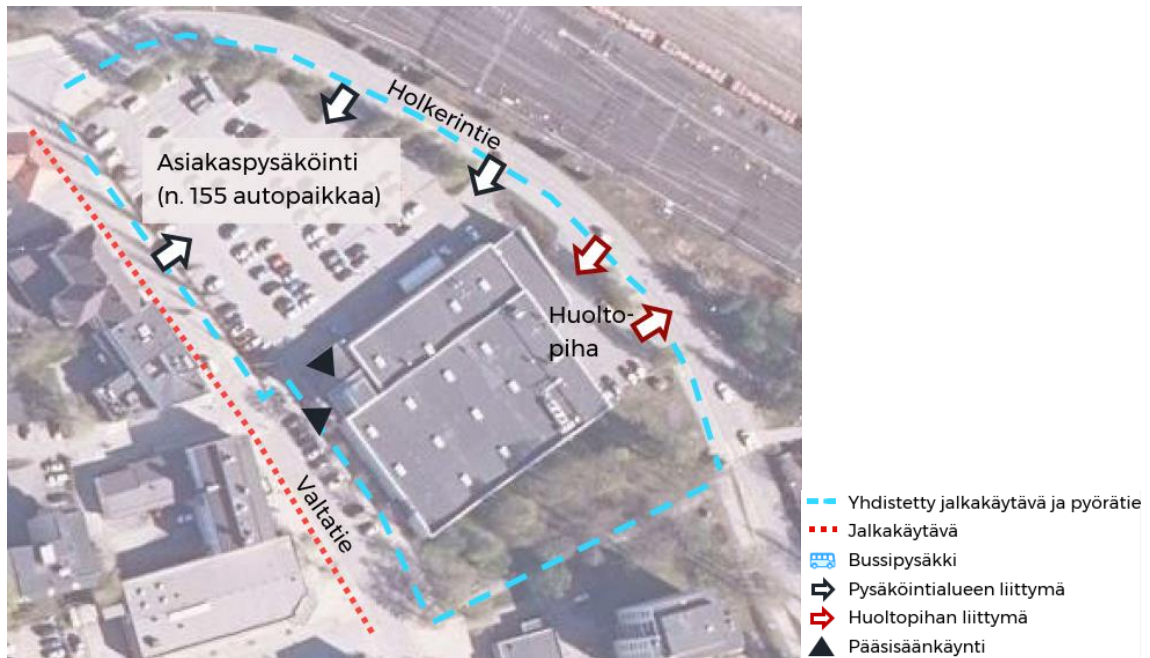
Asemakaava-alueen länsipuolella kulkeva Valtatie on Toijalan keskustan pääkatu, jonka varteen on sijoittunut liike- ja palvelukiinteistöjä. Asemakaava-alueen pohjois- ja länsipuolella kulkeva Holkerintie on kokoojakatu, joka toimii mm. linja-autoliikenteen reittinä ja on enemmän läpiajoa palveleva reitti kuin Valtatie.

Valtatie ja Holkerintie liittyvät etelässä Sontulantiehen (mt 2851), jonka kautta on edelleen yhteys pääradan itäpuolelle ja valtatielle 3. Pohjoisessa Valtatien ja Holkerintien jatkeena olevan Pätsiniementien kautta on yhteys noin 0,5 km päässä sijaitsevalle Toijalan rautatieasemalle sekä Saunatien kautta radan pohjoispuolelle.



Kuva 15. Suunnittelualan liikennejärjestelyt (WSP Finland Oy, 2023)

Asiakaspysäköinnin liittymät ovat Valtatien ja Holkerintien puolella. Asiakaspysäköintipaikkoja on 155 kpl. Henkilökunnan pysäköinti sijaitsee huoltopihan yhteydessä Holkerintien puolella. Jalankulun pyöräilyn yhteys S-marketille sijoittuu Valtatien puolelle kaupan pääsisäänkäynnin edustalle. Polkupyörille on varattu pysäköintitilaa pääsisäänkäynnin läheisyydessä.



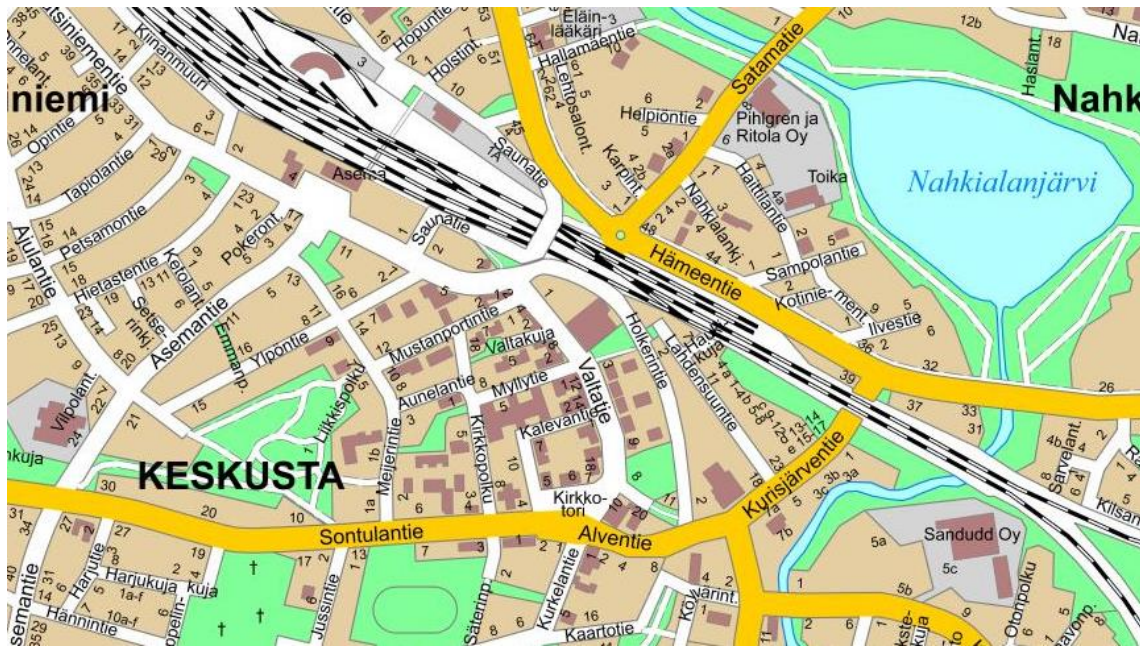
Kuva 16. Kaava-alueen sisäiset liikennejärjestelyt (WSP Finland Oy, 2023)

Kunnallistekniikka

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kaava-alueella sijaitsee kaukolämpöputki, vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiputki sekä tietokaapeleita.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Alueen eteläosassa sijaitsee Metsolanpuisto. Metsolanpuistossa kasvaa pääosin erilaisia lehtipuita.



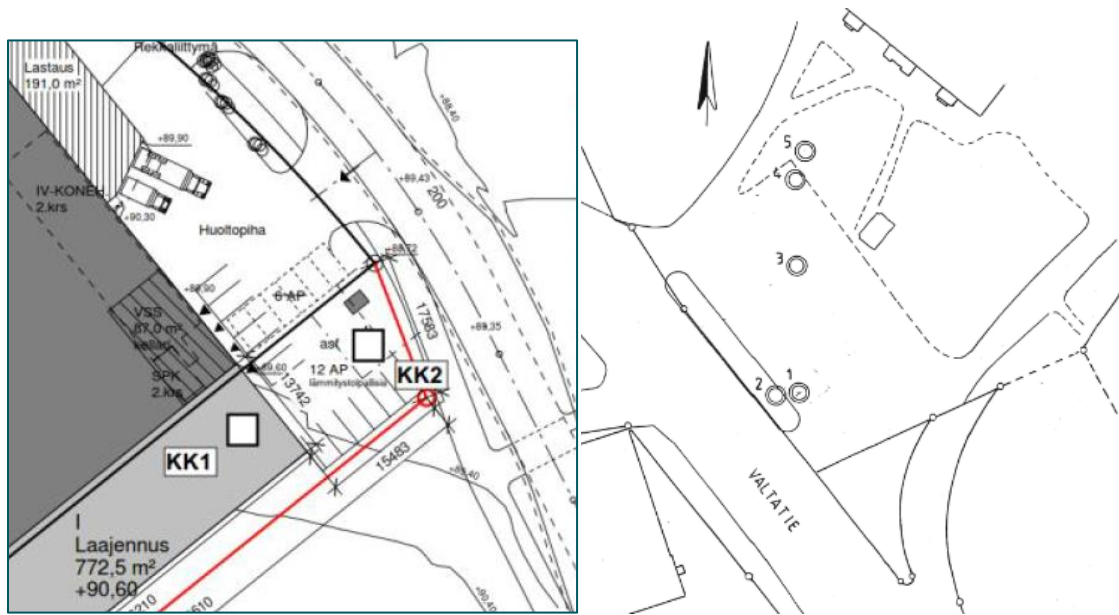
Kuva 17. Toijalan keskus opaskartta. Vihreällä värillä näkyvät julkiset lähivirkistysalueet, puistot yms. (Akaan kaupunki, 2023)

Maaperä

Kaava-alueelle laadittiin syksyllä 2023 maaperän laatuselvitys (liite 2). Tutkimuskohteessa Holkerintien lounaispuolella tien suuntaisesti ollut rautatie on purettu noin 1970-luvulla. Nykyisen Metsolanpuiston alueella sijainneet vanhat rakennukset on myös purettu 1980-luvun alkuun mennessä. Tutkimusalueelle tehtiin pyöräalustaisella kaivinkoneella kaksi koekuoppaa (KK1 ja KK2), jotka ulotettiin koskemattomaan perusmaahan saakka. KK2 sijoitettiin purettuun rautatielinjalle.

Tutkimuksessa ei havaittu kiinteistön täytestä aiheutunutta maaperän pilaantuneisuutta tai toimenpiteitä edellyttäviä täyttöjen jätteitä. Tutkimusten yhteydessä ei tullut ilmi seikkoja, jotka antaisivat aiheutta epäillä maaperän pilaantuneisuutta. Tutkimuksissa ei havaittu haitta-ainepitoisuuksia, joista aiheutuisi terveysriskiä tai maaperän kunnostustarvetta kohteen nykyisessä tai suunnitellussa käytössä.

Kaava-alueella on sijainnut huoltoasema ja huoltokorjaamo ennen S-marketin rakennusta. Nk. pankkiaukionalueelle on laadittu saastuneisuusselvitys nykyisen S-marketin asemakaavan laadinnan yhteydessä (Kuva 18, Geotesti Oy, 2000). Kiinteistön maaperä (entisen huoltoaseman alue) on puhdistettu massanvaihdolla marraskuussa 2000. Puhdistustyötä koskevan raportin perusteella huoltoasema-alueen maaperä on saatu puhdistettua Pirkanmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti. Pirkanmaan ELY-keskus on hyväksynyt alueella tehdyt maaperän puhdistustoimenpiteet lausunnollaan 7.2.2001 ja todennut, että ne ovat olleet riittävät.



Kuva 18. Vasemmalla vuoden 2023 maaperän laatuselvityksen tutkimuspisteet KK1 ja KK2 esitettynä asemapiirustuksen päällä. (Ramboll Finland Oy, 2023). Oikealla vuoden 2000 saastuneisuusselvityksen yhteydessä tehdyt kaivaukset merkattu sen aikaiselle pohjakartalle. (Geotesti Oy, 2000)

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole pohjavesialuetta.

3.1.4 Maanomistus

Pirkanmaan Osuuskauppa omistaa kaupan ja pysäköintialueen kiinteistön. Akaan kaupunki omistaa Metsolanpuiston.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaa 2040 maakuntakaava, joka on tullut voimaan 8.6.2017. Kaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu *keskustatoimintojen alue (C)*. Toijalan keskustaan osoitetun keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on 20 000 kerrosalaneliometriä. Suunnittelualueen kohdalla sijaitsee Toijalan *maaliikenne alue (LM)*.

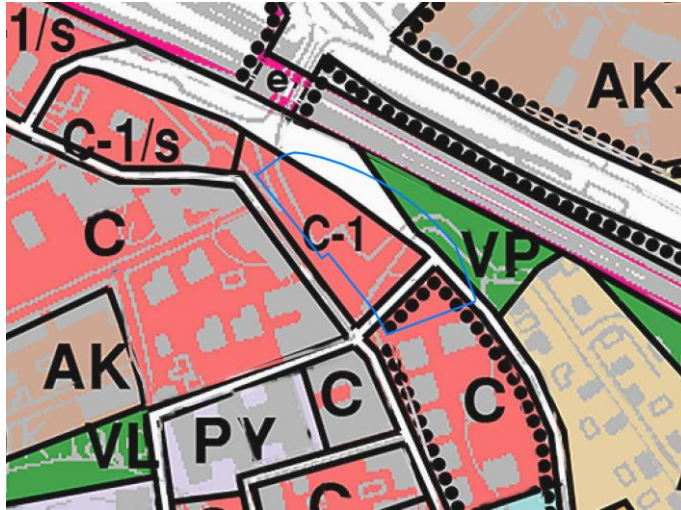
Strategisissa kehittämisperiaatemerkinnöissä suunnittelualueelle on osoitettu *kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1)*, *kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6)* sekä *tiivistettävä asemanseltu*.



Kuva 19. Pirkanmaa maakuntakaava 2040. Kaava-alue sijaitsee Toijalan maaliikenne alueen (LM) -merkinnän kohdalla. (MML, Pirkanmaan liitto 2023)

Toijalan yleiskaava 2020

Kaava-alueella on voimassa Toijalan oikeusvaikutukseton yleiskaava 2020 vuodelta 1998. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu *keskustatoimintojen aluetta (C-1)*, jonka *alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon radan meluhaitta, keskustatoimintojen alue (C)* ja *puisto (VP)*. Alueen läpi on osoitettu *kevyen liikenteen pääreitti*.

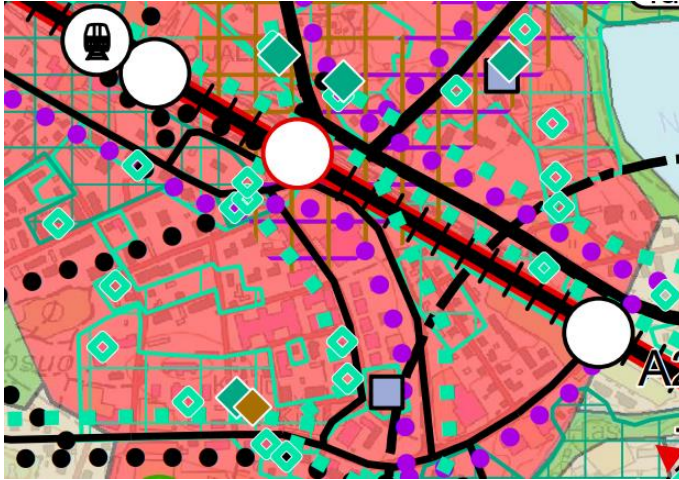


Kuva 20. Toijalan yleiskaava 2020. Kaava-alue merkattu likimääräisesti sinisellä viivalla (Toijalan kunta, 1998)

Akaan strateginen yleiskaava 2040

Akaan strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda suuntaviivat Akaan kaupungin maankäytölle kaavan tavoitevuoteen 2040 asti. Koko kaupungin alueen käsittävällä yleiskaavalla määritellään kaupungin alueidenkäytön kehityksen isot linjat sekä osa-alueiden maankäytön kehukset yleispiirteisellä tasolla. Akaan strateginen yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena (MRL 42-43 §). Laadittava yleiskaava korvaa aikaisemmin laaditut oikeusvaikutteiset yleiskaavat ja ohjaa jatkossa tarkempaa toteutukseen tähtäävää asemakaavoitusta.

Akaan kaupungin Elinvoimalautakunta hyväksyi laaditun yleiskaavaluonnoksen (26.1.2022) ja asetti valmisteluvaiheen aineiston nähtäville (9.2. – 14.3.2022).



Kuva 21. Akaan strategisen yleiskaavan 2040 valmisteluvaiheen kartta (Ramboll Finland Oy, 14.2.2022)

Kaava-alueelle on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu Toijalan keskusta-alueen keskustatoimintojen alue (C).

Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta-alueeseen soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuntoalueina.

Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen keskittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi.

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyteen. Rakennetun ympäristön laatuun tulee kiinnittää huomioita erityisesti keskeisten julkisten tilojen ja reittien osalta.

Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen). Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti parannettava alue -aluemerkintä.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee tavoitella Satamatien varren yhtenäistä ilmettä, laadukasta kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja omaleimaisuutta. Suunnittelussa tulee huomioida alueen sijainti lähellä kaupallista keskustaa ja suosia alueen toiminnoissa kaupallisia ja muita keskustan läheisyyteen soveltuvia palveluja. Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vievää erikoiskauppaa.

Kaava-alueen itäpuolelle, Holkerintielle, on osoitettu seudullinen pyöräilyn pääreitti -viivamerkintä.

Asemakaava

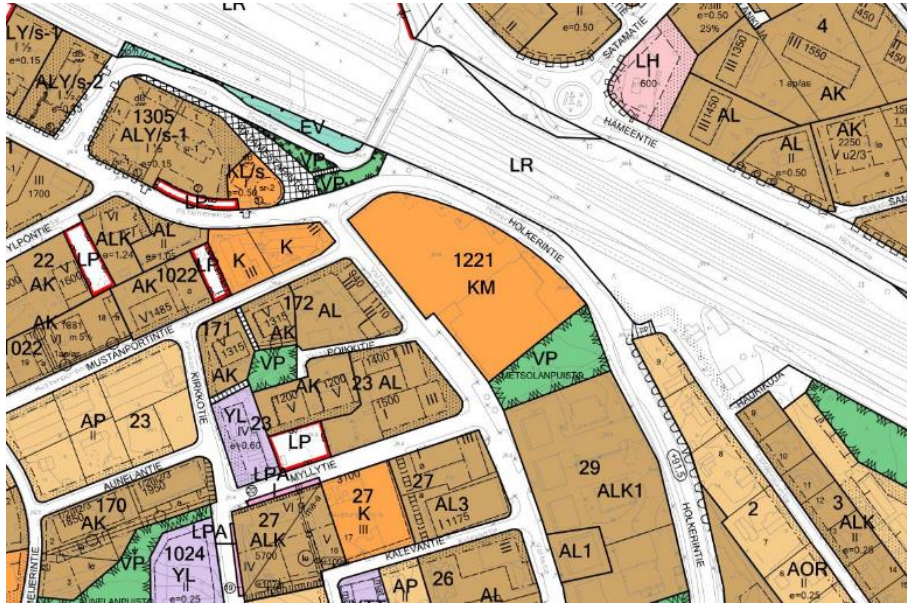
Kaava-alueella on voimassa *Market-Metsola* niminen asemakaava, joka on tullut voimaan 29.9.2000. Alueelle on osoitettu *liikerakennusten korttelialue* (KM) ja *puisto* (VP).

Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Metsolanpuistoon saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita (et).



Kuva 22. Kaava-alueella voimassa oleva Market-Metsola -asemakaava.



Kuva 23. Toijalan taajaman ajantasainen asemakaavayhdistelmä. Kaava-alueeseen kuuluvat kuvan keskellä sijaitsevat kortteli 1221 ja VP-alue (Metsolanpuisto).

3.2.2 Muut

Suojelutilanne

Kaava-alueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteistä muinaisjäännöksiä tai muita kohteita.

Kaava-alueen länsireunaa pitkin (Valtatie) on kulkenut historiallinen Hiidentie. Hiidentie on yhdistänyt Tammerkosken ja Hämeenlinnan. Tielinjaus on tällä kohtaa täysin modernin rakentamisen alla, eikä historialliseen tiehen liittyviä, arkeologisesti merkityksellisiä kerrostumia tai rakenteita ole todennäköisesti säilynyt.

Pohjakartta

Asemakaava laaditaan MRL 54 a §:n täyttävälle pohjakartalle.

3.2.3 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Selvitykset

Kaavatyön lähtöaineistona on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Toijala, Arkeologinen perusinventointi, 1998
- Akaan historiallisen ajan asuinpaikkojen arkistoinventointi, 2021
- Strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 2021
- Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 2022

Suunnittelualueelle on laadittu Kaavamuutoksen aikana seuraavat selvitykset:

- Valtatie 1 asemakaavan muutos, maaperän laatuselvitys, Ramboll Finland Oy, 11.11.2023
- Valtatie 1 asemakaavamuutos, liikenneselvitys, WSP Finland Oy, 11/2023

S-marketin laajennus

Pirkanmaan osuuskauppa ja Arkkitehtitoimisto Q'ARK Oy ovat laatineet Toijalan S-marketin laajennusta. Laajennuksesta on laadittu luonnosversiot asemapiirustuksesta ja havainnollistavia 3d-kuvia.

4 Asemakaavan suunnitteluvaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Asemakaava muutos on käynnistynyt Pirkanmaan Osuuskaupan tekemästä aloitteesta. Akaan kaupunki on hyväksynyt kaavoitusaloitteen ja asettanut kaavamuutoksen vireille.

Pirkanmaan Osuuskaupalla on tarvetta laajentaa nykyistä päivittäistavarakauppaa (S-Market) noin 600 kerrosalaneliöllä. Kiinteistön laajentamisen lisäksi Osuuskauppa on tehnyt aloitteen Akaan kaupungin omistamien alueiden (n. 1100 m²) ostamisesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (31.5.2023 § 55), joka on ollut nähtävillä 16.6. - 1.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 16.11.2023 (liite 1).

Viranomaisyhteistyö

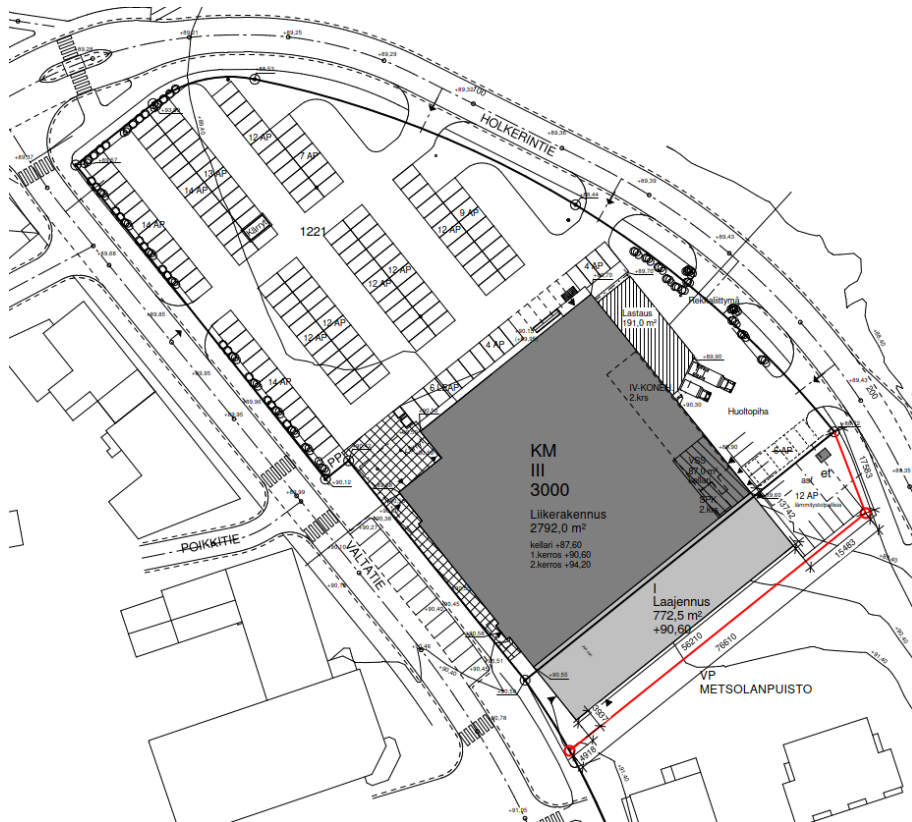
Viranomaisilta on pyydetty kommentit osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa 15.8.2022 pidetyssä Akaan asemakaavahankkeita koskevassa työneuvottelussa todettiin, että tämän kaavamuutoksen osalta ei ole tarvetta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle. Kaava-aineistosta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot viranomaisilta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutos toteuttaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Pirkanmaan Osuuskaupan toimesta. Q'ARK on laatinut piirustukset Toijalan S-marketin laajennukselle (Kuva 24). Koko rakennus on mallinnettu ja alueesta on laadittu havainnekuvia (Kuva 25, Kuva 26 ja Kuva 27).



Kuva 24. Toijalan S-marketin laajennuksen asemapiirustus, luonnos (Q'ARK, 7.11.2023)



Kuva 25. Havainnekuva Valtatieltä kohti laajennusosaa. (Q'ARK, 7.11.2023)



Kuva 26. Havainnekuva rakennuksen pääsisäänkäynnistä. Nykyiseen osaan ei kohdistu muutoksia. (Q'ARK, 7.11.2023)



Kuva 27. Havainnekuva Holkerintieltä kohti rakennuksen laajennusosaa ja Metsolanpuistoa. (Q'ARK, 7.11.2023)

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan aloitusvaiheessa saadun palautteen perusteella alueella laaditaan pilaantuneen maaperän selvitys ja liikenneselvitys.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavan vaiheet	Toimenpide
Vireilletulo ja OAS	<ul style="list-style-type: none">– Kaavoitus- ja maankäyttösopimus on allekirjoitettu korttelin 1221 maanomistajan kanssa– Elinvoimalautakunta päättää kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä asettamisesta 1.6.2022 § 82– Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa ja OAS nähtävillä 16.6.-1.8.2023 (MRL63§, MRA30§)– OAS:sta on mahdollista antaa palautetta kaavaehdotuksen nähtävillä olo ajan päättymiseen saakka.
Valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none">– Elinvoimalautakunnan päätöksellä (16.11.2023 § 116) kaavaluonnos asetetaan nähtävillä. Kuulutus Akaan Seudussa nähtävillä olosta– Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 1.12.2023 – 8.1.2024 (MRA 30§)– Osallisilla mahdollisuus mielipiteen antamiseen– Lausuntopyynnöt viranomaisilta
Ehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">– Elinvoimalautakunta asettaa nähtävillä– Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa– Ehdotus nähtävillä 30 pv (MRL65§, MRA27§)– Osallisilla mahdollisuus muistutuksen antamiseen– Lausuntopyynnöt viranomaisilta
Hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none">– Kaupunginvaltuusto hyväksyy (MRL 52§)– 30 pv aikaa jättää valitus hallinto-oikeuteen– Kuulutus voimaantulosta

4.5 Suunnitelmista annettu palaute ja neuvottelut

Akaan kaupunki ja Pirkanmaan ELY-keskus pitivät työneuvottelun 15.8.2022 koskien Akaassa vireillä olevia asemakaavahankkeita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.6.–1.8.2023 välisen ajan. OAS:ista saatiin yhdeksän lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Pirkanmaan ELY-keskus, 11.7.2023

Pirkanmaan ELY-keskus ei anna kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoa, mutta edellyttää pilaantuneiden maa-alueiden selvittämistä ja huomioon ottamista kaavatyön yhteydessä.

Kaavamuuotosalueella on toiminut Pirkanmaan ELY-keskuksen tietojen mukaan huoltoasema, jonka toiminta on loppunut tiettävästi 1940-luvulla. Kiinteistölle on 2000-luvun alkupuolella suunniteltu rakennettavan liikerakennus, minkä vuoksi kiinteistöllä on tehty maaperän pilaantuneisuus selvitys vuonna 2000. Selvityksessä on todettu maaperä paikoin öljyhiilivedyillä ja raskasmetalleilla pilaantuneeksi. Pirkanmaan ELY-keskus on antanut kiinteistön pilaantuneen maaperän puhdistamisesta päätöksen 15.9.2000. Kiinteistön maaperä (entisen huoltoaseman alue) on puhdistettu massanvaihdoilla marraskuussa 2000. Puhdistustyötä koskevan raportin perusteella huoltoasema-alueen maaperä on saatu puhdistettua Pirkanmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti. Pirkanmaan ELY-keskus on hyväksynyt alueella tehdyt maaperän puhdistustoimenpiteet lausunnollaan 7.2.2001 ja todennut, että ne ovat olleet riittävät.

Entisen huoltoaseman alueella on vuonna 2000 tehdyn maaperän puhdistustyön yhteydessä todettu maaperässä paikoin kohonneita, valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnyсарvotason ylittäviä sinkkipitoisuuksia savimaassa. Puhdistustyön loppuraportissa kyseisten sinkkipitoisuuksien on arvioitu olevan luontaista taustapitoisuutta. Kyseiset sinkkipitoisuudet eivät siten aiheuta maaperän puhdistustarvetta, mutta mikäli kohonneita sinkkipitoisuuksia sisältäviä savimaita on tarpeen poistaa kiinteistöltä maarakentamisen vuoksi, tulee ne toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan tai sellaiseen hyödyntämissaikaan, jonka maaperässä esiintyy samantasoisia sinkkipitoisuuksia.

Kiinteistön läheisyydessä sijaitsee junarata, jonka liikennöinti on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista kiinteistön pohjois- ja koillisosassa. Kyseisillä alueilla maaperän haitta-ainepitoisuudet on tarpeen selvittää edustavan näytteenoton avulla ennen alueella tehtäviä maanrakennustöitä. Näytteenoton tulokset sekä arvio maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta tulee toimittaa tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikölle, joka arvioi niiden perusteella jatkotoimenpiteiden tarpeen.

ELY-keskus ottaa tarkemmin kantaa kaavan sisältöön ja vaikutusten arviointiin kaavan luonnosvaiheessa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Alueelle on laadittu kaavan valmisteluvaiheessa maaperän laatuselvitys. Liite on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Pirkanmaan liitto, 21.6.2022

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

Teknisluonteisena tarkistuksena tulee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kuitenkin täydentää seuraavasti:

- s.1 / kohdassa "Maakuntakaava" tulee käydä selville voimassa olevan maakuntakaavan Keskustatoimintojen alue -merkinnän kaavamääräys, jossa on määritetty Toijalan keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus (20000 k-m²)
- s.2 / kohdassa "Selvitykset" tulee mainita suunnittelualuetta koskeva kaupan palveluiden selvitys

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään lausunnon mukaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 13.7.2023

Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Toijalan taajamassa, lähellä Toijalan rautatieasemaa Valtatien ja Holkerintien kulmauksessa. Alueella sijaitsee Toijalan S-Market sekä Metsolanpuisto. Kaavamutoksen tarkoituksena on laajentaa liikerakennusten korttelialuetta 1221 (KM) puistoalueelle (VP) ja mahdollistaa kaupan laajeneminen.

Kaavan suunnittelualueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kohteita. Kaava-alueen länsiosassa/-rajalla on kulkenut historiallisen Hiidentien linjaus. Tielinjaus on tällä kohtaa täysin modernin rakentamisen alla, eikä historialliseen tiehen liittyviä, arkeologisesti merkityksellisiä kerrostumia tai rakenteita ole todennäköisesti säilynyt. Maininta historiallisesta tielinjasta ja luonnehdinta sen nykytilasta tulee kuitenkin sisällyttää alueen lähtötietojen kuvauksen yhteyteen.

Kaavan suunnittelualuetta koskevat seuraavat arkeologiset tutkimukset: Toijala, Arkeologinen perusinventointi 1998 ja Akaan historiallisen ajan asuinpaikkojen arkistoinventointi 2021. Tutkimukset tulee mainita kaavaselostuksessa. Kaava-alue on pieni, lähes kauttaaltaan rakennettu ja sen arkeologinen potentiaali vähäinen. Näin ollen tarvetta arkeologisen inventoinnin tekemiselle ei ole.

Suunnittelualue ei sijoitu rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueille, mutta sen läheisyydessä sijaitsee useita paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön alueita ja kohteita sekä Toijalan aseman ympäristön ja asuinalueen maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Hankkeen kuluessa arvioidaan sen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole OAS:sta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Kaavaselostuksen lähtötietoja päivitetään Hiidentien historiallisen tielinjauksen osalta. Lausunnossa mainitut selvitykset kirjataan kaavaselostuksessa.

Pirkanmaan pelastuslaitos, 10.7.2023

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

HS-Vesi, 6.7.2023

Kaavamuuotosalueen läpi kulkee HS-Veden runkojohtoja. Runkojohdoille on saatava kaavamuuotosalueelle johtorasitteet. Lisäksi laajennuksen rakennusalan sijoittelussa on huomioitava em. johtojen sijainti.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Kaavakartalla osoitetaan maanalaisille johdoille varatut alueet.

Terveydensuojelu, 28.7.2023

Terveydensuojelu pyytää huomioimaan, että asemakaavamuutosten yhteydessä tarkastellaan kaavojen yhteisvaikutuksia kaupunkialueella myös laajempänä kokonaisuutena. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä strategisen yleiskaavan aineistoihin on merkitty tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä. Terveelliseen elinympäristöön kuuluvat mm. viher- ja virkistysalueet. Viheralueilla on paljon positiivisia terveysvaikutuksia ja niitä tulisi olla helposti kaikkien saavutettavissa. Kaavamuutosten yhteydessä tulee tarkastella kaupunkialueen kokonaisuutta ja turvata riittävä määrä viher- ja virkistysalueita kaupunkialueella. Liike-, teollisuus- ja harrastustoimintaa palvelevien rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu terveydensuojelulain tarkoittamaa haittaa, esim. melua, hajua tms. asuntoihin (esimerkiksi lastauslaitureiden sijoittelu ja kaupan tavaraliikenne).

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Kaavamuutoksella tulee poistumaan noin 1300 m² virkistysaluetta Toijalan keskustasta. Kaavamuutos heikentää keskustan viihtyvyyttä vähentämällä puustovehreyttä.

Akaan kaupunki on laatimassa kaupungin strategisen yleiskaavan 2040 yhteydessä koko kaupungin kattavaa viherverkostoselvitystä. Selvityksessä pyritään tunnistamaan kaupungin merkittävimmät luontoarvot ja etsiä keinoja niiden huomioimiseksi ja turvaamiseksi yleiskaavassa. Strateginen yleiskaava tulee ohjaamaan kaupungin asemakaavoitusta voimaan tullessaan.

Keskusta-alueen kehittämistyössä on yhdessä Tampereen yliopiston opiskelijoiden kanssa laadittu erilaisia visioita tulevaisuuden kehityssuunniksi. Työn yhteydessä on tarkasteltu viherverkon tilaa sekä sen laajentamismahdollisuuksia.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen päivittäistavaraliikkeen laajentumisen. Liikkeen huoltopiha tulee säilymään nykyisellä paikallaan, eikä huoltoliikenteen määriin ei ole odotettavissa liikenteellisesti merkittäviä muutoksia. Huoltopiha ja huoltoliikenteen reitit sijaitsevat erillään asiakasliikenteestä, jolloin turhaa risteämistä jalankulkijoiden kanssa ei synny.

Ympäristönsuojeluviranomainen, xx.xx.2023

Ympäristönsuojelulla ei ole kaavamuutokseen lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Telia Finland Oyj, 9.6.2023

Telian kaapelireitti kulkee S-marketin tontin läpi ja kartan mukaan (liite) nykyisen marketin ali. Reitti on vanha ja sen sijainti saattaa olla hyvinkin epätarkka, mutta todennäköisesti se menee rakennuksen alla, eikä kaapelikartassa niin isoa virhettä ole. Reitin sijainti on kuitenkin hyvä vielä varmistaa ennen rakentamista.

Mahdolliset kaapeleiden siirtokustannukset veloitetaan siirron tilaajalta ja siirtotarpeesta on ilmoitettava hyvissä ajoin (mielellään 3kk aikaisemmin) osoitteeseen production-desk@teliacompany.com.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Maanalaisten rakenteiden mahdollisista siirroista vastaa rakentaja.

4.5.2 Kaavan valmisteluvaiheesta saatu palaute ja vastineet

Pirkanmaan maakuntamuseo, 11.1.2024

Kaavaselostuksessa mainitaan asianmukaisesti kaava-alueen länsirajalla sijaitseva historiallinen Hiidentien linjaus ja sen nykytila sekä suunnittelualuetta koskevat arkeologiset selvitykset. Näin ollen maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaluonnoksen aineistosta huomautettavaa.

Kaavaselostuksen kappaleeseen 3.1.2 Rakennettu ympäristö on koottu riittävät perustiedot suunnittelualueella sijaitsevasta rakennuksesta. Alakappaleessa Suojeltavat alueet on mainittu, että hankealue rajautuu Toijalan asema- ja ratapiha ympäristöineen -nimiseen arvoalueeseen, ja siihen on kirjattu alueelle inventoinnissa annetut toimenpidesuositukset. Tietojen yhteydessä on syytä viitata kyseiseen selvitykseen. Kappaleeseen tulee myös lisätä tieto siitä, että alue on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavassamaakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Toijalan aseman ympäristö ja asuinalue (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016/Pirkanmaan liitto).

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Lausunnossa esitetyt asiat on lisätty kaavaselostukseen.

Pirkanmaan ELY-keskus 11.1.2024

Pirkanmaan ELY-keskukselta on pyydetty lausuntoa Valtatie 1 asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta. ELY ei koe tarpeelliseksi lausua kaavaluonnoksesta, mutta antaa seuraavat huomiot:

- KM-kaavamääräyksessä määrätään, että alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. MRL 71 a § mukaisesti vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Huomioiden, että kaava sallii enintään 3900 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden, on suuryksikkö terminä harhaanjohtava.
- VP-kaavamääräykseen olisi hyvä lisätä kirjaus Metsolanpuiston kulkuyhteyden säilyttämisestä.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

KM-korttelialueen rakennusoikeuden määrä on muutettu vastamaan MRL 71 a § mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä (4100 kerrosalaneliometriä).

Metsolanpuistoon on lisätty Valtatien ja Holkerintien yhdistävä yleinen jalankulun ja polkupyöräilyn reitti.

Pirkanmaan liitto 11.1.2024

Kommenttina Pirkanmaan liitto esittää, että kaavan jatkovalmistelussa kiinnitetään huomiota Metsolanpuistoon sijoittuvan keskeisen kevyen liikenteen reitin riittävään mitoitukseen.

Reitti on osoitettu Toijalan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa 2020 kevyen liikenteen pääreitteinä ja on hyvä varmistua, että myös puiston länsipäätyyn jää riittävä mitoitus esimerkiksi kunnossapidon kannalta. Maakuntakaavan C-alueen kaavamääräys ohjaa ottamaan alueen suunnittelussa huomioon yhteydet seudullisille virkistysalueille sekä kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset.

Lisäksi kaavaselostuksessa sivulla 17 esitetty maakuntakaavaa esittävä kartta (kuva 20) on tarpeen vaihtaa maakuntakaavan todellisessa mittakaavassa esitetyksi maakuntakaavaotteeksi, josta on hahmotettavissa suunnittelualueen liittyminen ympäröiviin maakunnallisiin maankäytön kehittämistavoitteisiin.

Pirkanmaan liitto ei anna varsinaista lausuntoa kaava-aineistosta.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Kaavaehdotuskartalle Metsolanpuistoon on lisätty yleinen jalankulun ja polkupyöräilyn reitti. Maakuntakaavaa esittävä kuva on muutettu vastaamaan maakuntakaavan todellista mittakaavaa.

Ympäristönsuojelu 3.1.2024

Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa Valtatie 1:n asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Terveystoimintasuojelu 11.12.2023

Kiitos lausuntopyynnöstä, terveystoimintasuojelulla ei ole tähän kommentoitavaa.

Kiitos lisätiedoista, jotka oli laitettu kaavaselostukseen, joista kommentoin 28.7.2023 liittyen tähän kaavaan.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Tekninen lautakunta 29.11.2023

Tekninen lautakunta päättää, ettei sillä ole lausuttavaa annettuun kaavaluonnokseen tässä vaiheessa kaavan laadintaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Loimua Oy 27.11.2023

Loimua Oy:n lausunto koskien Valtatie 1:n asemakaavamuutosta Akaan Toijalassa on:

- Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.
- Suunnittelualueella sijaitsee Loimua Oy:n kaukolämpöverkko. Kaukolämpöverkon päälle ei voi sijoittaa kiinteitä rakennuksia.
- Loimua Oy hakee kaavarasitetta suunnittelualueella olevalle kaukolämmön runkojohdolle Metsolanpuiston VP-alueella. Em. johto siirtää lämpöenergiaa Toijalan keskustan alueelle.
- Alueen kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämmön jakeluun.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Kaavassa huomioidaan alueella sijaitseva kaukolämpöverkko.

Kaavaehdotukseen lisättiin KM-korttelialueelle maanalaista johtoa varten alueen osa. Yleiselle alueelle (Metsolanpuisto) sijaitsevalle kaukolämmön runkojohdolle ei nähty tarpeelliseksi osoittaa varattua aluetta.

4.5.3 Kaavan ehdotusvaiheessa saatu palaute ja vastineet

Tarkentuu myöhemmässä vaiheessa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan päivittäistavaramyymälän laajentumisen Akaan kaupungin omistamalle puistoalueelle. Asemakaavalla osoitetaan pysäköintialuetta, yhdyskuntateknisen rakennuksen rakennusala sekä puurivi Valtatien ja Holkerintien puolelle korttelia.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan rakennusoikeutta 4 100 kerrosalaneliometriä, joka on 1 100 k-m² enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.

Taulukko 1. Asemakaavan mitoitustaulukko.

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus (e)
KM	1.0451	4 100	0.39
VP	0.1139	0	0
Yhteensä	1.1590	0	0.35

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennuksen päiväajan melutaso sisätiloissa (L Aeq 07-22 h) ei saa ylittää 45 dB. Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympärissä olevaan rakennuskantaan.



PUISTO.



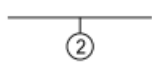
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

1221

Korttelin numero.

METSOLANPUIS

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

4100

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

III

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



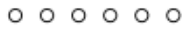
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



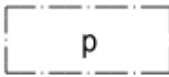
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään tulee sijoittaa ikkunoita.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



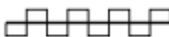
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



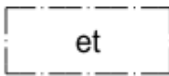
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:
- toimisto-, liike- ja myymälätilat 1 ap / 30 k-m²

Pyöräpaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:
- toimisto-, liike- ja myymälätilat 1 pp / 100 k-m²

Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelin 1221 rakennuksen Metsolanpuiston puoleisessa julkisivussa tulee kiinnittää huomiota puiston, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakentamaton tontin osa, jota ei käytetä kulkuväyläksi tai pysäköintialueeksi on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava. Yhdyskuntateknistä huoltoa varten osoitetut erityisalueet on rakennettava kaupunkikuvaan sopivaksi.

Pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkausalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Korttelialueiden kuivatus ei saa aiheuttaa haittaa yleisten teiden tai rautatien kuivatukselle ja rakenteille.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalka- ja pyöräväylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Polkupyörille sekä liikuntaesteisille tulee osoittaa erilliset pysäköintialueet lähelle liikkeiden sisäänkäyntejä.

Korttelin sisäisistä liikennejärjestelyistä tulee laatia erillinen suunnitelma rakennuslupahakemuksen liitteeksi, jossa esitetään paikoitusalueen jäsentely, liikenne- ja jalankulku väylät sekä esteettömyys.

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

Korttelialueen rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioon rautatien aiheuttama melu ja täinä.

5.3 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kortteliin 1221 ja sen lähiympäristöön.

Kaavan toteuttaminen vahvistaa Toijalan keskustan palvelutarjontaa. Kaavan toteutuessa keskustan puistoalue pienenee.

Asemakaavamuutos toteuttaa Toijalan yleiskaavan ja Akaan strategisen yleiskaavan 2040 tavoitteita.

6.2 Kaavan suhde maankäytön suunnittelun tasoihin

6.2.1 Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaava-alue sijaitsee Toijalan keskustassa, jolloin eri ikäryhmien on helppo saavuttaa liikekeskus jalan, polkupyörällä ja julkisella liikenteellä.

Asemakaavamuutoksella varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin hulevesimääräyksillä ja läheisen junaradan aiheuttamaan meluun ja tärinään yleismääräyksillä.

Asemakaavalla virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden pinta-ala pienenee hieman. Muutoksella ei suurta vaikutusta viheralueverkoston jatkuvuuteen.

6.2.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue. Toijalan keskustaan osoitetun keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on 20 000 kerrosalaneliometriä. Strategisissa kehittämisperiaatemerkinnoissa suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke sekä tiivistettävä asemanseutu.

Kaavaratkaisulla edistetään maakuntakaavan toteutumista. Kaavassa huomioidaan keskustatoimintojen suunnittelumääräys täydentämällä taajamakeskustan yhdyskuntarakennetta ja vahvistamalla kävelykeskustan palvelutarjontaa. Kaavalla muodostetaan lisää liiketilaa taajama-alueelle olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien päähän.

6.2.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutos toteuttaa olemassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

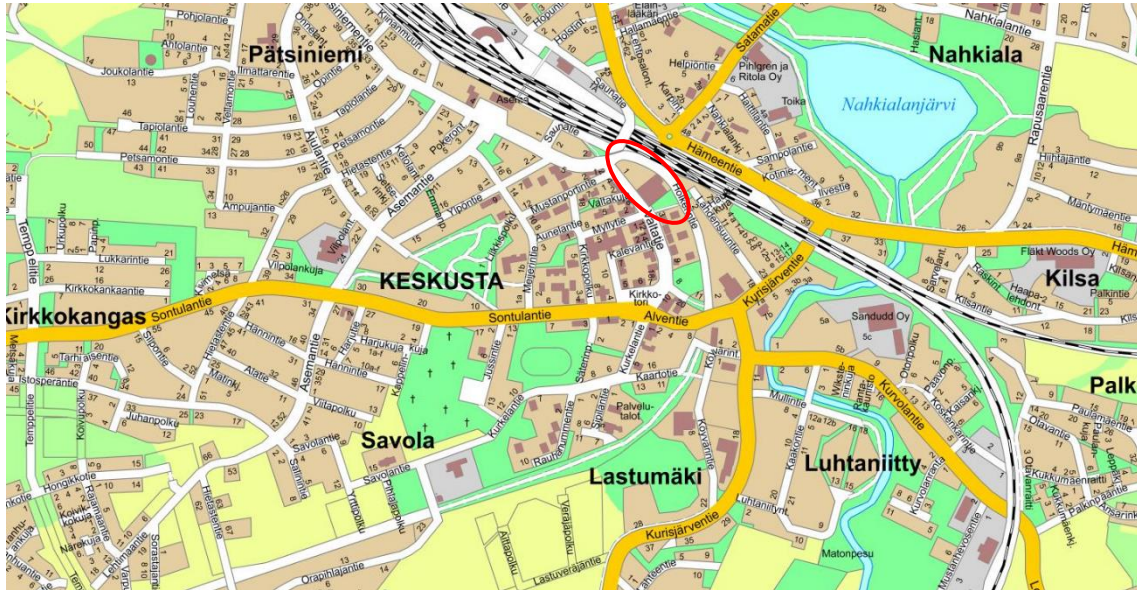
Akaan strateginen yleiskaavan 2040 valmisteluvaiheen kaavakartalla kaava-alue on osoitettu *keskustatoimintojen alueeksi* (C). Kaavamuutos toteuttaa kaavamerkinnän sisältöä lisäämällä *keskustahakuista kaupallista palvelua sekä päivittäistavarakauppaa* sekä palveluiden saavutettavuutta ja lyhyitä välimatkoja palvelujen välillä. Kaavamuutoksella keskusta-alueen elinvoimaisuus ja vetovoimaisuus tulee lisääntymään. Kaavalla ohjataan myymälälaajennuksen kaupunkikuvallista ilmettä ja viihtyvyyttä. Alueelle ei sijoiteta tilaa vievää erikoiskauppaa.

6.3 Vaikutukset ihmisten oloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset sosiaaliin oloihin

Puiston pinta-ala on nykyään 2 455 m². Kaavamuutoksen ja päivittäistavarakaupan laajentumisen toteuduttua puiston pinta-ala pienenee noin 46 %. Puistolla ei ole erityisiä virkistysarvoja, mutta sen sijainti on keskeinen. Puistoa käytetään pääasiassa koirien ulkoiluttamiseen, joka on mahdollista myös kaavan toteuduttua. Kaupungin tavoitteena on rakennetun puiston muodostaminen alueen toiminnallisuuden ja visuaalisen ilmeen kehittämiseksi.

Puistosta kaadetaan puita päivittäistavaraliikkeen laajennuksen tieltä. Puistossa sijaitseva kevyen liikenteen reittiyhteys tulee säilymään samalla paikalla. Puuston vähenemisellä on heikentäviä vaikutuksia Toijalan keskustan viihtyvyyteen ja pienilmastoon. Asemakaavan muutos ei heikennä Toijalan ydinkeskustan viheryhteyksiä. Alueelta on lyhyt matka vanha radan kautta Toijalan lounaispuolen laajoille peltoalueille ja Jalanti-järville sekä Sikosuon liikennepuiston kautta Kuusikankaan ulkoilualueelle.



Kuva 28. Ote Akaan kaupungin opaskartasta. Kuvassa vaalean vihreällä on osoitettu alueen vihheralueet. Punaisella ovaalilla likimääräisesti merkattu kaava-alue. (Akaan kaupunki, 2024)

Akaan kaupunki on laatimassa Akaan strategisen yleiskaavan 2040 yhteydessä Viherverkostotarkastelu. Selvityksen tarkoitus on tunnistaa olemassa olevan luontotiedon perusteella yleiskaavatasolla merkittävimmät luontoarvot ja esittää soveltuvia keinoja niiden huomioimiseksi sekä turvaamiseksi yleiskaavassa. Tarkastuksen suosituksesta strategisessa yleiskaavassa tullaan esittämään ekologisia viheryhteystarpeita yhdistämällä viher- ja metsäalueiden verkostoa. Valmistuessaan strateginen yleiskaava ohjaa tarkempaa suunnittelua.

Keskusta-alueen kehittämistyössä on yhdessä Tampereen yliopiston opiskelijoiden kanssa laadittu erilaisia visioita tulevaisuuden kehityssuunniksi. Työn yhteydessä on tarkasteltu viherverkon tilaa sekä sen laajentamismahdollisuuksia. (Kuva 29)



Kuva 29. Alustavia vaihtoehtoja kaupunkivihreän lisäämiselle.

Ympäristöhäiriöt

Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa otetaan huomioon rautatien mahdollisesti aiheuttama tärinä.

Alueen rakennustoista voi aiheutua väliaikaisia haittoja ilmanlaatuun.

Päivittäistavaraliikkeen liikenteelliset ratkaisut ja huoltopihan järjestelyt tulevat säilymään nykyisellään Holkerintien puolella.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavan yhteydessä on laadittu maaperän laatuselvitys. Tutkimuksissa ei havaittu viitteitä tutkimusalueen maaperän pilaantuneisuudesta eikä maaperän kunnostustarvetta.

Kaupan laajentumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia nykyisiin jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin tai liikenneturvallisuuteen. Kaupan laajentumisesta aiheutuva autoliikennemäärien kasvu on arvioitu melko vähäiseksi, ja se jakautuu useaan eri tonttiliittymään, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen autoliikenteen risteämipaikoissa. Pysäköintialueen liittymien ja huoltoliikenteen painottuminen Holkerintien puolelle nykyratkaisujen mukaisesti vähentää

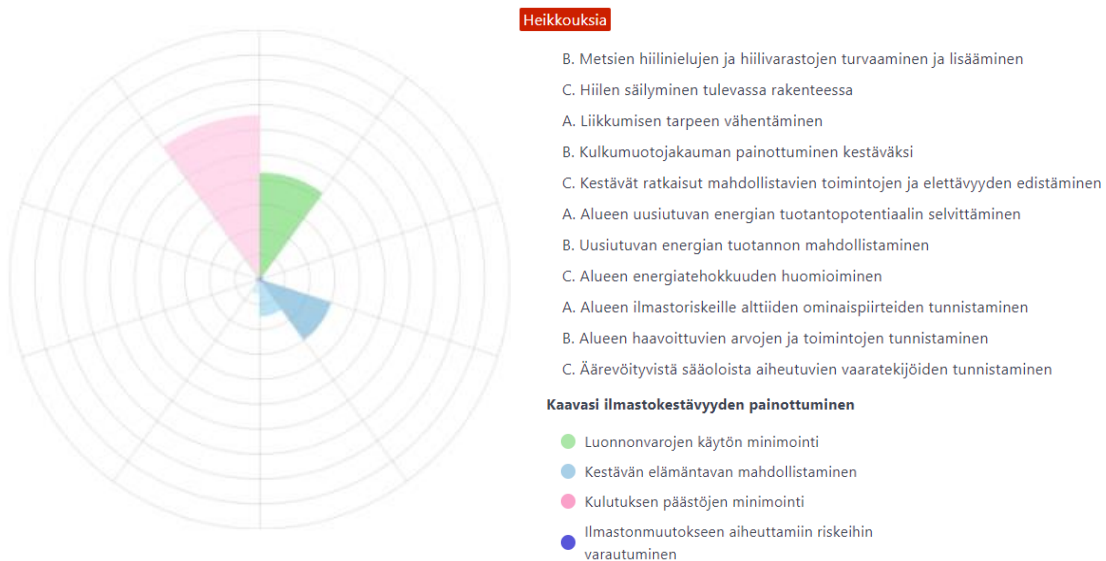
autoliikenteen ohjautumista Valtatielle parantaen keskustan pääkadun turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

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

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Ilmastonmuutos

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



Kuva 30. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (Ympäristöministeriö, 2023)

6.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnon monimuotoisuus

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.

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

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Toimintojen sijoittuminen keskustan alueelle toimii yhdyskuntarakennetta eheyttävänä. Laajentumisella yhdyskuntarakenne täydentyy, joka lisää yhdyskuntien viihtyvyyttä muualla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää toteutuessaan kaupan kerrosneliöiden määrää Toijalan keskustassa.

Muutoksella on positiivisia kaupallisia vaikutuksia paikalliselle taloudelle.

Laajentuminen tulee luomaan uusia työpaikkoja kaupan alalle, mutta myös muualle tuoteketjun varrelle.

Laajentuminen lisää keskustan houkuttelevuutta ja tukee keskustan muita palveluita. On mahdollista, että kaupparakennuksen laajennus voi nostaa kiinteistön arvoa alueella. Tämä voi olla hyödyllistä kiinteistön omistajille ja asukkaille.

Laajennusprojekti luo työpaikkoja rakennusalan ammattilaisille, kuten rakentajille, suunnittelijoille ja arkkitehdeille. Kun laajennettu kaupparakennus on käytössä, se voi myös luoda lisää työpaikkoja kaupassa, sen ympärillä olevissa yrityksissä ja muualla tuotantoketjussa.

Pirkanmaan Osuuskauppa vastaa kaavan toteutumisesta eikä Akaan kaupungille koidu kuluja.

Palvelut

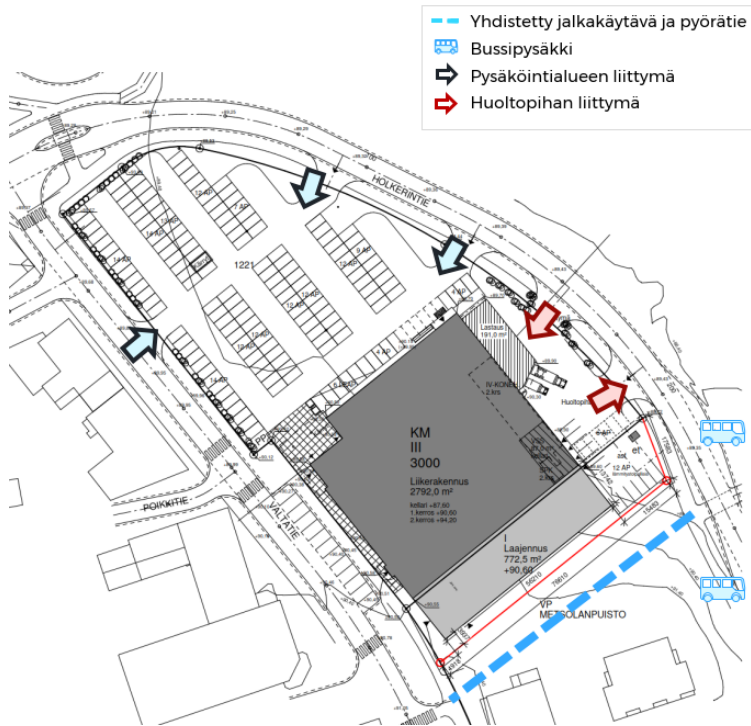
Akaan kaupungin Strategisen yleiskaavan 2040 kaupallisen selvityksen mukaan, Pirkanmaan väestösuunnitteeseen 2040 perustuvan väestönkasvun mukaisesta koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Toijalan keskustaan 7 000 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa noin 1 100 kerrosalaneliömetrin verran uutta liiketilaa.

Liikenne

Kaavamuutoksen myötä tontin pihajärjestelyt liikerakennuksen luoteispuolella säilyvät nykyisenlaisina. Autojen kulkuyhteydet pysäköintialueelle Holkerintieltä ja Valtatieltä säilyvät ennallaan, ja asiakaspysäköinnin järjestelyihin tai paikkamäärään ei ole esitetty muutoksia. Myös jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät nykyisinä.

Huoltoliikenteen järjestelyt säilyvät ennallaan Holkerintien puolella. Henkilökunnalle osoitetaan lisää pysäköintipaikkoja huoltopihan yhteydestä, ja pysäköintipaikkajärjestelyä uudistetaan hieman tontin laajentumisen myötä.

Kaavamutoksen ja kiinteistön laajennuksen myötä jalankulku- ja pyöräilyväylät S-marketin takana Metsolanpuistossa sekä Holkerintiellä ja Valtatiellä säilyvät ennallaan. Myös bussipysäkit säilyvät Holkerintiellä nykyisillä sijainneillaan.



Kuva 31. Pihajärjestelyt asemakaavan toteuduttua (WSP Finland Oy, 2023)

Kauppan laajeneminen ei automaattisesti kasvata asiakas- ja liikennemääriä, sillä kaupan toiminnot ja tarjonta säilyvät lähtökohtaisesti nykyisenlaisena. Matkatuotosten laskennan lähtökohtana ovat kerrosneliömetrimäärät. Liikennemäärien kasvun arvioidaan olevan noin 90 henkilöautokäynnin lisäystä vuorokausitasolla. Liikennemäärien kasvulla ei ole vaikutusta liittymien toimivuuteen.

Tarkemmat liikenteelliset vaikutukset on esitetty kaava-alueelle laaditusta liikenneselvityksestä (WSP Finland Oy, 2023), joka on kaavan liitteenä 3.

Tekninen huolto

Laajentuva tontti liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Maanalaisten rakenteiden ja johtojen mahdollisista siirroista vastaa rakentaja.

6.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

S-marketin rakennuksen laajennuksen alta joudutaan muokkaamaan maata ja kaatamaan puita. Laajennuksen myötä S-marketin ja eteläpuolella olevan rakennuksen välinen puistokäytävä (Metsolanpuisto) tulee kaventumaan erityisesti Valtatien puoleisessa päädyssä. Uusi rakennusmassa tulee jatkamaan nykyisen rakennuksen ulkoilmettä. Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön tarkentuvat, kun rakennussuunnittelu tarkentuu kaavan ehdotusvaiheessa.

7 Asemakaavan toteutus

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta havainnollistavat alueesta laaditut alustavat viitesuunnitelmat.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon rautatien aiheuttama melu ja tärinä.

Laajennusrakennuksen Metsolanpuiston puoleisessa julkisivussa tulee kiinnittää huomiota puiston, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin.

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdolliset pilaantuneet alueet tulee kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista. Kaavan yhteydessä laaditussa maaperän selvityksessä (liite 2) ei todettu laajennuksen alueelta pilaantunutta maaperää.

Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Maanalaisten rakenteiden mahdollisista siirroista vastaa rakentaja.

Toteutuksen seuranta

Akaan kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.