



LENTILÄNTIE 1 ASEMAKAAVAMUUTOS – VAIHE 1

Kaavaselostus - Ehdotus

19.06.2024

Sisällysluettelo

1. Asemakaava	6
1.1 Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoite.....	6
1.2 Asemakaavan tarkoitus.....	7
1.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	7
2. Perustiedot.....	8
3. Alueen ominaisuudet.....	10
3.1 Kulttuuriympäristöarvot	10
Maisema.....	10
Rakennettu ympäristö.....	11
Kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet.....	11
3.2 Luontoarvot.....	12
3.3 Maaperä	13
Maaperän pilaantuneisuus	13
Rakennettavuus	14
3.4 Pohjavesi	15
3.5 Liikenne	15
3.6 Yhdyskuntatekninen huolto.....	16
3.7 Palvelut.....	17
3.8 Maanomistus	17
3.9 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.10 Maakuntakaava.....	20
3.11 Yleiskaava.....	21
3.12 Asemakaava	22
3.13 Suunnittelualueen suojelutilanne.....	23
3.14 Pohjakartta.....	23
3.15 Selvitykset	24
4. Kaavan eteneminen ja osallistuminen	25
4.1 Kaavan vaiheet ja toimenpiteet	25
4.2 Tiedottamis- ja osallistumismenettelyt	26
Tiedottaminen.....	26
Nähtävilläolo	26
4.3 Palautteen antaminen.....	26
4.4 Suunnitelmista saatu palaute ja neuvottelut.....	27
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.....	27

Luonnoksesta saatu palaute	35
5. Asemakaavan sisältö ja perustelut	45
5.1 Sisältö	45
Tonttijako	45
5.2 Kaavan rakenne.....	45
Yleismääräykset	45
Sisältö	46
5.3 Mitoitus	47
5.4 Kaavamerkinnyt ja määräykset.....	48
5.5 Kaavan mahdollistama jatkosuunnittelu	50
5.6 Jatkosuunnittelussa huomioitavaa	51
Rakennussuunnittelu	51
Seveso konsultointivyöhykealueet	51
Pilaantunut maaperä	51
Hulevesien hallinta.....	51
6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ja akaan kuntastrategia.....	53
6.1 Asemakaavamuutos suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	53
6.2 Asemakaavamuutos suhteessa maakuntakaavaan	54
6.3 Asemakaavamuutos suhteessa yleiskaavaan.....	56
6.4 Asemakaavamuutos suhteessa kuntastrategiaan.....	57
7. Kaavan vaikutusten arviointi.....	59
7.1 Vaikutusten arviointimenetelmät	59
7.2 Vaikutusalue.....	59
7.3 Kaavan vaikutukset	59
8. Asemakaavan toteutuksen seuranta	64
9. Yhteystiedot	64
10. Liitteet	65

KAAVAN TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi	Lentiläntie 1 asemakaavamuutos Vaihe 1
Kaavan vaihe	Ehdotus
Kaavan päiväys	19.6.2024
Kiinteistöt, joita kaava koskee	<p>Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 39 (TTV) sekä katualuetta.</p> <p>Asemakaavamuutoksella muodostuu 2. kaupunginosan kortteliin 39 (TY-1, TY-2, LP-1) tontit 27-33, virkistysalue (VL-1) ja suojaviheralue (EV-1) sekä katualuetta.</p> <p>Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksyttävällä tonttijaon muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan kortteliin 39 tontit 27-33. Korttelin tonttijaon muutos asetetaan nähtäville teknisenä piirroksena osana kaavan ehdotusvaiheen aineistoa.</p>
Kaavan laatija	<p>Niina Järvinen YKS-711 (FISE) <i>kaavoituspäällikkö</i></p> <p>Elina Stüber-Asikainen <i>vastuullinen suunnittelija, kaavasuunnittelija</i></p> <p>Anniina Grönholm <i>kaavasuunnittelija</i></p>
Osoite	Alventie 4 37800 Akaa
Puhelin	Niina Järvinen: 040 335 3208 Elina Stüber-Asikainen: 0403353160 Anniina Grönholm: 0403353135
Sähköposti	etunimi.sukunimi@akaa.fi

PÄÄTÖKSENTEKO

Vireilletulo	16.09.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty elinvoimalautakunnassa	16.09.2021
Luonnos hyväksytty elinvoimalautakunnassa	15.06.2023
Ehdotus hyväksytty elinvoimalautakunnassa	xx.xx.20xx
Hyväksytty elinvoimalautakunnassa	xx.xx.20xx
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	xx.xx.20xx
Kuulutettu lainvoimaiseksi	xx.xx.20xx

KAAVAN VAIHE**TAVOITE AIKATAULU**

Kaavaluonnos nähtävillä	6-7/2023
Kaavaehdotus nähtävillä	6-8/2024
Kaava lainvoimainen	xx/2024

1. ASEMAKAAVA

1.1 KAAVAHANKKEEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

Lentiläntien kaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta syyskuussa 2021. Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle lähelle Helsinki-Tampere moottoritietä. Hanke käynnistyi teollisuusalueen kehittämistarpeesta. Nähtiin hyväksi kehittää alueen maankäyttöä ja mahdollistaa uusien teollisuustonttien rakentaminen nykyisen teollisuusalueen yhteyteen. Myös luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen turvaamiselle ilmeni tarve.

Kaavamuutosalueelle on teetetty selvityksiä; liikenteen toimivuuden, maaperän laadun, rakennettavuuden, luontoarvojen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen selvittämiseksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueen maankäyttö- ja liikennejärjestelyt tarkoituksenmukaisesti palvelemaan kasvavaa teollisuuskäyttöä, turvata maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristökohteen Chymoksen tehdasalueen historian säilyminen sekä varmistaa edellytykset luonnon monimuotoisuuden säilymiselle.

Ehdotusvaiheen aineiston viimeistelyn yhteydessä käytyjen neuvotteluiden myötä nähtiin tarpeelliseksi tarkastella kaavamuutosalueen katujärjestelyitä uudelleen. Alkuperäisen kaavamuutosalueen eteläosaan sijoittuvan Mariannekujan linjaus sekä liittyminen Satamatielle oli kaavan työstämisen myötä muuttunut merkittävästi luonnosvaihetta varten teetetyn liikenneselvityksen tarkasteluista. Pohjois-Toijalan uuden koulun sijoittuminen lähialueelle lisää tulevaisuudessa alueen kävely- ja pyörävyillä liikennettä, jonka vuoksi pidettiin tärkeänä varmistua kulkureittien turvallisuudesta. Tarkasteluissa haluttiin huomioida alueen kulkuyhteyksiä ja eri liikkumismuotojen risteämisiä laajemmalla alueella.

Tarkasteluiden toistaiseksi avoimesta aikataulusta johtuen päädyttiin eriyttämään Trumpettikujan uusien tonttien alue sekä nykyisestä asemakaavasta puuttuva taajamametsä omaksi vaiheekseen, jota viedään eteenpäin Mariannekujan ja Satamatien risteysalueen odottaessa liikenteen ratkaisuja. Tämä kaavamuutosalueen muu osa etenee vaiheena 2, kun Mariannekujan liittymätarkastelut sekä turvalliset ja toteutettavissa olevat jalankulku ja pyörävylinjat on ratkaistu ja kaavaan on voitu mitoittaa tarpeelliset tilavaraukset näiden toteuttamiseksi.

Luonnosvaiheen jälkeen on muuttuvan maankäytön alueelle tehty maaperän pilaantuneisuuden selvitystä, josta osa tutkimuksista kohdistuu myös Trumpettikujan uusien teollisuustonttien alueelle. Myös arkeologista inventointia täydennettiin vastaamaan vireilletulovaiheesta laajentunutta kaavamuutosaluetta. Luonnosvaiheesta saatujen lausuntojen perusteella alueelle tehtiin myös hulevesien hallintasuunnitelma osana hulevesiselvitystä. Tehtyjen selvitysten myötä on tarkennettu vaikutusten arvioinnin osuutta ja täydennetty kaavakarttaa hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta.

Alueelle on tehty myös liito-oravaselvitykset vuosina 2022 ja 2024. Keväällä 2024 tarkasteltiin myös vaihe 1 rajaukseen sisältyvän taajamametsän kytkeytymistä Tojantien pohjoispuolen metsäalueisiin sekä puustottuneeseen rata-alueeseen, joka luonnosvaiheen kaavakartalla on osoitettu suojaviheralueeksi.

Kaavaehdotukseen on vaihe 1:n aluerajauksessa lisätty viheryhteys kaavamuutosalueella sijaitsevaan lähimetsään; Trumpettikujan uusia teollisuustontteja on muokattu siten, että tonttien väliin syntyi viherkäytävä pohjoissuuntaan Tojantien viereiseen VL-lähivirkistys-alueeseen sekä luonnosvaiheessa esitetyn EV-suojaviheralueen välillä, joka jää Lentiläntie 1 asemakaavamuutoksen toiseen vaiheeseen. Teollisuustonttien väliin on ehdotusvaiheessa lisätty myös kulkuyhteys VL1-taajamametsän alueelle ohjeellisena ulkoilureitti -merkintänä.

Luonnosvaiheen lausuntojen pohjalta pidettiin yhteinen työneuvottelu Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon sekä ympäristösuojeluviranomaisen kanssa. Neuvottelussa käytiin läpi palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakartalle, saatujen selvitysten sisältöjä sekä alustava tontinkäyttöluonnos alueelta.

Neuvottelun pohjalta jatkettiin vielä Chymoksen tehdasalueen rakennuskohtaisten suojelumerkintöjen arviointia ja tehtiin kaavamuutosalueelta havainnollistavaa kuva-aineistoa. Tämä kokonaisuus etenee kaavan vaiheessa 2.

Katutilojen mitoituksen sekä talvikunnossapidon vaatiman tilan riittävydestä pidettiin erilliset palaverit katuinsinöörin kanssa. Tämän pohjalta päädyttiin leventämään Trumpettikujan katualuevarausta teollisuusalueella liikennöivää suurikokoisemman kaluston kääntymisen helpottamiseksi. Levennys mahdollistaa myös erillisen jalankulkuväylän toteuttamisen Trumpettikujan yhteyteen.

1.2 ASEMAKAAVAN TARKOITUS

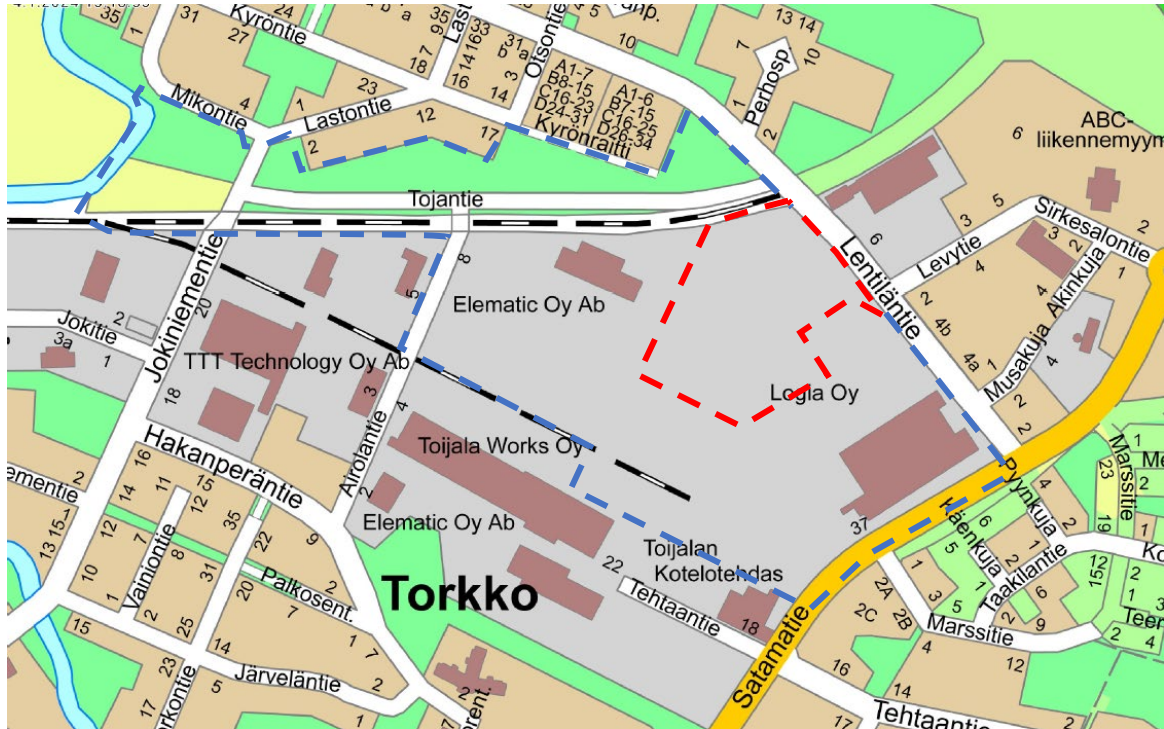
Kaavamuutoksen tarkoituksena on suunnitella kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla sijaitsevasta alueesta toimiva kokonaisuus, jossa on tarkoituksenmukainen tonttijako ja kulkuyhteydet. Teollisuusalueen keskelle jääneen metsäalueen luontoarvot on tarkoitus turvata myös asemakaavatasolla merkitsemällä alue VL-alueeksi. Lisäksi uusien rakennusoikeutta sisältävien teollisuustonttien kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien hallinta tontilla ja tontin rakentamattomien osien istuttaminen puistomaisiksi luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi.

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

2. PERUSTIEDOT

SUUNNITTELUALUE

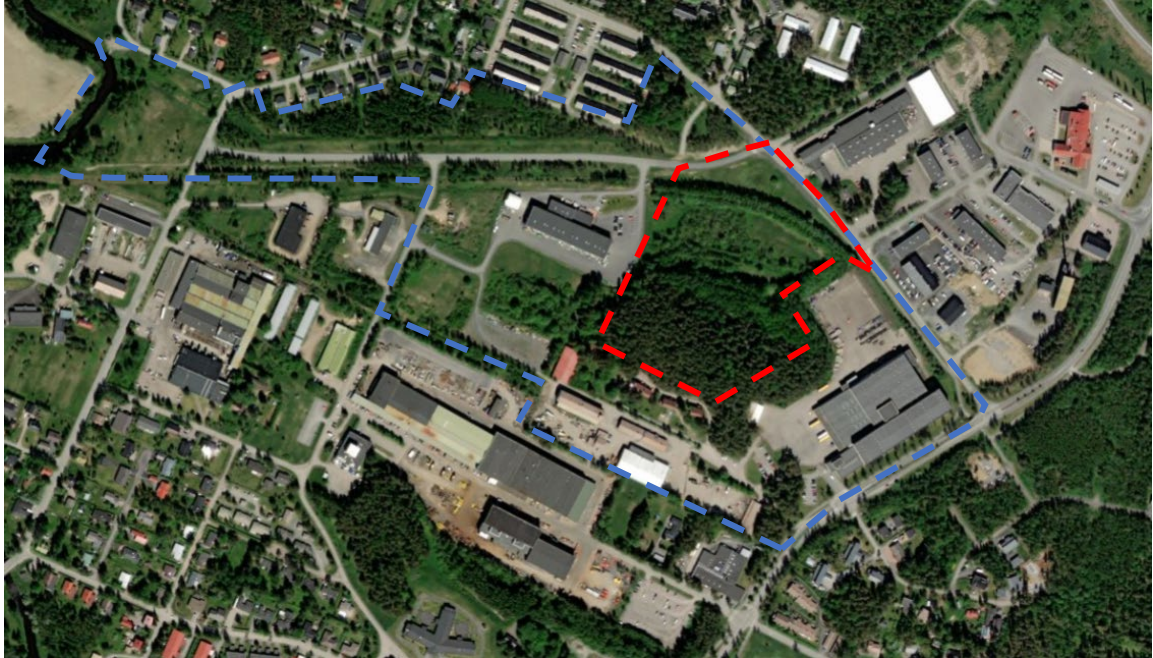


Suunnittelualue sijaitsee Toijalan Torikon alueella rajoittuen Lentiläntiehen ja Tojantiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,6 ha. Alueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla oheiseen opaskarttaan. Sinisellä katkoviivalla osoitettu luonnosvaiheen kaavamuutosalueen rajaus.

Kartta: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA



Alue on rakentumatonta maa-aluetta ja sen pohjoisosassa sijaitsee pusikkoinen vanha ratapohja. Eteläosaan jää kalliainen metsäalue nykyisten teollisuuden rakennusten sekä maakunnallisesti arvokkaan Chymoksen tehdasalueen asuinrakennusten väliin.

Alueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla oheiseen ilmakehuun. Sinisellä katkoviivalla osoitettu luonnosvaiheen kaavamuutosalueen rajaus.

Ilmakehu: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos

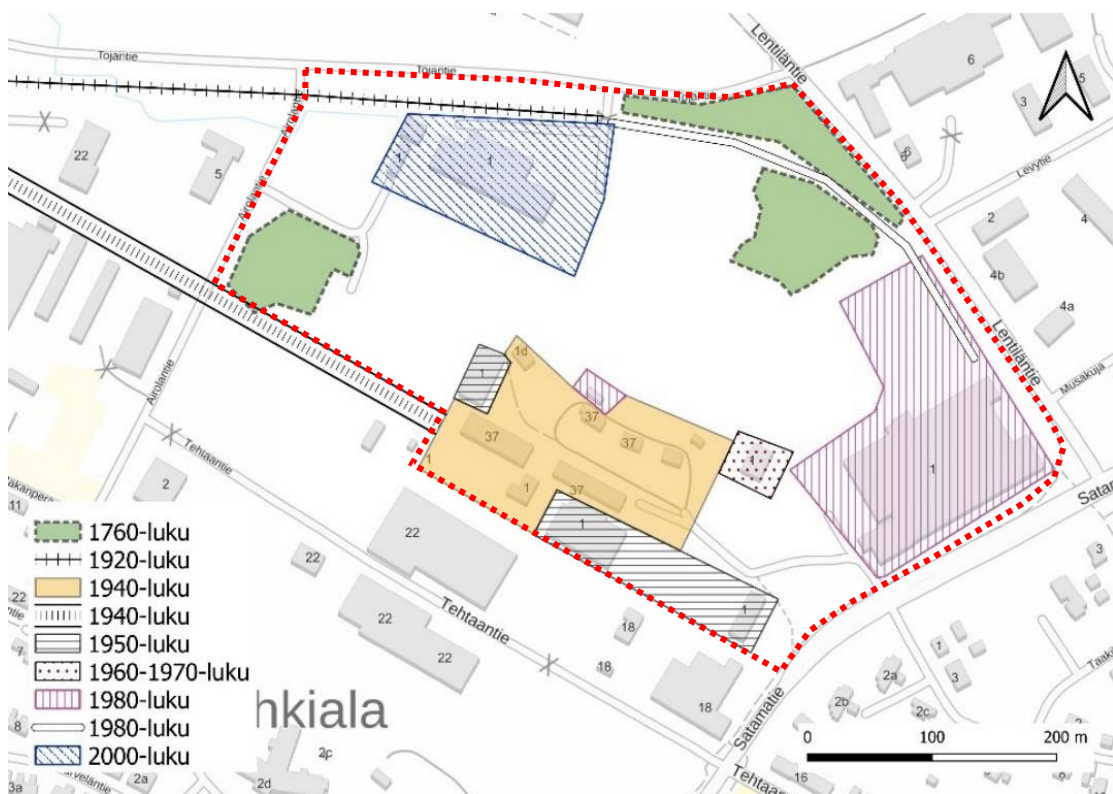
3. ALUEEN OMINAISUUDET

3.1 KULTTUURIYMPÄRISTÖARVOT

MAISEMA

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

Maisemallisesti tarkastelualuetta määrittää sen keskellä kohoava metsäinen mäki, jonka ympärille alueen rakennuskanta sijoittuu. Heilu Oy:n toteuttaman rakennetun ympäristön selvityksen mukaan alueen keskeiset maisemalliset kulttuuriympäristöarvot ovat metsäinen mäki alueen keskellä, avoimina säilyneet vanhat peltoalueet alueen pohjoisosassa ja satamaradan alkuperäinen linjaus ratakasvillisuuksineen.



Kuva 1 Kartalla on esitetty vireilletulovaiheen kaavamuutosalueen (punainen katkoviiva) ympäristön ajallisia kerrostumia karttojen ja ilmakuvien perusteella ajoitettuna (Heilu Oy 2023).

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alkuperäiselle kaavamuutosalueelle toteutettiin rakennetun ympäristön inventointi. Inventointia täydennettiin luonnosvaiheen kaavamuutosalueelle Pirkanmaan maakuntamuseon antaman lausunnon perusteella.

Vaiheessa 1 edistettävä kaavamuutosalue on rakentumatonta metsää ja vanhaa peltoaluetta.

KIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET JA MUUT ARKEOLOGISET KOHTEET

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

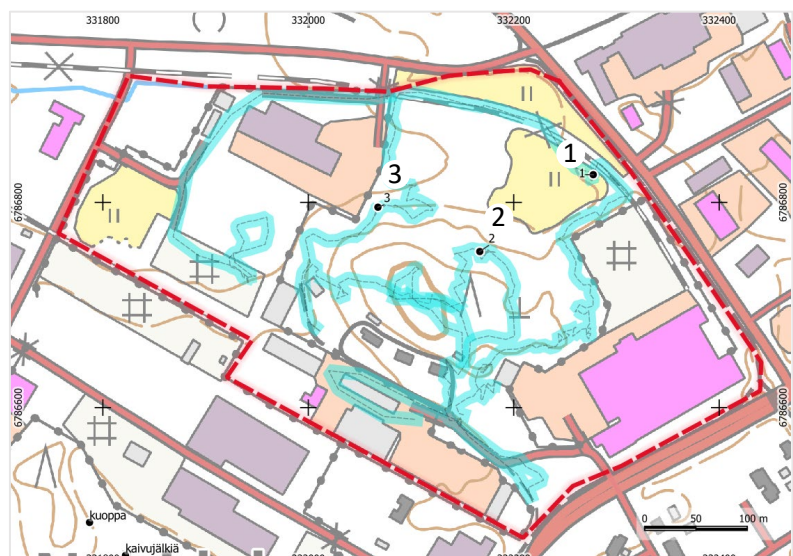
Akaan kaupunki tilasi arkeologisen inventoinnin Heilu Oy:ltä. Inventoinnin maastotyöt tehtiin yhden päivän aikana 16.9.2022. Inventointialueelta ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueella havaittiin vain kaksi epämääräistä maakuoppaa ja pellonraivauskivikkoa,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

Ennen inventoinnin maastovaihetta perehdyttiin tutkimusalueen taustaan ja ympäristön kehitykseen. Inventoinnin valmisteluvaiheessa käytiin läpi myös Maanmittauslaitoksen korkeusmallit eli rinnevarjosteet. Niistä pyrittiin paikantamaan arkeologisesti mielenkiintoisia maa- ja rakenteita sekä muita anomaliaita. Tarkkuusinventoinnin maastotyöt tehtiin yhden päivän aikana 16.9.2022. Koko alue kuljettiin jalkaisin läpi ja maaperäkairauksia sekä lapionpistoja tehtiin silmämääräisesti potentiaalisiksi arvioituihin paikkoihin. Inventoinnin kulkua dokumentoitiin sanallisen kuvauksen lisäksi ottamalla valokuvia ja tallentamalla tehdyt havainnot käsiGPS-paikanninta käyttäen.

Raportointivaiheessa analysoitiin maastotöiden yhteydessä kerätty aineisto sekä laadittiin raportti ja siihen liittyvät kartat. Alueen koillispuolisella kesannolla olevan peltoalueen reunalla havaittiin siirtolohkareen juureen kasattua raivauskivikkoa (Kuva 2, nro 1) Teollisuushallien keskelle jäävällä metsäalueella havaittiin kaksi hieman epämääräistä maakuoppaa (Kuva 2, nro:t 2 ja 3).

Kuoppiin tehdyissä lapionpistoissa maannos oli puhdasta hiekkamoreenia. Havaintoja ei määritellä muinaisjäännöskohteiksi (Heilu Oy 2022).

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



3.2 LUONTOARVOT

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

Alkuperäiselle kaavamuutosalueelle sekä sen laajennusosalle teetettiin keväällä 2024 uusi liito-oravaselvitys päivitetyn tilanteen selvittämiseksi. Selvityksen yhteydessä alueelle tehtiin kaksi maastokäyntiä (24.4.2024 ja 30.4.2024), jossa kartoitettiin sekä alueen puustoa, että merkkejä liito-oravasta. Alueilta ei kuitenkaan löydetty minkäänlaisia merkkejä liito-oravasta.

Selvityksen perusteella Trumpettikujan alueen olosuhteita ei pidetty liito-oravalle otollisena, mutta viheryhteyden säilyttämisellä arvioidaan voitavan varmistaa leviämismahdollisuus Tojantien suojaviheralueen sekä pohjoispuolen siirtymiselle soveliaan metsikön ja teollisuusalueen keskelle jäävän metsäisen mäen välillä. Metsäisen mäen pohjoispuolella todettiin tarkastelussa olevan pajuttunutta kosteapohjaista niittyä, jossa ei ole liito-oravalle suotuista elinympäristöä.



Kuva 3 Haapaesiintymien sijainnit alueella; keltaiset pisteet 24.4.2024 ja punaiset pisteet 30.4.2024 (Tmi Luonto-Lasse 2024).

3.3 MAAPERÄ

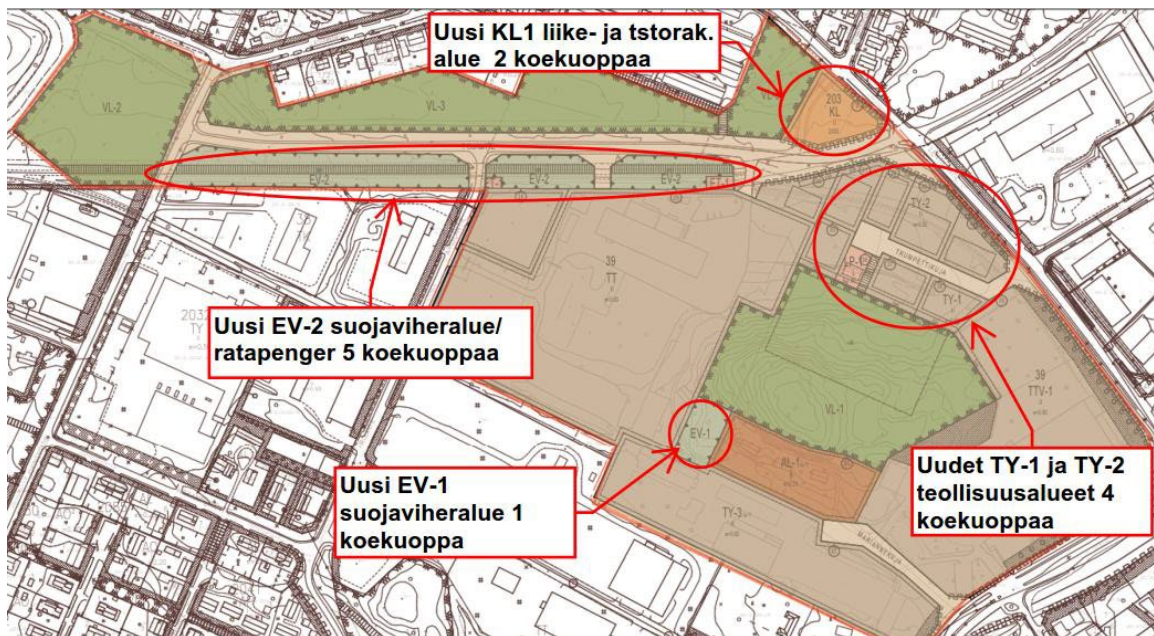
MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

WSP Finlandin toteuttamassa maaperän tutkimussuunnitelmassa Lentiläntie 1 vireilletulovaiheen kaavamuutosalueelta on selvitetty alueen historiatieto ja mahdolliset pilaantuneen maaperän lähteet. Kaavamuutosalueen ensimmäisen vaiheen alueella ei sijainnut merkintöjä maaperän tila -kartalla (Karpalo karttapalvelu). Luonnosvaiheen laajennetulle kaavamuutosalueelle toteutettiin tutkimussuunnitelman periaatteiden mukaisesti pilaantuneen maaperän tutkimukset. Maaperän haitta-ainepitoisuuksien tutkiminen kohdennettiin vaihe 1:n kaavamuutosalueella pohjoisosassa kulkevan käytöstä poistetun radan ympäristöön, jossa alueen käyttötarkoitus muuttuu.

Suunnittelualueelle tehtiin 12 koekuoppaa, jotka kaivettiin perusmaahan saakka. Näistä neljä kohdistui vaihe 1:n alueelle. Näytteenoton yhteydessä havainnoitiin silmämääräisesti maalajit, maaperän ominaisuuksia sekä viitteitä pilaantuneisuudesta. Kustakin koekuopasta otettiin näyte laboratorioanalyysiä varten.

Koekuoppien maakerroksissa ei todettu merkkejä jätteistä eikä maaperän haju myöskään viitannut pilaantuneisuuteen. Laboratorio analyysien perusteella näytteissä kuitenkin havaittiin Vna214/2007 pitoisuuksien kynnyсарvojen ylityksiä seuraavien metallien osalta: antimoni, arseeni, koboltti, kromi, nikkeli ja vanadiini. Analysoidut kynnyсарvopitoisuuksien ylitykset olivat kuitenkin pieniä ja ne havaittiin pääosin perusmaan savinäytteistä.

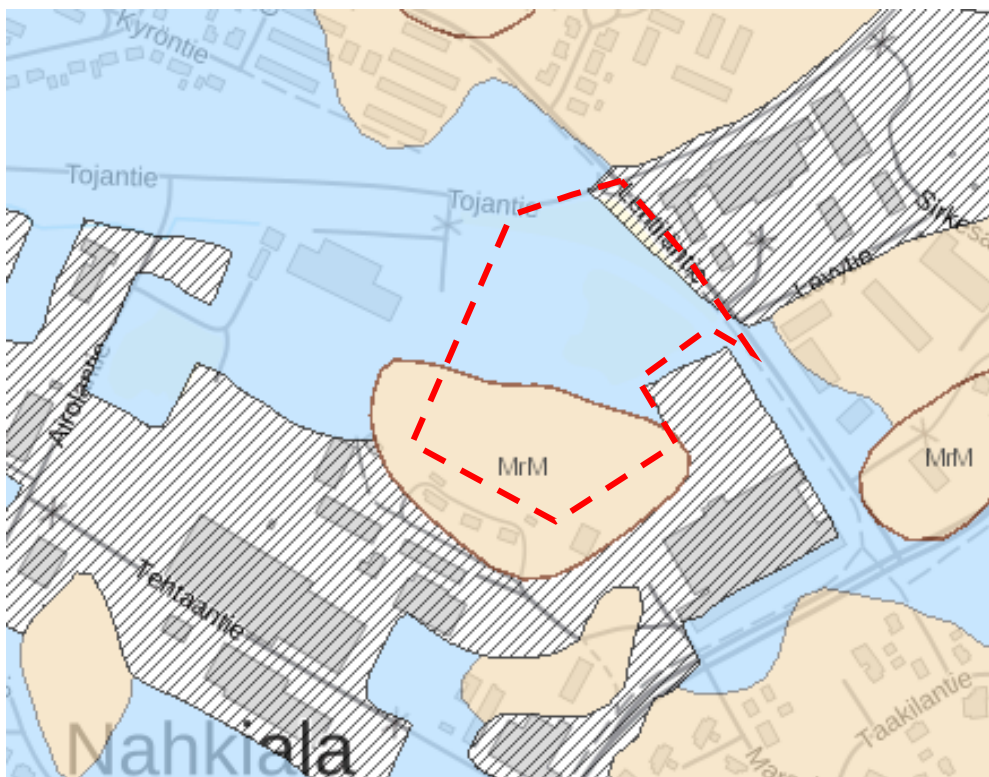
Selvityksen mukaan todetut tutkimustulokset eivät edellytä maaperän kunnostustoimenpiteitä.



Kuva 4 Alueelle teetetyn pilaantuneen maaperän näytepisteiden sijoittuminen suhteessa kaavamuutokseen. Tarkemmat näytteidenottopisteet kaavaselostuksen liitteenä olevassa pilaantuneen maaperän tutkimusraportissa. (Ramboll)

RAKENNETTAVUUS

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

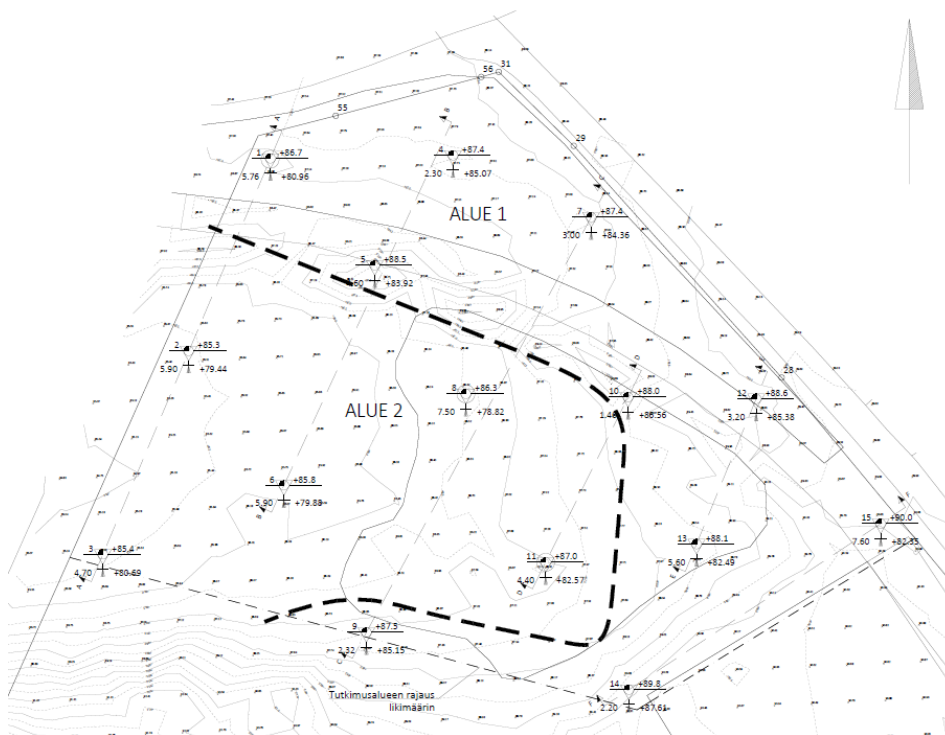


Kuva 5 Alueen maaperä maankamarapalvelun mukaan. Sinisellä savimaa, ruskealla hiekkamoreeni ja harmaalla täytemaa (GTK Maankamara)

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

Piha-alue sekä kaivot ja putkijohdot on mahdollista perustaa maanvaraisesti luonnontilaisen pohjamaan varaan. Alueella 2 on piha-alueen perustamisessa kuitenkin varauduttava

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



Kuva 6 Tutkittu alue ja aluerajaukset (Taratest Oy 2022)

3.4 POHJAVESI

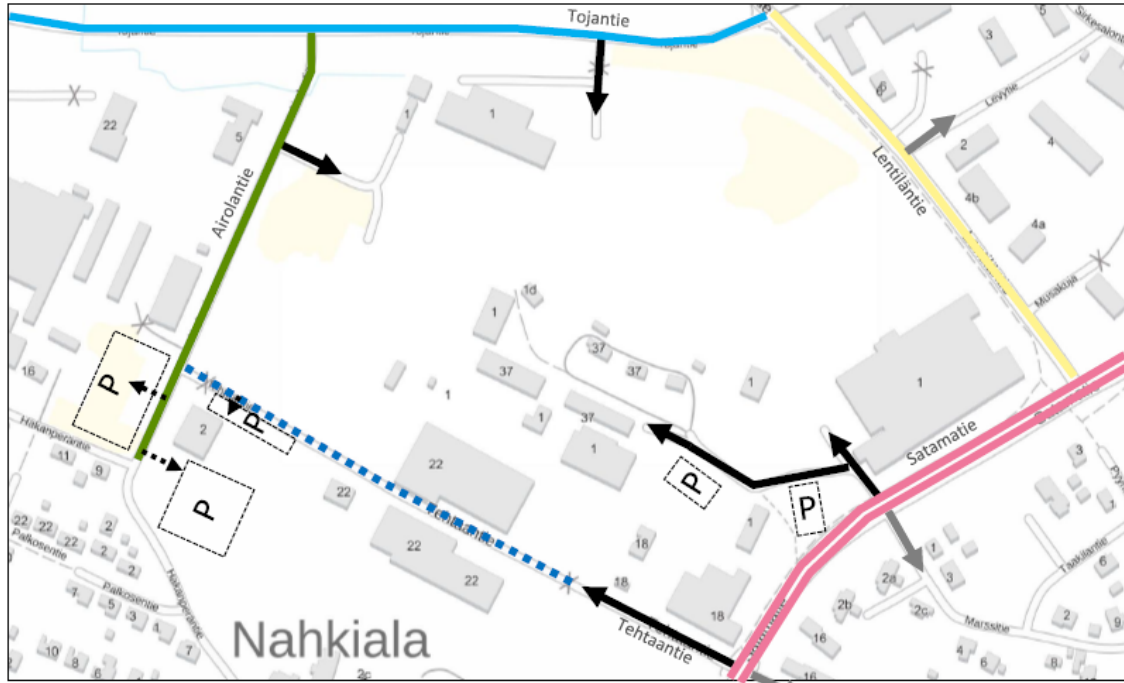
Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole pohjavesialuetta. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

3.5 LIIKENNE

Sitowise Oy toteutti asemakaavamuutosalueelta liikenneselvityksen (28.2.2023). Torkon yritysalue sijaitsee Valtatien 3 välittömässä läheisyydessä. Liikenneselvityksen tarkastelualue rajautuu yritysalueen sisällä länsireunaltaan Airolantiehen, pohjoisessa Tojantiehen, idässä Lentiläntiehen ja Satamatiehen sekä eteläreunassa Tehtaantien ympäristöön. Yritysalueen pääyhteydet teollisuuden toiminnoille syntyvät Satamatieltä ja Tojantieltä.

Kasvava teollisuustoiminta ja monipuolistuva alueen käyttö vaatii nykyisten yhteyksien parantamista jakamaan alueen liikennekuormaa ja säilyttämään nykyisten katujen välityskyvyn. Alueen tiivistyvä ja täydentyvä rakentaminen edellyttää uusia katuliittymiä

palvelemaan alueelta lähtevää ja saapuvaa (raskasta) liikennettä. Kaavamuutoksessa muodostetaan liikenneverkon osalta näille teollisuustoimintojen tarpeille uudet katuyhteydet katuliittymiseen ja autopaikkojen korttelialueet muuttuvan maankäytön tarpeisiin kaava-alueella (Sitowise Oy 2023).



- Pääkatu
- Alueellinen kokoojkatu
- Paikallinen kokoojkatu
- Tonttikatu
- ➔ Yhteys yritysalueelle
- ➔ Lähikatujen liittymäkohdat
- - - Yritysalueen sisäinen yhteys
- P Pysäköinti

Kuva 7 Alueen nykyiset liikenneyhteydet
(Sitowise Oy 2023)

3.6 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Kiinteistöt liitetään vesi- ja viemäriverkoston.

HS-Veden kanssa on tarkasteltu uusien tonttien osalta vesi- ja viemäriverkon toteuttamismahdollisuuksia ja varmistettu, että kunkin tontin on mahdollista liittyä vesi- ja viemäriverkoston. Viemäriinjan paikka varmistuu runkosuunnittelun käynnistyttyä. Linjalle on osoitettu kaavakartalla rasitemerkintä.

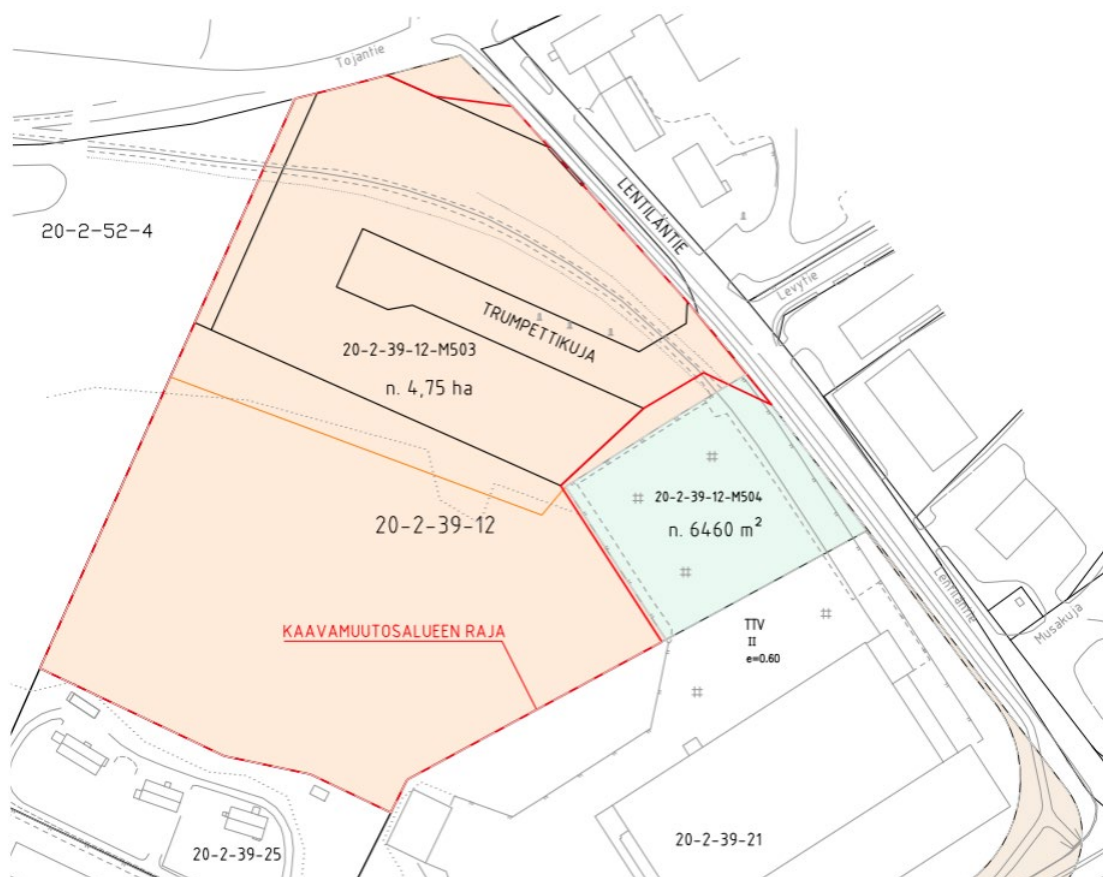
3.7 PALVELUT

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusaluetta.

Asemakaavamuutosalueen lähellä on Toijalan ABC:n alue palveluineen sekä Lild:n päivittäistavarakauppa.

3.8 MAANOMISTUS

Akaan kaupunki omistaa määräalan 20-2-39-12-M503. Vihreällä merkitty määräala 20-2-39-12-M504 on yrityksen omistuksessa. Kaavamuutosalue on pääosin kaupungin omistuksessa, mutta Trumpettikujan katualueen viiste osuu n. 64 m² osalta määräalan 20-2-039-12-M504 alueelle.



Kuva 8 Kaavamuutosalueen maanomistus

3.9 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT 14.12.2017), jotka astuivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

Varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa

Auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys

Toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä

Edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset

eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

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

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

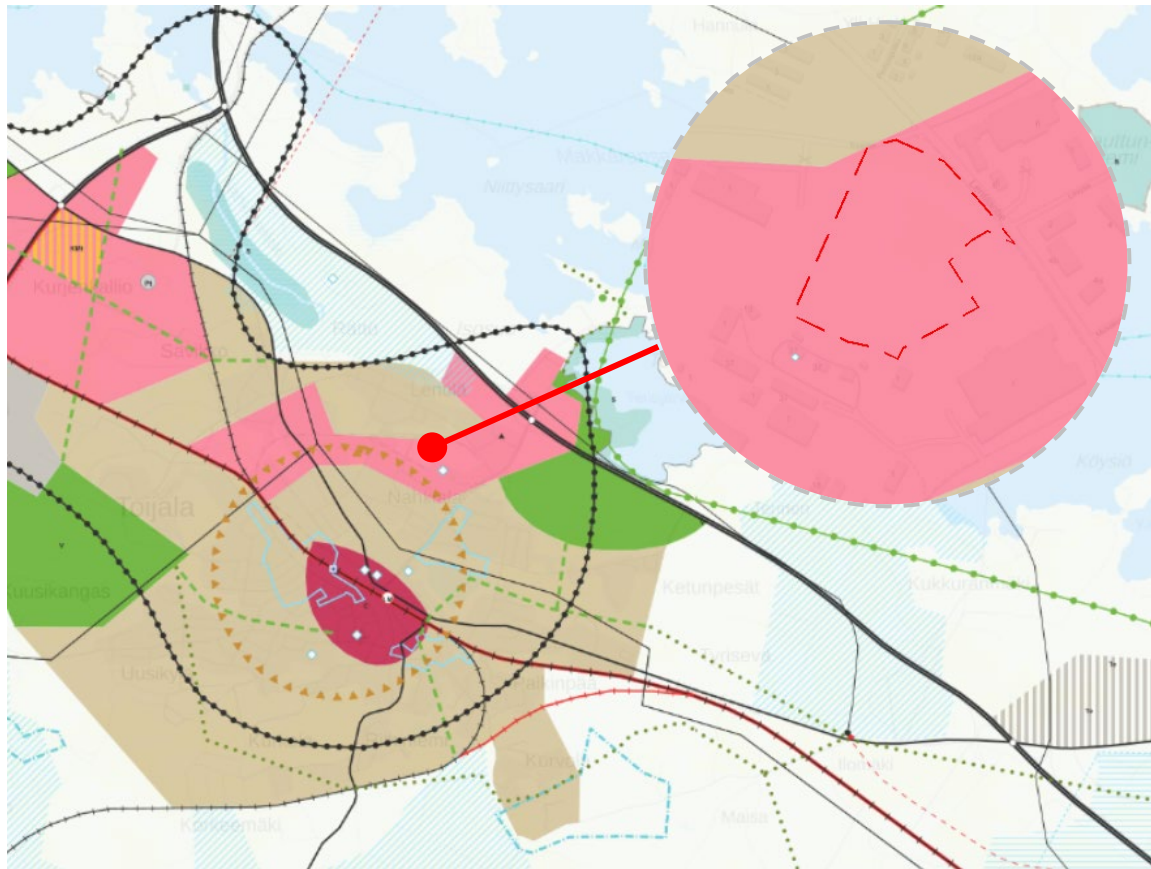
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.







- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuuli-voimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.10 MAAKUNTAKAAVA



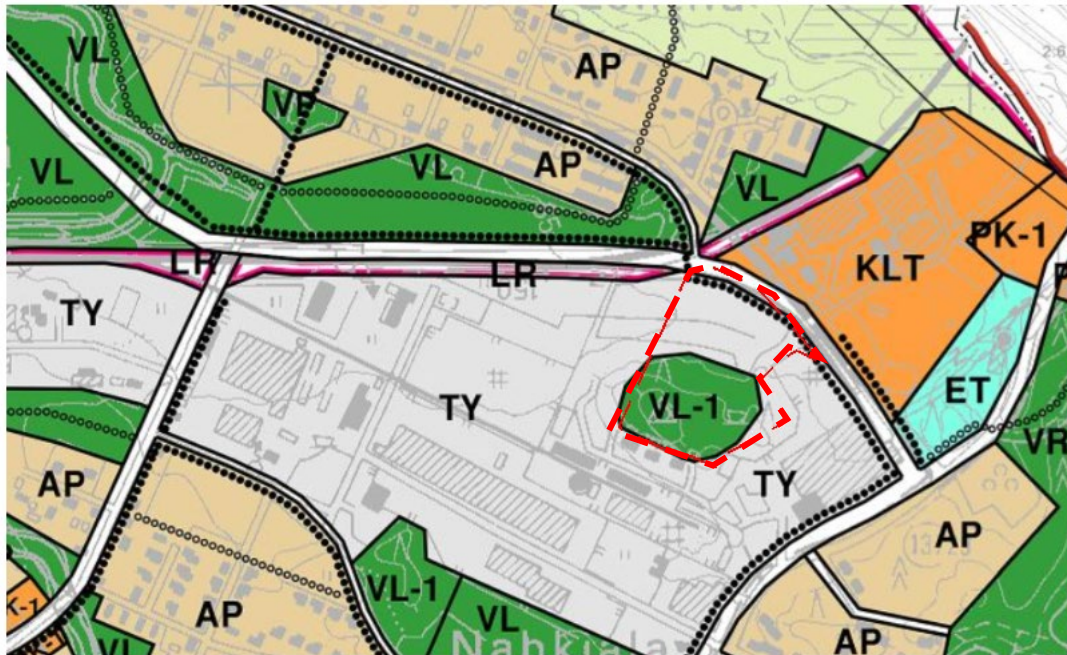
- | | | | |
|---|----------------------------|---|--|
|  | Työpaikka-alue. |  | Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke. |
|  | Taajamatoimintojen alue. |  | Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. |
|  | Tiivistettävä asemanseutu. |  | Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. |

Kuva 9 Kuvakaappaus Pirkanmaan maakuntakaavasta sekä suunnittelualan kaavamääräyksistä.

Pirkanmaalla on 8.6.2017 voimaan tullut maakuntakaava 2040. Alue sijoittuu maakuntakaavassa työpaikka-alueeksi merkitylle vyöhykkeelle (Nahkialan ja Savikon alue). Suunnittelualan eteläpuolella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Chymoksen tehdasalue. Strategisissa kehittämisperiaatemerkinnöissä suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1) ja kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6, rajautuu kuvan ulkopuolelle).

Suunnittelualan likimääräinen rajaus osoitettu punaisella katkoviivalla oheiseen maakuntakaavaotteeseen, tieto.pirkanmaa.fi karttapalvelu.

3.11 YLEISKAAVA



Lähivirkistysalue.

Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella saattaa sijaita muinaismuistoja. Ennen alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi pyytää lausunto kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta.



Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue.

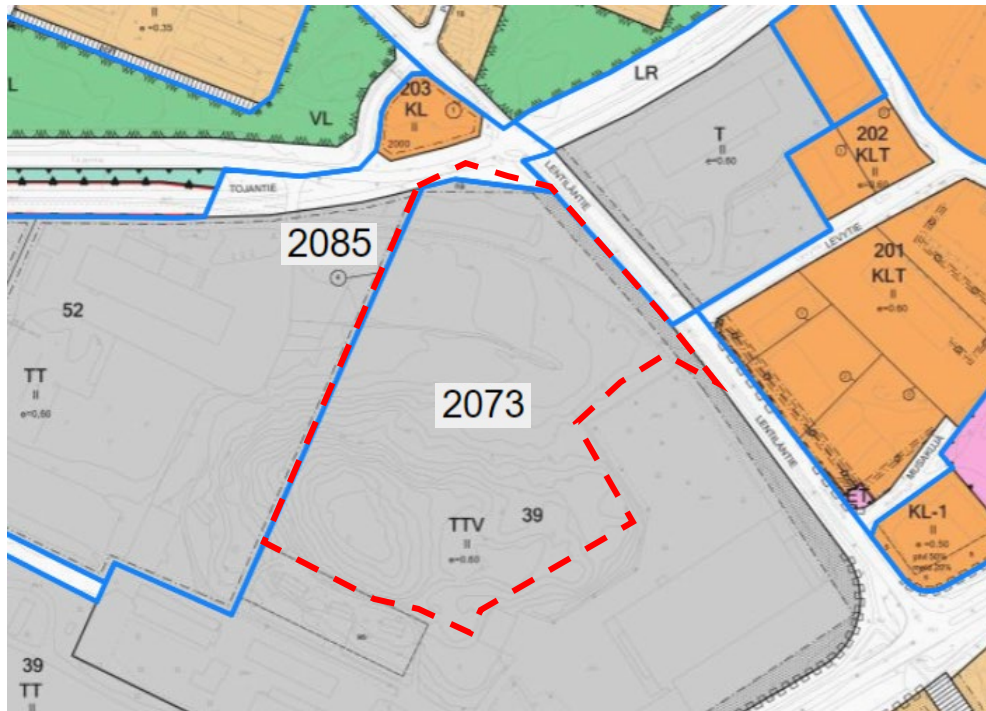
Alueelle ei saa sijoittaa melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

Kuva 10 Kuvakaappaus Toijalan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta sekä suunnittelualueen kaavamääräyksistä.

Alueella on voimassa Toijalan oikeusvaikutukseton osayleiskaava 1998. Osayleiskaavassa suunnittelualueella on ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) sekä lähivirkistysalue (VL-1). Suunnittelualueen pohjoisosassa on myös katualuevaraus sekä kevyen liikenteen pääreitti.

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

3.12 ASEMAKAAVA



2085

- KL** Liikerakennusten korttelialue.
- TT** Teollisuusrakennusten korttelialue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

2073

- TT** **TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE**
Autopaikkoja on varattava 60 % kahden suurimman työvuoron yhteenlasketusta työntekijöiden määrästä.
- TTV** **YHDISTETTYJEN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE**
Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuutta.
Autopaikkoja on varattava: - teollisuus 1 ap / 2 työntekijä
- asunnot 1 ap / asunto
- QS** Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhteensä 12 asuntoa.

Kuva 11 Kuvakaappaus voimassa olevasta asemakaavasta sekä suunnittelualueen kaavamääräyksistä.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin Satamatien asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen (kaavanumero 2073), jonka Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut 28.9.1998. Kaava on tullut voimaan 3.11.1998. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV).

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella on voimassa Torkon teollisuusalueen asemakaavan muutos (kaavanumero 2085), joka on tullut voimaan 22.3.2017. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue (TT) sekä pohjoisosaan liikerakennusten korttelialue (KL). Vaihe 1 aluerajaus osuu pieneltä osin kaavan 2085 alueelle, Tojantien ja Lentiläntien risteuksen katualueelle.

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

3.13 SUUNNITTELUALUEEN SUOJELUTILANNE



Kuva 12 Alueen suojelutilanne ja mahdolliset suojelutarpeet.

Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa on tehdasalueen sisällä lähivirkistysaluemerkintä (VL-1), jossa teksti; alueella on erityisiä luontoarvoja ja alueella saattaa sijaita muinaismuistoja. Luontoarvot ja muinaismuiston mahdollisuus on selvitetty asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen.

Alueen eteläpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö; Chymoksen tehdasalue. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja eikä maisemallisia tai arkeologisia arvoja. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueiden likimääräinen rajaus on osoitettu katkoviivalla. Ilmakuva: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos

3.14 POHJAKARTTA

Asemakaava laaditaan MRL 54 a §:n täyttävälle pohjakartalle.

3.15 SELVITYKSET

Asemakaavamuutoksen tausta-aineistona on käytetty seuraavia selvityksiä:

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

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

- Aiolantien alueen sekä Lentiläntie 1 kaavamuutosalueen liikennejärjestelyt, 28.2.2023, Sitowise Oy, 2023
- Akaa, Lentilän asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, 12.10.2022, Heilu Oy, 2022
- Akaa, Toijala Rakennetun ympäristön selvitys Chymoksen entinen tehdasalue ja Lentiläntie 1, 7.2.2023, Heilu Oy, 2023
- Lentiläntie, Rakennettavuus selvitys, 20.12.2022, Taratest Oy, 2022
- Lentiläntie 1, tutkimussuunnitelma, historiaselvitys, 31.10.2022, WSP Finland Oy, 2022
- Akaan kaupunki, Lentiläntien alue, Asemakaavan muutos, Maaperän laatuselvitys, 17.11.2023, Ramboll
- Akaa, Lentilä asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, 28.10.2023, Heilu Oy
- Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 2024
- Liito-orava, Akaan Toijalan Lentilän alueella 2024, Tmi Luonto-Lasse

4. KAAVAN ETENEMINEN JA OSALLISTUMINEN

4.1 KAAVAN VAIHEET JA TOIMENPITEET

Hallintosäätö 1.4.2024

Vireilletulo	<ul style="list-style-type: none"> • Elinvoimalautakunta päättää kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävälle asettamisesta (hallintosäätö 1.4.2024 § 32). • OAS:sta on mahdollista antaa palautetta kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka. Asemakaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä 1.
Luonnosvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Elinvoimalautakunnan päätöksellä kaavaluonnos asetetaan nähtävälle (hallintosäätö 1.4.2024 § 32). • Kuulutus Akaan Seudussa nähtävillä olosta • Luonnos nähtävillä 14 - 30 pv (MRA 30§) • Osallisilla mahdollisuus mielipiteen antamiseen • Lausuntopyynnöt viranomaisilta
Ehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Elinvoimalautakunta asettaa nähtävälle (hallintosäätö 1.4.2024 § 32) • Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa • Ehdotus nähtävillä 30pv (MRL65§, MRA27§) • Osallisilla mahdollisuus muistutuksen antamiseen • Lausuntopyynnöt viranomaisilta
Hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none"> • Valtuusto hyväksyy (MRL 52§) • 30 pv aikaa jättää valitus hallinto-oikeuteen • Kuulutus voimaantulosta

4.2 TIEDOTTAMIS- JA OSALLISTUMISMENETTELYT

TIEDOTTAMINEN

Kuulutus; Akaan seutu sekä Akaan kaupungin internet-sivut.

NÄHTÄVILLÄOLO

Akaan kaupungin internet-sivut.

<https://akaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/ajankohtaista/>

4.3 PALAUTTEEN ANTAMINEN

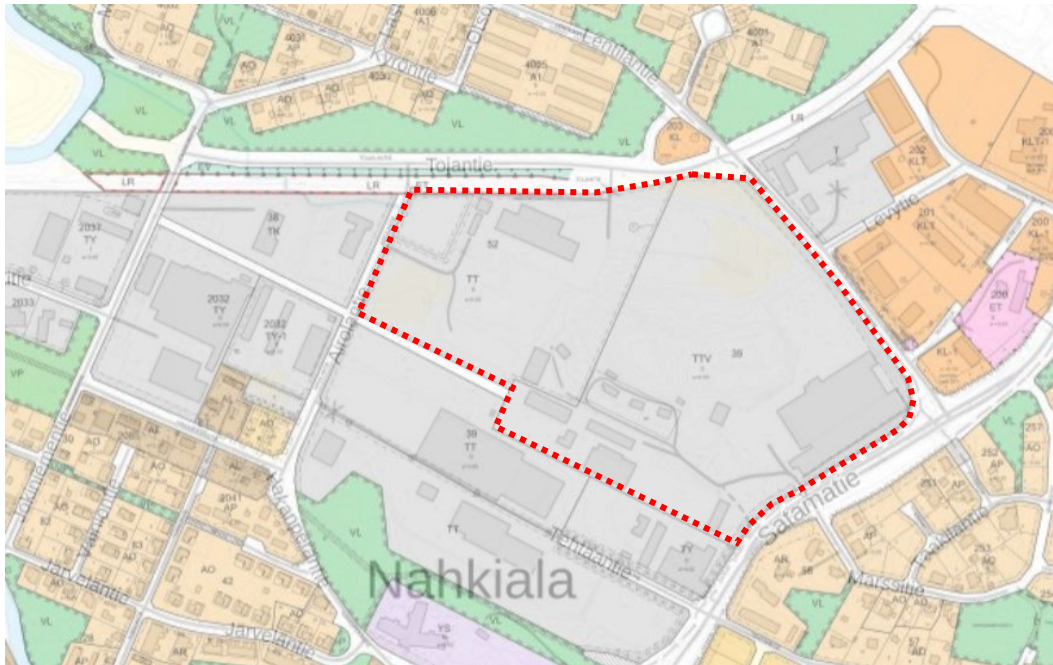
Palautetta voi jättää kirjallisesti asiakirjojen nähtävillä oloaikana postitse osoitteeseen:

Akaan kaupunki
Kaavoitus ja maankäyttö
PL 34, 37801 Akaa

Sähköpostilla:
kaavoitus@akaa.fi

4.4 SUUNNITELMISTA SAATU PALAUTE JA NEUVOTTELUT

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE



Kuva 13 Kaavamuutoksen rajaus vireilletulovaiheessa (Kartta: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos)

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

Vaihetta 1 koskeva palaute ja tehdyt toimenpiteet

- Teollisuustoiminnan vaikutukset lähialueen asumiselle tulee selvittää
 - ➔ Edellytetty ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa uusien kaavoitettujen tonttien osalta.
- Mahdolliset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta johtuvat veloitteet tulee selvittää
 - ➔ Laadittu tutkimussuunnitelma, jossa arvioitu tarve pilaantuneen maaperän tutkimuksille.
 - ➔ Vanha ratapohja huomioitu kaavamääräyksissä ja veloitettu selvittämään maaperän pilaantuneisuus ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.
- Hulevesien kokonaishallinta tulee selvittää; huomioitava kuivatuksen toiminnan varmistaminen, kuivatusreittien säilyminen muuttuvan maankäytön myötä
 - ➔ Kaavassa varattu alueet hulevesien viivytystä ja kuivatusreittejä varten.
- Ojaverkoston säilyminen varmistettava kaavassa
 - ➔ Ojaverkosto kartoitetaan.
- Alueelle tulee tehdä asemakaavatasoinen arkeologinen inventointi, jossa selvitetään alueen esihistorialliset ja historiallisen ajan kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kohteet
 - ➔ Alueelle teetetty arkeologinen inventointi.

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan ELY-keskus 24.11.2021

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

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

2. HS-vesi 10.9.2021

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

Kaavamuutosalueella tulee ottaa huomioon kuivatuksen toiminnan varmistaminen. Kaavamuutosalueelle purkaa Akaan kaupungin katukuivatusvesiä, sekä yksityisten kiinteistöjen kuivatusvesiä. Lisäksi alueen läpi kulkee alueellisesti tärkeitä kuivatusuomia. Muuttuvassa maankäytössä on varmistettava, että em. kuivatusreitit säilyvät jatkossakin. Niiden sijaintia voi toki muuttaa (ojaa siirtää tms.). HS-Vesi suosittelee, että kaupunki kartoittaa ojaverkoston ja varaa sille uuteen kaavaan sijainnin, joka mahdollistaa kuivatuksen toiminnan painovoimaisesti jatkossakin. Toinen asia, joka on huomioitava, on yksityinen tonttijätevesiviemäri, joka kulkee alueen läpi ja liittyy Aiolantien linjaan. HS-Veden kartalla tuo johto on epätarkkana johtona ja HS-vesi suosittelee, että sen sijainti varmistetaan samalla kun avo-ojia mitataan. Mahdollisista ko. johtoon liittyvistä muutoksista on neuvoteltava johdon omistajan (As Oy Satamatie 37) kanssa.

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

3. Loimua Oy 12.10.2021

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

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

4. Lounea Oy 14.10.2021

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

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

5. Pirkanmaan maakuntamuseo 18.10.2021

Pirkanmaan maakuntamuseo lausuu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa. Kaava-alue sijaitsee Toijalan pohjoisreunalla, moottoritiltä taajamaan tulevan pääväylän, Satamatien varrella. Alue on osa vanhaa Toijalan satamaradan varrelle rakentunutta Torkon teollisuusaluetta. Osayleiskaavassa 1998 alue on osoitettu pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY). Alueen keskelle on jätetty metsäalueen lakiosalähivirkistysalueeksi (VL-1). Pohjoisreunalla on entisen rautatieliikenteen aluetta (LR) pieniliike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KLT). Maakuntamuseon mukaan yleiskaava on kulttuuriympäristön suojelumerkintöjen osalta vanhentunut. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Länsipuolen asemakaavassa (2017) alue osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Satamatien asemakaavaan (1998) kuuluva itäpuoli on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV), johon osoitetulle rakennusalueelle (as), saa sijoittaa 12 asuntoa. Alueen yleis- ja asemakaavat ovat toteutuneet vain pieniltä osin.

Alueen reunoilla on kolme pääosin 1940-, 1980- ja 2010-luvulla rakentunutta teollisuuskohdetta. Pääosin alue on säilynyt rakentamattomana. Kaava-alue on entistä peltomaisemaa, jonka keskellä oli metsäinen mäki-alue. Alueen rakentaminen alkoi vasta jatkosodan aikana, kun Chymos Oy siirsi elintarviketehtaan Lappeenrannasta Toijalaan, satamaradan varrelle. 1940-luvun rakentamista edustavat tuotanto- ja asuinrakennukset sijoittuivat metsäalueen eteläreunalle. Chymoksen toiminta päättyi vuonna 1952, jonka jälkeen alue oli Postin käytössä. Postin aikana tehdasalueelle rakennettiin lisätiloja. Kaava-

alue säilyi muuten rakentumattomana ja pellot metsittyivät 1900-luvun jälkipuoliskolla. Chymoksen jälkeen seuraava suuri rakennushanke oli 1980-luvulla Postin rakennuttama logistiikkakeskus alueen itäreunalle, Satamatien varteen. Kolmatta rakennusvaihetta edustavat länsireunalle 2015 ja 2021 valmistuneet teollisuushallit ja -varastot.

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

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

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Alueelle on teetetty rakennetun ympäristön selvitys ja arkeologinen selvitys. Selvityksien tuloksia on esitelty luvussa Kulttuuriympäristöarvot ja ne on huomioitu kaavakartalla, sekä selostuksessa.

6. Telia Oy 13.9.2021

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

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

7. Pirkanmaan liitto 14.10.2021

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

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

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

MIELIPITEET

1. Osalliset 28.9.2021

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

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

2. Osalliset 25.10.2021

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

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

NEUVOTTELUT

1. Neuvottelu maanomistaja 1 1.11.2022 ja 1.12.2022

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

2. Neuvottelu yritys 15.11.2022

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

3. Neuvottelu maanomistaja 2 17.11.2022

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

4. Neuvottelu maanomistaja 3 17.11.2022

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

5. Neuvottelu maanomistaja 4 18.11.2022

Neuvottelu järjestettiin Akaan kaupungin tiloissa kaavoituksen ja maanomistajan 4 välillä. Neuvottelussa esiteltiin hanke ja kaavakartan alustava luonnos keskustelun pohjaksi. Neuvotteluissa tuotiin esille, että ajoyhteys Satamatien suunnasta olisi hyvä säilyä ja todettiin nykyisen tieyhteyden olevan haasteellinen raskaalle liikenteelle. Neuvottelussa keskusteltiin

alueen maakunnallisesti arvokkaasta rakennuskannasta ja kaavamerkinnoistä. Neuvottelun perusteella kaavakartan merkintöjä kehitettiin.

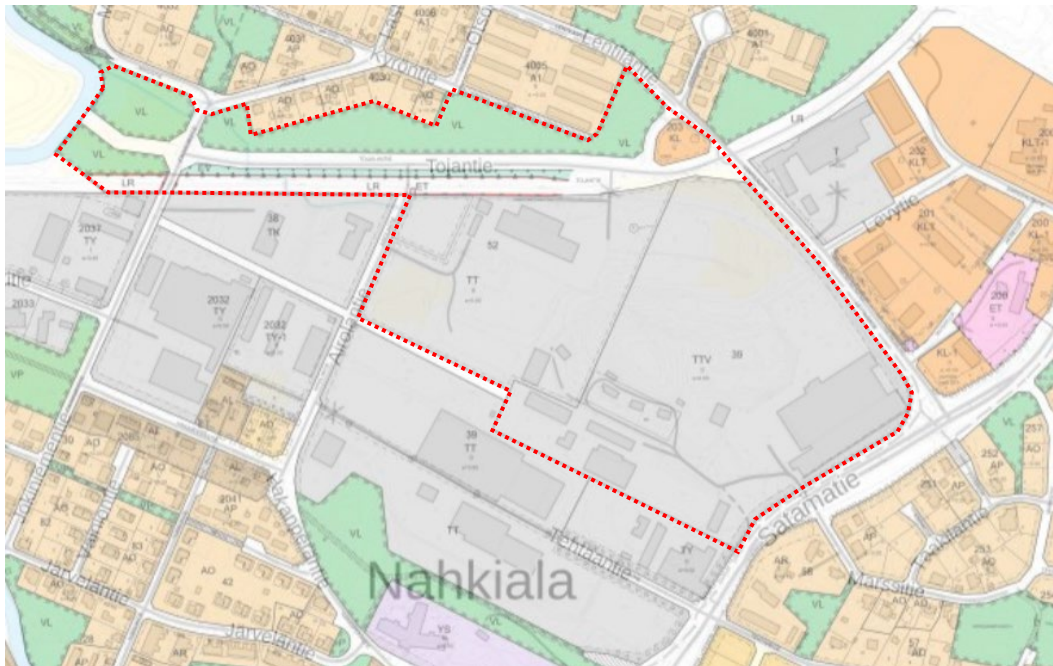
6. Neuvottelu maanomistaja 4 välillä 2.5.2023

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

7. Neuvottelu maanomistaja 1 2.6.2023

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

LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE



Kuva 14 Kaavamuutosalueen rajaus luonnosvaiheessa (Kartta: Akaan kaupungin karttapalvelut, Karttatiimi. © Sitowise Aineistot, © Maanmittauslaitos)

Kaavamuutoksen luonnoksesta saapui 11 lausuntoa, 2 mielipidettä ja pidettiin työneuvottelu 11.12.2023 Pirkanmaan maakuntamuseon, ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton ja ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa.

Vaihetta 1 koskeva palaute ja tehdyt toimenpiteet

- Luonnosvaiheen pohjalta HS-Vesi tekee vesihuollon yleissuunnitelman, jossa tarkastellaan, voidaanko vesihuolto toteuttaa kaavaluonnoksen mukaisille kaduille vai tarvitaanko HS-Veden runkojohtoja varten johtorasitteita.
 - ➔ HS-Veden kanssa pidetty yhteistyöpalaveri ja merkitty kaavakartalle rasitemerkintä viemäroinnin järjestämistä varten.
- Koska maankäytön tehokkuus lisääntyy huomattavasti, tulee kaavatyön yhteydessä toteuttaa hulevesien hallintasuunnitelma ja arvioida purkureittien kapasiteetti tai tarvitaanko rakennuspaikoille kaavamerkintää hulevesien hidastamisesta.
 - ➔ Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma tehty, jonka pohjalta kirjattu yleismääräyksiin velvoite hulevesien viivyttämisestä.
 - ➔ Edellytetään lisäksi rakennusluvan yhteydessä hulevesien käsittelystä erillistä hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelmaa.
- Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.
 - ➔ Kaavaselostukseen lisätty tarkastelu asemakaavahankeen asettumisesta ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen.
- Alueella mahdollisesti esiintyvät pilaantuneet alueet on huomioitava ja maaperä tutkittava sekä tarvittaessa puhdistettava.
 - ➔ Alueelle toteutettiin maaperän laatuselvitys. Selvityksen mukaan todetut tutkimustulokset eivät edellytä maaperän kunnostustoimenpiteitä.

- Alue sijoittuu SEVESO-konsultointivyöhykkeelle, mistä johtuen kaavahankkeesta tulee pyytää lausunto myös Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:lta.
 - ➔ TUKES:lta pyydetty lausunto. Lausunnon perusteella täydennetty jatkosuunnittelussa huomioitavaa -kappaleeseen että rakennussuunnittelussa tulee huomioida kemikaalionnettomuuden ja savukaasujen mahdollisuus rakennusten suunnittelussa, varoitusjärjestelmissä ja evakuointisuunnitelmissa.
- Lähivirkistysalueeksi osoitettu taajamametsä jää keidasmaiseksi alueeksi teollisuustonttien keskelle ilman toimivaa viheryhteyttä. Monimuotoisuuden turvaamiseksi muutosalueelle olisi syytä jättää viheryhteys pohjoissuunnalle.
 - ➔ Kaavakartalle lisättiin suojavihervyöhyke kaventamalla Trumpettikujan päädyn tontteja. Lisäksi tonttien reunaan lisättiin istutettava alueen osa -merkintä. Alueelle teetettiin myös uusi liito-orava selvitys, jossa arvioitiin myös viheryhteyttä Tojantien vierustan viheralueisiin.

LAUSUNNOT

1. *Telia Oy 22.6.2023*

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Lentiläntie 1 asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo pitää alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tilaajan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää tiedosta. Täydennämme vaiheen 2 kaavaselostukseen tiedon kaapeleiden huomioimisesta.

2. *Lounea Oy 29.6.2023*

Lounealla ei ole lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää tiedosta.

3. *HS-vesi 5.7.2023*

HS-Vesi lausuu asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

Alueella kulkee paljon yksityisiä johtoja, jotka eivät ole HS-veden omaisuutta tai kunnossapidossa. Johtojen omistajan etua ajatellen, niille olisi saatava johtorasite kaavamuutoksen yhteydessä. Tällä hetkellä johtojen sijainti on arvioitu, joten ennen rasiitteen muodostamista niiden sijainti pitäisi mitata. Koska kyseessä ei ole HS-veden verkosto, niin olisiko kaupungin kartoitus voinut suorittaa mittauksen? Mikäli yksityisistä johdoista halutaan eron (siirretään toiseen sijaintiin), tulee johtosiirroille löytää maksaja.

Kaavaluonnoksen pohjalta HS-Vesi tekee vesihuollon yleissuunnitelman, jossa tarkastellaan, voidaanko vesihuolto toteuttaa kaavaluonnoksen mukaisille kaduille vai tarvitaanko mahdollisesti HS-Veden runkojohtoja varten mahdollisesti johtorasitteita.

Koska alueen maankäytön tehokkuus lisääntyy huomattavasti, tulisi kaavatyön yhteydessä toteuttaa hulevesien hallintasuunnitelma, jotta voidaan arvioida purkureitin kapasiteetti ja se, tarvitaanko muodostettaville rakennuspaikoille kaavamerkintää hulevesien hidastamisesta.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

Kaavoitus on selvittänyt kaupungin mittausosaston kanssa yksityisten johtojen tilannetta. Rasitemerkintöjen osalta järjestettiin yhteinen työpalaveri HS-Veden ja paikkatietoyksikön kanssa. Vaiheeseen yksi on osoitettu Trumpettikujan yhdelle kiinteistölle alustavasti rasitemerkintä vesihuollon järjestämiseksi.

Hulevesisuunnitelma laadittiin yhteistyössä HS-Veden kanssa. Alueelle laadittiin hulevesiselvitys sisältäen hulevesien hallintasuunnitelman. Selvityksessä on eritelty tonttikohteisesti toimenpiteet hulevesien hallinnalle.

Vaiheessa 1 asemakaavan yleismääräyksissä on kirjattu, että hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma. Uusilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kaavakartalle on myös osoitettu ohjeellinen aluekuivatuksen kannalta oleellinen hulevesireitti.

4. Pirkanmaan ELY-keskus 13.7.2023

Pirkanmaan ELY-keskus lausuu asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnos huomioi voimassa olevan maakuntakaavan hyvin. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Kaavaselostukseen on hyvä näin ollen täydentää kuvaus siitä, miten asemakaavahanke asettuu ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan tavoitteita ELY-keskus pitää hyvänä, erityisesti viheralueiden lisäämistä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Myös alueen teollisuushistorian liittyvien kulttuuriympäristöarvojen huomioimista suojelua tukevilla merkinnöillä pidetään hyvänä.

Jatkotyössä ELY-keskus pyytää laatimaan kaavan tueksi havainnekuvastoa, jossa tutkitaan kaavaluonnoksessa osoitetun rakennusoikeuden sijoittumista alueelle, mieluiten erilaisten vaihtoehtojen avulla. Näin voidaan arvioida kulttuurihistorialtaan valtakunnallisesti merkittävän alueen muutoskestävyyttä, maisemavaikutuksia ja kaavamääräysten riittävyttä. Selostuksen mukaan kaavan vaikutusten arviointia ei ole vielä aloitettu. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi olisi tarkoituksenmukaista aloittaa jo kaavan käynnistyessä ja tarkentaa sitä selvitysten valmistuessa. Vaikutusten arvioinnin prosessin ajantasainen

avaaminen kaavaselostuksessa tekee kaavoituksesta läpinäkyvämpää ja helpottaa osallisten, viranomaisten ja päättäjien osallistumista kaavoitukseen.

Alueella mahdollisesti esiintyvät pilaantuneet alueet on huomioitava ja maaperä tutkittava sekä tarvittaessa puhdistettava. Alueella sijaitsee kaksi kohdetta Maaperän tilan tietojärjestelmässä, joihin ei ole jäänyt tehtyjen toimien jälkeen toimenpidetarve-merkintää.

ELY-keskus ehdottaa järjestämään kaavasta viranomaistyöpalaverin. Kaava-asia sisältyy valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriarvojen vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

Kaavaselostukseen on lisätty tarkastelu asemakaavahankkeen asettumisesta ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen (6.3. Asemakaavamuutos suhteessa yleiskaavaan). Alueelta on teetetty pilaantuneen maaperän selvitys, jonka mukaan todetut tutkimustulokset eivät edellytä maaperän kunnostustoimenpiteitä.

Vaikutusten arviointia varten on luonnos vaiheen jälkeen tehty havainnemateriaalia rakennusoikeuden sijoittumisesta alueelle.

Kaavasta järjestettiin työneuvottelu ehdotusvaiheen aikana.

Chymoksen tehdasalue rajautuu vaiheeseen 2.

5. Pirkanmaan pelastuslaitos 14.7.2023

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä ja lausuu asemakaavasta seuraavaa:

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä/varastoivia teollisuuslaitoksia, joille kummallekin on määritely Seveso direktiivin perusteella 0,5 km:n konsultointivyöhyke (Turvallisuus ja kemikaalivirasto TUKES). Konsultointivyöhykkeellä tarkoitetaan aluetta, jonka sisällä kaavoituksessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan. Konsultointivyöhykkeen sisäpuolelle osoitettavien muutosten osalta tulee varmistua riittävästä turvallisuustasosta.

Konsultointivyöhykkeiden perusteella kaavahankkeesta tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESilta.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta. Lausunnon perusteella kaavoitus pyysi lausunnon myös TUKESilta seveso-konsultointivyöhykkeen huomioimisesta kaavaluonnoksessa.

6. TUKES 4.9.2023

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) lausuu kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005) seuraavaa:

Kaavamuutosalue sijaitsee kahden Tukesin valvontakohteen konsultointivyöhykkeellä Toijala Works Oy (Tehtaantie 22) ja TKM TTT Finland Oy (Jokiniementie 20). Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Molemmat konsultointivyöhykkeen yritykset ovat arvioineet, ettei kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin liittyvien onnettomuuksien vaikutukset ulottuisi tehdasalueen ulkopuolelle.

Metalli- ja konepajateollisuudessa tulipalot savukaasuineen on merkittävä riskitekijä. Tukes ei ota kantaa rakennuspaloista aiheutuvien savukaasujen vaikutuksiin, joissa asiantuntijana toimii pelastusviranomaisen. Kaavamuutosalueen lähistöllä saattaa olla myös vähäisiä kemikaalikohteita, jotka ovat pelastusviranomaisen valvonnassa. Suositeltavaa on huomioida kemikaalionnettomuuden ja savukaasujen mahdollisuus rakennusten suunnittelussa, varoitusjärjestelmissä ja evakuointisuunnitelmissa.

Toijala Works Oy:n kemikaalitoiminta on tällä hetkellä keskeytettynä, mutta lupia ei ole kumottu mahdollisen kemikaalitoiminnan uudelleen aloittamisen vuoksi ja näin ollen kemikaalitoiminta tulee huomioida myös maankäytön suunnittelussa.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

Kirjataan kaavaselostukseen jatkosuunnittelussa huomioitavaa kappaleeseen huomioitavaksi.

Pirkanmaan pelastuslaitos pyysi lausunnossaan huomioimaan tarpeen pyytää lausunto TUKES:ilta SEVESO-konsultointivyöhykkeen johdosta. Pelastusviranomaisen lausunnossa muita huomioitavia tai tarkasteltavia asioita suhteessa kaavamuutokseen ei esitetty.

7. Loimua Oy 25.7.2023

Loimua Oy lausuu asemakaavaluonnoksen perusteella, että lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on edelleen ajankohtainen eikä siihen ole tarvetta tehdä muutoksia.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

8. Ympäristön suojele 7.8.2023

Ympäristön suojele lausuu asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

Nykyisessä suunnitelmassa kaavamuutosalueen keskivaiheille jäävä taajamametsä jää keidasmaiseksi alueeksi teollisuustonttien keskelle ilman toimivaa viheryhteyttä. Taajamametsän monimuotoisuuden turvaamiseksi muutosalueelle olisi syytä jättää viheryhteys pohjoissuunnalle. Havaintokäynnillä 13.5.2022 ei havaittu merkkejä liito-oravasta, mutta selvityksessä on todettu, että alue soveltuu liito-oravan elinalueeksi.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

Lausunnon perusteella kaavakarttaa on muutettu kaventamalla Trumpettikujan länsipäädyn tontteja ja lisäty tonttien reunaan istutettava alueen osa -merkintä sekä säilytettävä/istutettava

puurivi -merkintä. Tonttien väliin on lisätty suojaviheralue, joka kytkee taajamametsän vanhan Satamaradan suojaviheralueen ulkoilureittiin. Suojaviheralueelle on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti -merkintä

Taajamametsän sisään piirtyy 150 x 130 m kokoinen yhtenäinen alue ja leveimmillään taajamametsä kaavaehdotuksessa on 250 m. Uusien Trumpettikujalla sijaitsevien tonttien väliin on osoitettu istutettava alueen osa -merkintä sekä lisätty säilytettävä/istutettava puurivi -merkintä vahvistamaan viheryhteyttä pohjoisuuntaan. Viherympäristöliiton antaman suosituksen mukaan 150 m leveä taajamametsä tarjoaa hyvät edellytykset luonnon monimuotoisuudelle.

Biologilta tilattiin liito-orava kartoitus laajennusalueen osalta ja samalla arvio kulkuyhteydestä taajamametsän ja Tojantien pohjoispuolen lähivirkistysalue VL-3 taajamametsän välillä. Alueilta ei löydetty minkäänlaisia merkkejä liito-oravasta. Trumpettikujan aluetta ei pidetty olosuhteiltaan potentiaalisena liito-oravalle, mutta viheryhteys mahdollistaa siirtymisen Tojantien pohjoispuolelta taajamametsäksi osoitetulle metsäiselle mäelle.

Uusi suojaviheralue mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämistä, jolloin mahdollisen liito-oravan kulkuyhteys potentiaaliselle metsäalueelle on mahdollinen kaavamuutoksen jälkeenkin. Tojantien ylitys on olemassa olevassa tilanteessa liito-oravalle haastavaa, sillä Tojantien tienvierusalue on leveältä alueelta puutonta ja Tojantien pohjoispuolella tietä lähimpänä oleva puusto 5 - 10m korkea. Kasvaessaan puusto kuitenkin mahdollistaa liittämisen Tojantien yli, jossa tällä hetkellä puuston väli karttasovelluksesta mitattuna n. 32 m.

9. Pirkanmaan liitto 8.8.2023

Tutustuttuaan asemakaavamuutoksen luonnosaineistoon Pirkanmaan liitto toteaa, ettei anna tässä vaiheessa lausuntoa asemakaavamuutoksesta.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää tiedosta.

10. Pirkanmaan maakuntamuseo 11.8.2023

Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon maakuntamuseo toteaa seuraavaa:

Pirkanmaan maakuntamuseon osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnon johdosta teetetty rakennetun ympäristön selvitys on laadukkaasti toteutettu ja riittää asemakaavamuutoksen taustaselvitykseksi. Inventoinnin jälkeen kaava-alueella on kuitenkin laajennettu pohjoiseen. Laajennusalueella saattaa historiatietojen perusteella sijaita arkeologisen suojelukohteen kriteerit täyttäviä kohteita. Tästä johtuen maakuntamuseo katsoo, että arkeologisen perinnön huomioiminen hankkeessa MRL:n 9 §:n mukaisella tavalla vaatii arkeologisen inventoinnin täydentämistä. Raportti tulee toimittaa digitaalisena alueelliseen vastuumuseoon arvioitavaksi. Arvioinnissa varmistetaan, että selvitys vastaa sille asetettuja tavoitteita ja laatuvaatimuksia.

Yhdeksi kaavan tavoitteista on kirjattu Chymos Oy:n tehtaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen ja historian säilyttäminen, mitä maakuntamuseo pitää

erittäin myönteisenä. Kaavamerkintöjen suojelumääräykset ovat oikean suuntaisia, mutta jättävät jonkin verran tulkinnanvaraa. Maakuntamuseo esittää, että /s-määräystä täydennetään edellyttämällä, että aluetta koskevista merkittävistä muutoksista tulee pyytää Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto. Myös rakennuskohtaisten, purkamisen kieltävien suojelumerkintöjen osoittamista on syytä tutkia.

Sekä AL-1/s että TY3/s -korttelialueet on osoitettu lähes kokonaisuudessaan rakennusalaksi ja rakennusoikeus on merkitty vain tehokkuuslukuna. Maakuntamuseo katsoo, että tämä vaikeuttaa kaavan vaikutusten hahmottamista. Toistaiseksi valmisteluaineistoon ei sisälly havainnemateriaalia kaavan toteuttamisen tavasta, eikä vaikutusten arviointia ole vielä tehty. Näihin asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota kaava-aineiston jatkokehittämissä. Tehdas- ja asuinrakennusten muodostama kokonaisuus on pienipiirteinen, mikä tekee siitä herkän muutoksille. Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan mm. näkemäyhteys asuin- ja tehdasrakennusten välillä on tärkeä säilyttää. Maakuntamuseo esittää, että lisärakennusalat osoitettaisiin tarkemmin, jotta kokonaisuus säilyy hahmotettavana ja kertovana.

Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan suunnittelualue on kuulunut Nahkialan maarekisterikylän maihin, ja isojakokartoissa 1760-luvulla alue on kyläpeltoa- ja niittyä. Entisiä peltoalueita on säilynyt avoimena selvitysalueen pohjoisosassa. Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen luoteiskulmaan on osoitettu VL-2 -merkinnällä Lähivirkistysalue, taajamaniitty. Luonnonmukainen niittyalue. Istutuksissa tulee suosia perinteisiä kasvilajeja. Chymoksen rakennuskokonaisuuden pohjoisuolella sijaitseva mäkinen metsäalue on lisäksi osoitettu lähivirkistysalueeksi/taajamametsäksi. Maakuntamuseo pitää näiden maisemaelementtien säilyttämistä myönteisenä.

Asemakaavaehdotus täydennettyine aineistoineen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten. Lisäksi maakuntamuseo esittää työneuvottelun järjestämistä jo ennen ehdotusvaiheen nähtäville tuloa.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää lausunnosta.

Luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti suunnittelualueen laajennusosalle tilattiin inventoinnin täydennys.

Kaavamuutoksen rajauksen muututtua, siirtyy Chymoksen tehdasalueeseen kohdistuvan palautteen käsittely ja vastineet kaavamuutoksen vaiheeseen 2.

11. Tekninen lautakunta 30.8.2023

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

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää tiedosta.

MIELIPITEET

1. Osalliset 28.7.2023

Tontin omistaja ja käyttäjä hyväksyvät 22.6. (2023) lähetetyn tiedotteen mukaisen asemakaavamuutoksen, sillä ehdoin, että tästä muutoksesta ei koidu käyttäjälle tai kiinteistön omistajalle kustannuksia tai merkittävää toiminnallista haittaa.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää mielipiteestä.

Alueen liikennetkaisuja joudutaan selvittämään vielä uudelleen, jonka vuoksi palaute ja sen vastine siirtyy käsiteltäväksi kaavamuutoksen vaiheeseen 2.

2. Osalliset 8.5.2023

Akaan kaupunki on valmistelemassa kaavamuutosta, joka koskee yhtiön omistamaa maa-aluetta ja siellä olevia kiinteistöjä. Uusi kaava määrittelee yhtiön omistaman maa-alueen ja siellä sijaitsevat rakennukset kulttuurihistoriallisiksi alueeksi. Vanhassa kaavassa tontille ei kohdistunut rasitteita Chymoksen vanhoista tehdaskiinteistöistä. Hyväksymme esitetyn kaavamuutoksen kuitenkin sillä edellytyksellä, ettei siitä aiheudu mitään ylimääräisiä taloudellisia velvoitteita yhtiölle. Mikäli kaavan määräyksen asettavat yhtiölle ylimääräisiä taloudellisia rasitteita, katsomme, että Akaan kaupunki on velvollinen osallistumaan mahdollisiin ylimääräisiin kustannuksiin.

Kaavaluonnoksessa oleva uusi tieliittymä "Mariannekuja" vastaa niitä toiveita mitä olemme aikaisemmin esittäneet suullisessa keskustelussa. Kaavaluonnoksessa esitetään, että naapurin tontilla (kiinteistötunnus 20-2-39-21) oleva nykyinen tieliittymä suljetaan, jolloin naapurin tontilla oleville pysäköintialueille ajo tapahtuisi Satamatieltä uuden "Mariannekujan" tieliittymän kautta, samoin samaa kautta on myös kulkuyhteys naapurin tontille aidassa olevan portin kautta. Kaavaluonnoksessa kulkuyhteys on esitetty naapurin tontille vain Lentiläntien kautta. Kaavaluonnoksessa on estetty, että "Mariannekujan" tiepohjaksi otetaan maavaraus ainoastaan Kiinteistö Oy Akaan Satamatie 37:n tontista.

Yhdenvertaisuuslain mukaan kaikkia pitää kohdella yhdenvertaisesti, joten ei ole oikein, että kaavaluonnoksessa esitetään tiepohjavaraus vain Kiinteistö Oy Akaan Satamatie 37:n tontin rasitteeksi. Katsomme, että naapurin tulee (kiinteistötunnus 20-2-39-21) osallistua omalla osuudellaan tiepohjaksi annettavan maapohjan luovutukseen. Tämä siitä syystä, liikenne naapurin parkkipaikalle tulee tapahtumaan Satamatieltä "Mariannekujan" liittymää käyttäen, koska postin vanha liittymä esitetään kaavaluonnoksessa suljettavaksi.

Toisena perusteluna käytämme sitä, että yhtiömme tontilla on toisen osapuolen omistama kiinteistö, yhtiölle tekemällä maanvuokrasopimuksella. Mikäli "Mariannekujan" tielinjaus kohdistuu vain yhtiömme tontille, tulee se vaikeuttamaan tämän kiinteistön käyttöä. Tämä näkökulma puoltaa sitä, että yhdenvertaisuusperiaatteen lisäksi tielinjauksen rasitetta on siirrettävä siten, että naapuri (kiinteistötunnus 20-2-39-21) osallistuu omalta osaltaan maan luovutukseen tulevaa "Mariannekujan" tiepohjaa varten.

Kaavoittajan vastine: Akaan kaupunki kiittää mielipiteestä.

Alueen liikenneratkaisuja joudutaan selvittämään vielä uudelleen, jonka vuoksi palaute ja sen vastine siirtyy käsiteltäväksi kaavamuutoksen vaiheeseen 2.

NEUVOTTELUT

1. Työneuvottelu viranomaisten kanssa 11.12.2023

Neuvottelu järjestettiin yhdessä ELY:n, Pirkanmaan maakuntamuseon, Pirkanmaan liiton, Terveystieteiden tutkimuskeskuksen sekä Ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ELY-keskuksen sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnoissaan tekemän esityksen johdosta. Kaavoitus esitteli luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset kaavakartalla sekä ensimmäisen tontinkäyttöluonnoksen rakennusoikeuden määrästä ja mahdollisesta sijoittumisesta. Neuvottelussa käytiin läpi myös pilaantuneen maaperän selvityksen sekä kaavamuutosalueen laajennusosan inventoinnin raportit.

Kaavaselostusta tarkennettiin saatujen palautteiden pohjalta.

2. Neuvottelu teknisen kanssa 12.2., 14.2. ja 4.3.2024

Kaavamuutosalueen katualue varausten tilatarpeita käytiin läpi kaupungin teknisen yksikön kanssa. Tojantien katualuevarausta levennettiin tien eteläpuolelta katuvalaistuksen sijoittamisen ja hulevesien kannalta oleellisen ojan säilymisen mahtumiseksi. Aiolantien ja Tojantien risteysaluetta väljennettiin vastaamaan kohteeseen jo toteutettua katusuunnitelmaa ja Trumpettikujan ja Mariannenkujan tilavarausta levennettiin talvikunnossapidon tarkasteluiden sekä etenkin Trumpettikujan viherkaistaleella erotetun jalkakäytävän sijoittamiseksi katualueelle. Trumpettikujan osalta myös liittymäaluetta Lentiläntielle levennettiin, jotta teollisuusalueelle kulkeva liikenne olisi sujuvaa myös suurikokoisemmilla ajoneuvoilla.

Kevyenliikenteen reittien osalta muutettiin Kyrönraitin päädyistä olleen ohjeellisen jalankulku ja pyöräväylän linjaus jatkamaan Kyrönraitin suuntaisesti.

3. Neuvottelu HS-veden, teknisen- ja paikkatietoyksikön kanssa 11.4.2024

Yhteistyöpalaverin tarkoituksena oli selvittää tarvittavat kaavamerkinnot yksityisten vesijohtojen osalta. Palaverissa havaittiin myös Trumpettikujan tonttien viemäroinnin vaativan kaavarasiemerkinnot kahden uuden tontin kohdalle. Myös Asunto Oy Satamatie 37 viemäroinnin osalle nähtiin tarpeellisenä lisätä kaavarasiite.

Palaverissa päädyttiin tarkastelemaan myös Mariannenkujan ja Satamatien liittymän aluetta. Katualueeksi varattu tila kapenee risteyksestä eteläsuuntaan tarkasteltaessa. Koska liittymäalueella tulee kulkemaan runsaasti raskasliikenteen ajoneuvoja, on risteysalue toteutettava kanavoituna, mikä lisää tilatarvetta pidemmältä matkalta Satamatieltä. Huomioitava on myös kevyenliikenteen tilatarve sekä erityisesti risteysalueen turvallisuus tulevan koulun läheisyydessä.

Katualueen levennystarpeen vuoksi päädyttiin tilaamaan ajouratarkastelu risteysalueen vaatiman tilatarpeen ja muutosten selvittämiseksi.

5. ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

5.1 SISÄLTÖ

Lentiläntien asemakaavamuutoksen vaiheen 1 kaavaehdotuksessa on esitetty alueelle uusi ajoyhteys, muutettu tonttijakoa, huomioitu ja turvattu alueen luontoarvot uusin asemakaavamerkinnoin.

TONTTIJAKO

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

5.2 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muodostuu 2. kaupunginosan kortteliin 39 (TY-1, TY-2, LP-1) tontit 27-33, virkistysalueet (VL-1) ja suojaviheralue (EV-1) sekä katualuetta.

Kortteliin 39 muodostuu teollisuuden korttelialuetta (TY-1, TY-2). Tämän eteläpuolelle jää taajamametsäksi luokiteltu viheralue (VL-1) ja sitä palveleva autopaikkojen korttelialue (LP-1) sekä suojaviheralue (EV-1) vahvistamaan taajamametsän luonnon monimuotoisuutta. Suojaviheralueelle osoitetaan lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asemakaavamuutoksessa on esitetty alueelle yleismääräyksiä liittyen hulevesien hallintaan, pysäköintiin ja istutuksiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankeen pohjalta laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma. Uusilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap / työpaikka. Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1pp/työpaikka. Pyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa ja tarjota mahdollisuus runkolukitukseen.

Pelastusväylällä tulee olla riittävä mitoitus ja väylän täytyy olla lähtökohtaisesti estevapaa. Huolto- ja sisääntuloväylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastusliikenteen vaatimat tarpeet. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankeen pohjalta laadittu pysäköinti- ja liikennesuunnitelma, jossa on huomioitu turvallisuusnäkökulmat.

Rakentamaton tontin osa, jota ei käytetä kulkuväyläksi tai pysäköintialueeksi, tulee säilyttää siistissä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Pysäköintialueiden sopeutumista ympäristöön tulee edistää puuriveillä ja muilla istutuksilla. Ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen.

SISÄLTÖ

Vaiheessa 1 Lentiläntien asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakartassa muodostuu Tojantien ja Lentiläntien kulmukseen uusia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennusten korttelialueita (TY-1, TY-2).

TY-1: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriötä.

TY-2: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriötä. Alueella sijaitsee käytöstä poistettu rautatie ja maa-alueiden pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu alueella olevaa metsää. Asemakaavamuutukseen metsäalue on merkitty lähivirkistysaluemerkinnällä (VL-1). Alueen sisään osoitetulla Vlk -merkinnällä on esitetty lähivirkistysalueen osa, johon voi sijoittaa koirien ulkoiluttamisalueen esimerkiksi koirapuiston ja laavun.

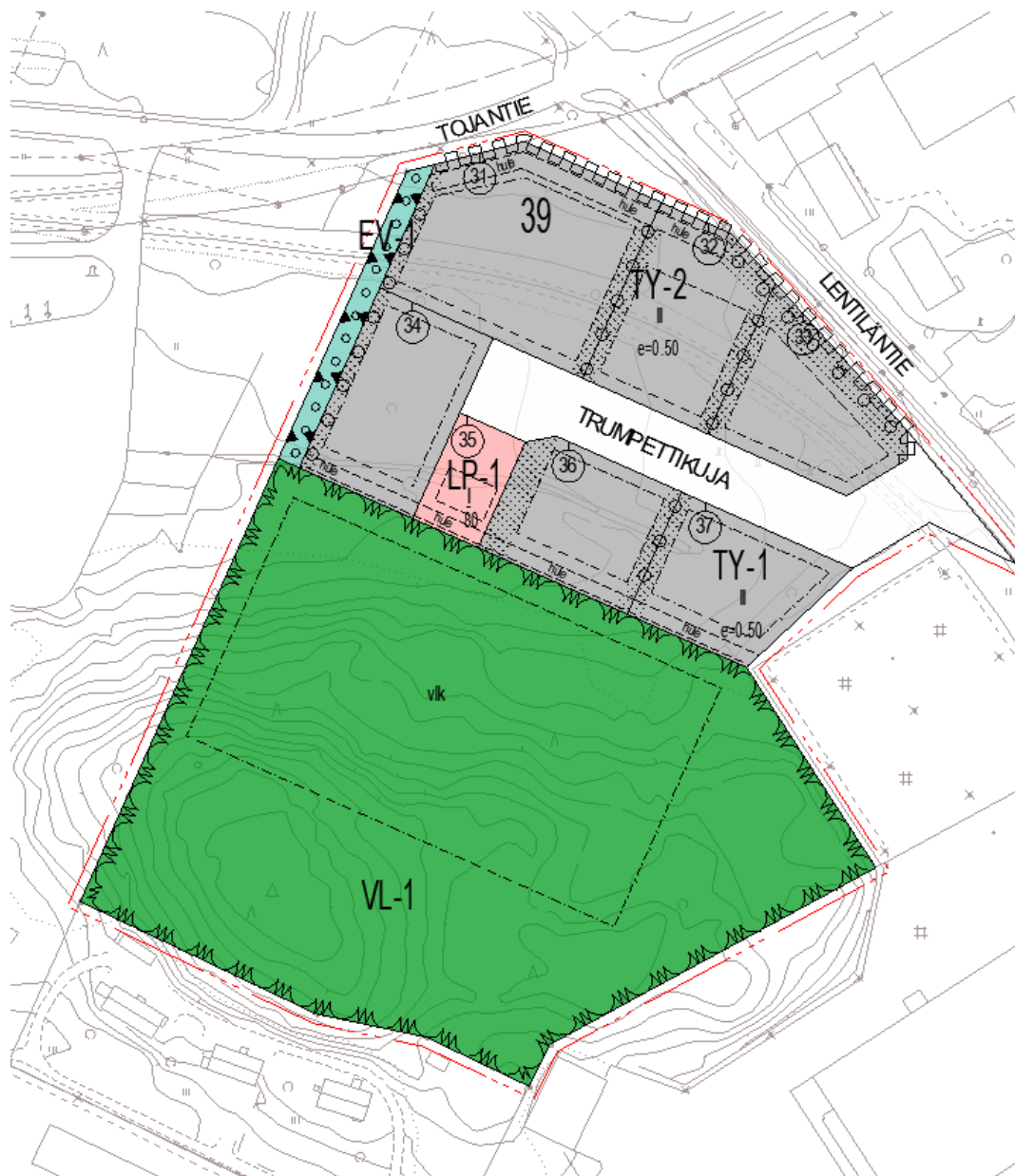
VL-1: Lähivirkistysalue, taajamametsä. Luonnonmukainen metsäalue, jossa voi sijoittaa ulkoilupolkuja ja levähdyspaikkoja. Alueelle voi sijoittaa koirapuisto toimintaa

Alueeseen liittyy pysäköintialue

LP-1: Autopaikkojen korttelialue lähialueen virkistysalueelle. Kortteliin saa sijoittaa virkistyspalveluita tukevaa toimintaa esimerkiksi huoltorakennuksen ja sosiaalityötiloja.

Asemakaavamuutoksessa muodostuu alueelle myös suojaviheraluetta, joka toimii viheryhteytenä taajamametsän pohjoispuolella ja ehkäisee metsän jäämistä yksittäiseksi saarekkeeksi. Viheryhteys varmistaa luonnon monimuotoisuuden säilymistä alueella.

EV-1: Suojaviheralue, jolla alueen puusto tulee säilyttää.

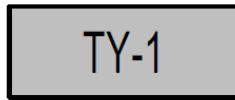


Kuva 15 Kuvakaappaus Lentiläntien asemakaavamuutoksen vaiheen 1 kaavaehdotuskartasta

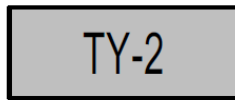
5.3 MITOITUS

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus	Tehokkuus (e)
TY-1	4022	2011	0,50
TY-2	10609	5303	0,50
VL-1	26694	-	-
EV-1	694	-	-
LP-1	781	80	0,10

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



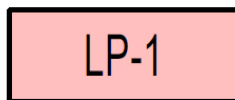
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä.



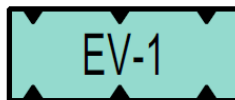
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varastotiloja ja muita työskentelytiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueella sijaitsee käytöstä poistettu rautatie ja maa-alueiden pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.




Lähivirkistysalue, taajamametsä. Luonnonmukainen metsäalue, jossa voi sijaita ulkoilupolkuja ja levähdyspaikkoja. Alueelle voi sijoittaa koirapuistotoimintaa.



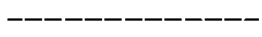
Autopaikkojen korttelialue lähialueen virkistysalueelle. Kortteliin saa sijoittaa virkistyspalveluita tukevaa toimintaa esimerkiksi huoltorakennuksen ja sosiaalityötiloja.

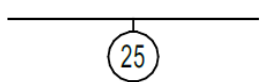


Suojaviheralue, jolla alueen puusto tulee säilyttää.

 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero

25

39

Korttelin numero

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

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan sallitun kerrosluvun

e=0.5

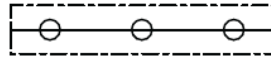
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan



Rakennusala



Istutettava alueen osa



Johtoa varten varattu alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi



Ohjeellinen ulkoilureitti



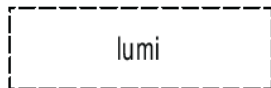
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää



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



Ohjeellinen aluekuivatuksen kannalta oleellinen hulevesireitti. Sijainti tarkennettava tontin rakennuslupavaiheessa.



Ohjeellinen aluevaraus lumen lähiläjitykselle. Sijainti tarkennettava tontin rakennuslupavaiheessa.

5.5 KAAVAN MAHDOLLISTAMA JATKOSUUNNITTELU



Kuva 16 Kuvakaappaus tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksesta Trumpettikujalta

5.6 JATKOSUUNNITTELUSSA HUOMIOITAVAA

RAKENNUSSUUNNITTELU

Alueen rakennusten ja tonttien suunnittelussa tulee huomioida luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja kestävää kehitystä tukevat ratkaisut. Lämmitysratkaisuna suositellaan uusiutuvaan energiaan perustuvia lämmitysratkaisuja. Rakennuksen sijoittelussa ja kattorakenteen lapesuunnassa huomioitava aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisat ilmansuunnat.

Kaavamääräyksen mukainen hulevesien viivyttäminen ja johtaminen korttelialueella on huomioitava tontin pihasuunnittelussa. Pihaille suositellaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja tiiviiden sijaan. Pihasuunnittelussa suositellaan tähdättävän luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin esimerkiksi istutuksien sijoittelussa ja valinnassa.

Rakennussuunnittelussa tulee huomioida kemikaalionnettomuuden ja savukaasujen mahdollisuus rakennusten suunnittelussa, varoitusjärjestelmissä ja evakuoitaisuunnitelmissa.

SEVESO KONSULTOINTIVYÖHYKEALUEET

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

PILAANTUNUT MAAPERÄ

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

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

HULEVESIEN HALLINTA

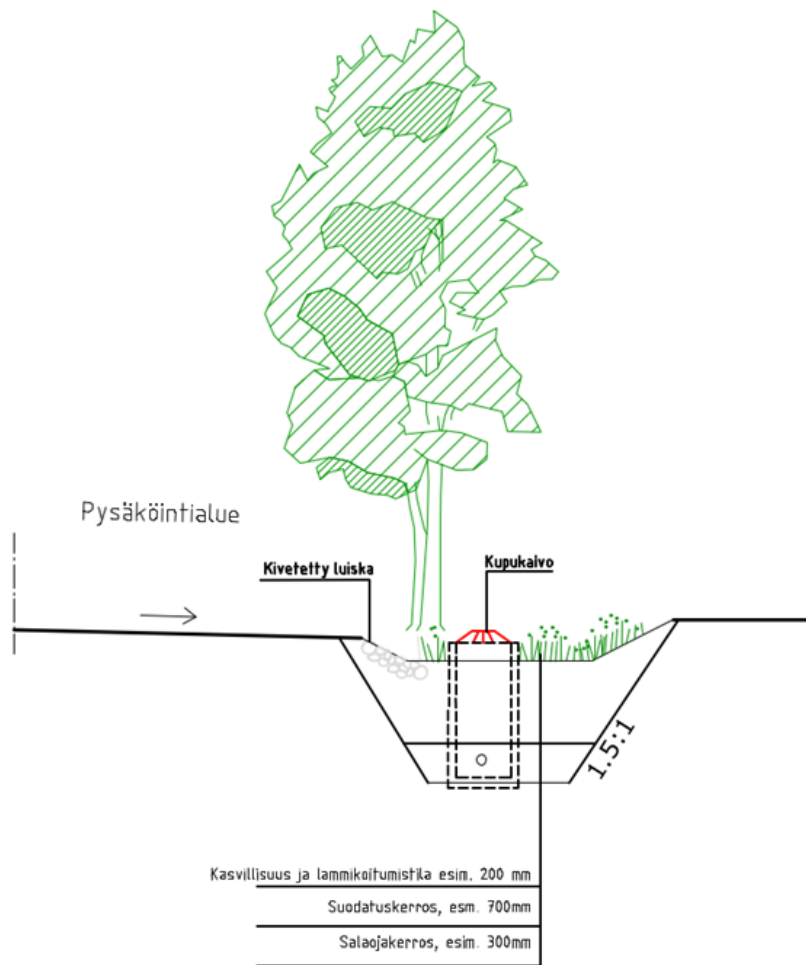
Hulevesien virtausreitit on otettava huomioon suunniteltaessa uudis- tai täydennysrakentamista tonteilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma.

Hulevesiolosuhteet kaavamuutosalueella on selvitetty hulevesiselvityksessä ja näiden pohjalta on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelma pohjautuu alustavaan tontinkäyttösuunnitelmaan, joka oli laadittu kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden käytön

havainnollistamiseksi. Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu laajennetulle luonnosvaiheen kaavamuutosalueen rajaukselle.

Rakentamisen myötä valuma-alueet, virtausreitit ja hulevesien määrä alueella muuttuvat. Huomioitavaa on myös muuttuvan maankäytön aiheuttama laadullisen kuormituksen ehkäiseminen virtausreiteillä sekä purkuvesistöissä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusaikaiseen hulevesien hallintaan.

Kaavamuutosalueella ei ole nykytilassa laajaa hulevesiverkostoa vaan hulevedet kulkevat oja ja rumpuja pitkin purkuvesistöön. Uusille tonteille on hulevesiselvityksessä esitetty maanpäällisiä viivytyksaltaita sekä biosuodatusta. (Sitowise, hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, 2024)



Kuva 17 Biosuodatusrakenteen tyypik kuva (Sitowise, hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, 2024)

6. VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN JA AKAAN KUNTASTRATEGIA

6.1 ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

2. Tehokas liikennejärjestelmä

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

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavamuutos tukee terveellisen ja turvallisen elinympäristön osiota. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu sään ääri-ilmiöihin varautuminen ohjaamalla hulevesien käsittelyä kaavakartalla, määräyksissä ja selostuksen jatkosuunnittelua käsittelevässä osiossa. Ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen. Alueelle uusissa teollisuusaluemerkinnöissä on annettu määräys: Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä.

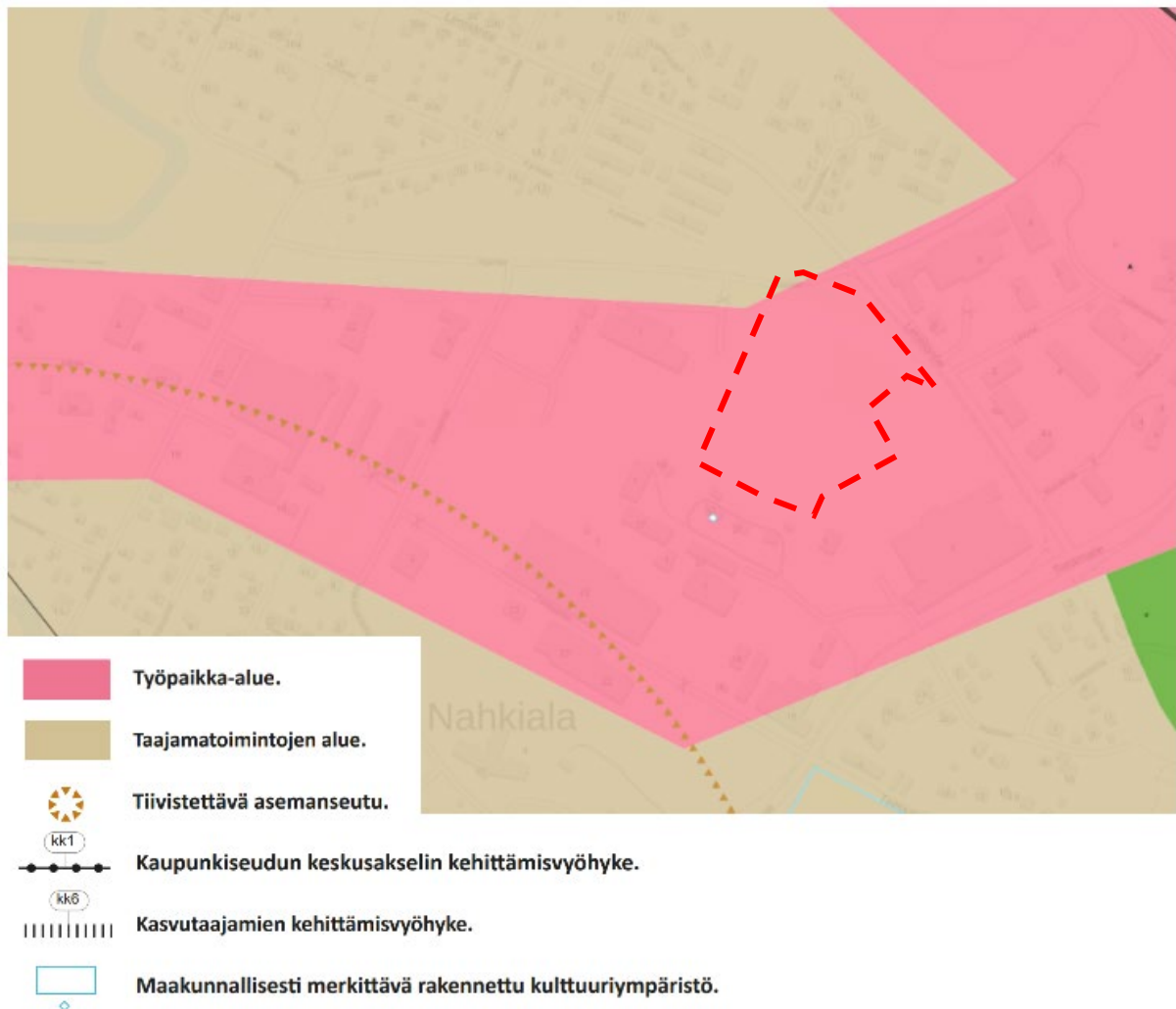
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavamuutos tukee elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön, sekä luonnonvarojen tavoitetta. Asemakaavamuutoksessa on lisätty alueelle viheraluetta ja ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

6.2 ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA MAAKUNTAKAAVAAN



Kuva 18 Kuvakaappaus Pirkanmaan maakuntakaavasta, kaavamuutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

Tarkastelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueelle ja taajamatoimintojen alueelle ja on kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeen ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen sisällä. Chymoksen vanha tehdasalue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Chymoksen alue rajautuu Lentiläntien kaavamuutoksen vaiheeseen 2.

Työpaikka-alueen aluevarausmerkinnällä Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkinnälle on annettu suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Akaan keskustaajaman alueella 7 000 k-m². Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3

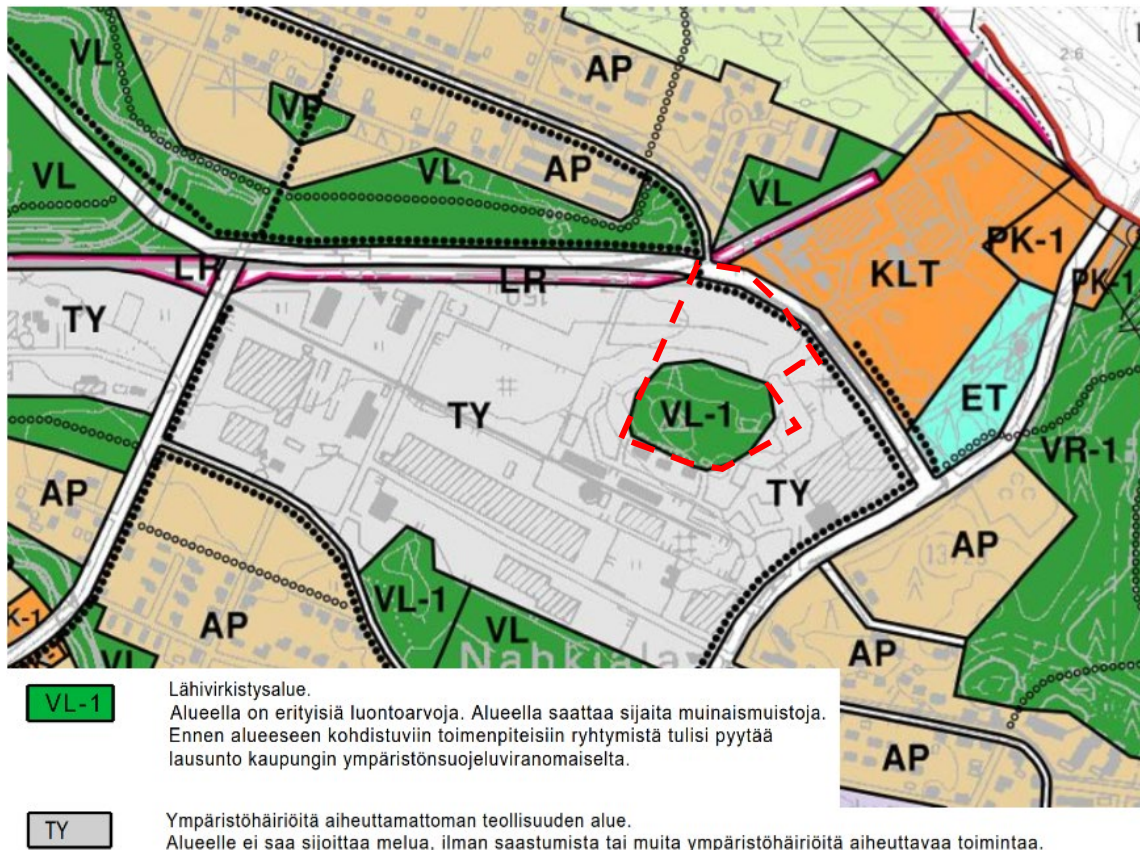
000 k-m². Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

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

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle on Pirkanmaan maakuntakaavassa annettu suunnittelumääräys: aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

6.3 ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA YLEISKAAVAAN



Kuva 19 Kuvakaappaus yleiskaavasta, kaavamuuotosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

Toijalan osayleiskaavassa noin puolet asemakaavamuutosalueesta on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi TY. Alueelle ei saa sijoittaa melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Alueen eteläosassa on merkintä VL-1 lähivirkistysalue. Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella saattaa sijaita muinaismuistoja. Ennen alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi pyytää lausunto kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta osoittamalla uusia teollisuustontteja nykyisen teollisuusalueen yhteyteen. Tämä parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa lähivirkistysalueeksi merkityn taajamametsän paremman saavutettavuuden uuden katuyhteyden sekä suojavihervyöhykkeellä kulkevan ulkoilureitin kautta.

Asemakaavalla lisätään virkistykseen soveltuvia alueita. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu yleiskaavassa olevaa VL-merkintää teollisuusalueen keskellä. Asemakaavamuutokseen alueelle on lisätty lähivirkistysalue taajamametsä-merkintä (VL-1).

Ekologisen kestävyuden sekä taloudellisuuden näkökulmasta, sijoittuminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, mahdollistaa vähäisemmät ympäristövaikutukset, kun kaupunkirakennetta saadaan täydennettyä olemassa olevan kunnallistekniikan sekä katuverkoston yhteyteen. Kohdentamalla teollisuus- ja työpaikkatoimintaa alueelle, jossa sitä

on jo ennestään, vältetään rakentamisen sekä lisääntyvän liikenteen ympäristöhaittojen ilmenemistä uudessa ympäristössä. Uusien tonttien toimintaa on ohjattu kaavamääräyksellä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimintaan ja tonttien liikenne ohjautuu alueelliselle kokoojakadulle. Lisääntyvä tavara-, työpaikka- tai asiointi liikenne ohjautuu suurimmalta osalta pois päin lähimmästä asutusalueesta ja kytkeytyy Lentilän kaupunginosan pääkatuun (Satamatie).

Tiivistyvä kaupunkirakenne palvelee myös energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämistä, kun verkostoissa voidaan kytkeytyä suoraan olemassa oleviin runkolinjoihin tai reitteihin. Joukkoliikenteen käyttäminen työmatkaliikenteen osana on mahdollista. Teollisuusalue sijoittuu 1 - 1,5 km etäisyydelle Toijalan rautatieasemalta, jossa pysähtyy junaliikenteen lisäksi myös seudullinen linja-autoliikenne.

6.4 ASEMAKAAVAMUUTOS SUHTEESSA KUNTASTRATEGIAAN

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



Kuva 20 Akaan kuntastrategia 2026

Asemakaavamuutos on toteutettu Akaan strategian mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa on osallistettu paikallisia maanomistajia ja asukkaita, ja huomioitu heidän esittämänsä toiveet ja ideat alueen kehittämiseksi esimerkiksi liikenneyhteyksien ja kadunnimen osalta. Aluumerkintä koirapuistolle on esitetty myös Akaan asukkaiden toiveesta.

Asemakaavamuutoksella lisätään alueelle mahdollisia työpaikkoja, joihin siirtymistä jalan tai pyörällä pyritään tukemaan uusilla kevyenliikenteen yhteyksillä ja pyöräpysäköinnin rakentamisen edellyttämisellä. Turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota liikenneratkaisujen tarkastelussa ja teollisuuden reunaehtoja määrittelemällä.

Asemakaavamuutoksella pyritään tukemaan kilpailukykyisen yrittämisen toimintaympäristöä hyvien liikenneyhteyksien varrella olevilla teollisuusyritystonteilla. Akaalaisten hyvinvoinnin edistämiseksi alueelle on lisätty asemakaavamuutoksessa viheralueiden määrää ja ulkoilureittejä lähiliikkumisen mahdollisuuksia lisäten. Kaavamuutos kannustaa ekologisesti kestäviin ratkaisuihin uudisrakentamisessa ja alueen toiminnan reunaehtojen avulla.

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan **ja ilmastoon**
3. kasvi- ja eläinlajeihin, **luonnon monimuotoisuuteen** ja luonnonvaroihin
4. **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**
5. **kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**
6. **elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

7.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINTIMENETELMÄT

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

7.2 VAIKUTUSALUE

Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta. Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueelle ja sitä ympäröivään lähialueeseen. Liikenteellisten, kaupallisten ja alueen virkistyskäyttöön liittyvien vaikutusten arvioidaan kohdistuvan laajemmalle alueelle. Asemakaavaa laadittaessa pyritään siihen, että kaavan kokonaisvaikutus alueeseen olisi mahdollisimman myönteinen.

7.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uuden katuyhteyden kautta parannetaan alueen keskelle jäävä taajamametsän saavutettavuutta. Ohjeellisena ulkoilureittinä osoitettu yhteys Tojantien varrella kulkevaan virkistysreittiin lisää ulkoilumahdollisuuksia lähiluonnossa. Koirapuisto sijoittuu hyvin saavutettavaksi, aiheuttamatta kuitenkaan kulkemisen tai sijoittumisen puolesta merkittävää häiriötä lähiasumiseen. Ajoneuvoliikenne alueelle on ohjattu omaa teollisuustonteille johtavaa

katua pitkin; sekä taajamametsän pysäköintialueelle kohdentuva liikenne, että teollisuusalueen liikenne eivät lisää ohikulkua nykyisen asumisen kaduilla.

Uusien teollisuustonttien toimintaa on ohjattu kaavamerkinnoissa melua, ilman-, veden tai maaperän saastumista tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalla rajoituksella.

4. ilmastoon ja 3. luonnon monimuotoisuuteen

Lentiläntie 1 asemaakaavamuutoksen vaiheen 1 vaikutuksia ilmastoon ja luonnonmonimuotoisuuteen arvioitiin ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan (KILVA) avulla. KILVA-työkalan mukaan asemaakaavamuutoksen valittu sijainti mahdollistaa kaavamuutoksen toteuttamisen ilmastokestävasti, sillä se täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavamuutoksen ilmastokestävyys painottuu kestävän elämäntavan mahdollistamiseen, kulutuksen päästöjen minimointiin ja ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautumiseen. Suhteessa alueen voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueen merkintöjä on kehitetty ilmastoviisaampaan suuntaan. Teollisuusalueen pinta-ala on pienentynyt taajamametsän ja uuden viheryhteyden verran (2,7 ha) ja vastaavasti viheraluemerkinnät asemaakaavamuutosalueella ovat lisääntyneet. Luonnon monimuotoisuuden tukemista on edistetty myös kaavamääräyksissä.

Alueella on lisätty kevyenliikenteen yhteyksiä ja ulkoilureittejä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Uudet kevyenliikenteen yhteydet yhdessä pyöräpaikkamääräysten kanssa tukevat kestävämmän liikkumisen muotoja. Uusien työpaikkojen rakentuminen yhdyskuntarakenteen sisään saattaa lisätä myös kestävämmän liikkumisen muotojen käyttöä Toijalan sisäisessä työpaikkaliikenteessä. Asemakaavamuutoksen uusi katuyhteys Trumpettikuja on pyritty suunnittelemaan siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet ja uudet tontit on sijoitettu tehokkaasti yhden uuden yhteyden ympärille. Lisäksi uudisrakentaminen on osoitettu maastossa kohtiin, jossa maanpinta on kohtuullisen tasaista eikä voimakasta maanmuokkaamista ole tarpeen tehdä.

Kaavaselostuksen jatkosuunnittelussa huomioitavaa -osiossa on ohjattu ilmastoviisaaseen rakentamiseen ja päästöjen minimointiin mm. uusiutuvan energian tuottamisen mahdollistavalla rakennusten sijoittelulla. Alueen rakennusten ja tonttien suunnittelussa on ohjattu huomioimaan luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja kestävä kehitys tukevat ratkaisut. Lämmitysratkaisuna osiossa suositellaan uusiutuvaan energiaan perustuvia lämmitysratkaisuja ja rakennuksen sijoittelussa ja kattorakenteen lapesuunnassa ohjataan huomioimaan aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisat ilmansuunnat.

Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien hallinta ja johtaminen, ja lisäksi pihaille suositellaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja tiiviiden sijaan. Pihasuunnittelussakin suositellaan tähdättävän luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin esimerkiksi istutuksien sijoittelussa ja valinnassa. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on tonttikohtaisesti tarkasteltu sadevesien viivyttämisen vaatimaa tilavuutta sekä hallittuja virtausreittejä nykyiseen oja- ja hulevesiviemäriverkoston. Selvityksessä on myös nostettu esiin vesien suodatustarve teollisuustonteilla, jotta valumavesien laatu ei heikenny liikaa. Myös lisääntyvät liikenne ja pysäköintialueet lisäävät hulevesien aiheuttamaa kuormitusta sekä vesien

laadullista heikkenemistä Vaikutuksia purkuvesistöille voidaan kuitenkin ehkäistä hulevesien hyvällä hallinnalla. Hulevesien osalta edellytetään rakennuslupa-asiakirjoihin liitteeksi hankkeen pohjalta laadittua hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelmaa.

KILVAssa esille tuotuja muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä ja hallintakeinoja ei ole viety kaavakartalle tai kaavamääräyksiin. Esimerkiksi kuivuuden, voimakkaiden ilmavirtojen ja kuumuuden vaikutuksia voidaan kuitenkin vähentää kaava-alueelle osoitetuilla istutuksilla ja säilytettävällä puustolla. Liukkauteen, kylmyyteen ja kuumuuteen voidaan esimerkiksi puuttua kiinteistöhuollon toimenpitein, joten näihin asioihin tulisi kiinnittää huomioita tonttien suunnitteluvaiheessa ja kiinteistöjen käytön suunnittelussa. KILVAN perusteella asemakaavan ilmastokestävyyden vahvuuksia ovat metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen, kestävien ratkaisujen mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen sekä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 21 Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen (KILVA)

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Heikkouksia

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Kuva 22 Arvio kaavan ilmastokestävyydestä teemoittain (KILVA)

KILVA-työkalu esittää asemakaavan ilmastokestävyyden heikkoudeksi hiilen säilymisen tulevassa rakentamisessa. Vaikka viherpinta-ala lisääntyy merkittävästi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan nähden, ei kaavamääräyksissä edellytetä rakentamisen osalta hiiltä varastoivia tai vähähiilisiä rakennusmateriaaleja. Jatkosuunnittelussa ohjataan kuitenkin ottamaan huomioon kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut.

Uusi työpaikka-alue lisää kaavamuutosalueen liikennettä, mikä näkyy heikkoutena kaavan KILVA-arvioinnissa liikkumisen tarpeen vähentämisen sektorin kysymyksissä. Kaavassa ohjataan kuitenkin pyöräilyn tukemiseen työmatkaliikumisessa pyöräpysäköinnin mitoituksella.

3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uusien teollisuustonttien sekä katualueiden osalta joudutaan muokkaamaan maata ja kaatamaan puita. Taajamametsän ja vanhan satamaradan pohjan sekä Tojantien ja asutuksen välisen metsän välille osoitetaan viheryhteys suojaviheralue-merkinnän sekä istutettavaksi määrätyn tontinosien kautta

Rakentamattomana säilyneen teollisuusalueen pinta-ala on pienentynyt taajamametsän ja uuden viheryhteyden verran (2,7 ha) ja vastaavasti viheraluemerkinnät asemakaavamuutosalueella ovat lisääntyneet Tällä halutaan vahvistaa luonnon monimuotoisuuden säilymistä taajamametsän osalta.

Uusille tonteille on kaavassa osoitettu istutettavia alueen osia sekä säilytettäviä tai istutettavia puurivejä.

5. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta taajama-alueella.

Uudisrakentamisen osalta kyetään hyödyntämään olemassa olevaa infrastuktuuria ja uutta katuverkkoa rakennetaan vain vähän. Uusia työpaikkoja kyetään osoittamaan sijaintiin, jotka mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn käytön työmatkaliikkumisessa. Juna-asema sekä linja-auton pysäkki sijoittuvat noin kilometrin päähän kaavamuuotosalueelta. Uudet kevyenliikenteen väylät auttavat vähentämään autoriippuvuutta.

6. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Heilu Oy:n laatiman rakennetun ympäristön selvityksen mukaan suunnittelualue on kuulunut Nahkialan maarekisterikylän maihin, ja isojakokartoissa 1760-luvulla alue on kyläpeltoa- ja niittyä. Entisiä peltoalueita on säilynyt avoimena selvitysalueen pohjoisosassa.

Alueella hallitseva elementti metsäsaareke, on turvattu muuttamalla metsäalueen merkinnäksi taajamametsä nykyisen voimassa olevan asemakaavamerkinnän teollisuusalueen sijaan. Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti asemakaavamuutos parantaa tilannetta alueella suhteessa nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavamuutoksessa teollisuusalueen rakentumista on ohjattu tarkemmin suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Tarkempi ohjaus mahdollistaa jäsenytyneen ja yhtenäisen teollisuuskorttelin muodostumisen alueelle, mikä edistää alueen rakentumista kaupunkikuvallisesti eheäksi.

7. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Muutoksella on positiivisia vaikutuksia paikalliselle taloudelle. Uudet teollisuustontit tuovat alueelle työtä ja työpaikkoja. Uudet työpaikat myös tukevat alueen muita toimijoita, kuten ravintola- ja päivittäistavarakaupan toimijoita. Toimitilojen rakentaminen luo työpaikkoja rakennusalan ammattilaisille suunnittelijoista rakennustyöntekijöihin.



Kuva 23 Havainnekuva Trumpettikujan ympäristöstä. Kuva Anniina Grönholm, 2024

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN SEURANTA

Akaan kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.

9. YHTEYSTIEDOT

Kaavoituksen asiakaspalvelu:

+358 40 3353192
kaavoitus@akaa.fi

Elina Stüber-Asikainen
kaavasuunnittelija
+ 358 403353160
elina.stuber-asikainen@akaa.fi

Anniina Grönholm
kaavasuunnittelija
+ 358 403353135
anniina.gronholm@akaa.fi

Niina Järvinen
kaavoituspäällikkö
+358 40 335 3208
niina.jarvinen@akaa.fi

10. LIITTEET

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Airolantien alueen sekä Lentiläntie 1 kaavamuutosalueen liikennejärjestelyt, 28.2.2023, Sitowise Oy, 2023
- Liite 3: Akaa, Lentilän asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, 12.10.2022, Heilu Oy, Sinikka Kärkkäinen, 2022
- Liite 4: Akaa, Toijala Rakennetun ympäristön selvitys Chymoksen entinen tehdasalue ja Lentiläntie 1, 7.2.2023, Heilu Oy, Kristian Tuomainen, 2023
- Liite 5: Lentiläntie, Rakennettavuusselvitys, 20.12.2022, Taratest Oy, 2022
- Liite 6: Lentiläntie 1, tutkimussuunnitelma, historiaselvitys, 31.10.2022, WSP Finland Oy, 2022
- Liite 7: Akaan kaupunki, Lentiläntien alue, Asemakaavan muutos, Maaperän laatuselvitys, 17.11.2023, Ramboll
- Liite 8: Akaa, Lentilä asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, 28.10.2023, Heilu Oy, Sinikka Kärkkäinen
- Liite 9: Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 2024
- Liite 10: Liito-orava selvitys, Tmi Luonto-Lasse 2024
- Liite 11: Tontinkäyttösuunnitelma luonnos
- Liite 12: Tonttijaon muutos