

Valtatie 1 asemakaavan muutos

ASEMAKAAVASELOSTUS

Akaan kaupunki

29.5.2024

P46275P006

1 Perus- ja tunnistetiedot

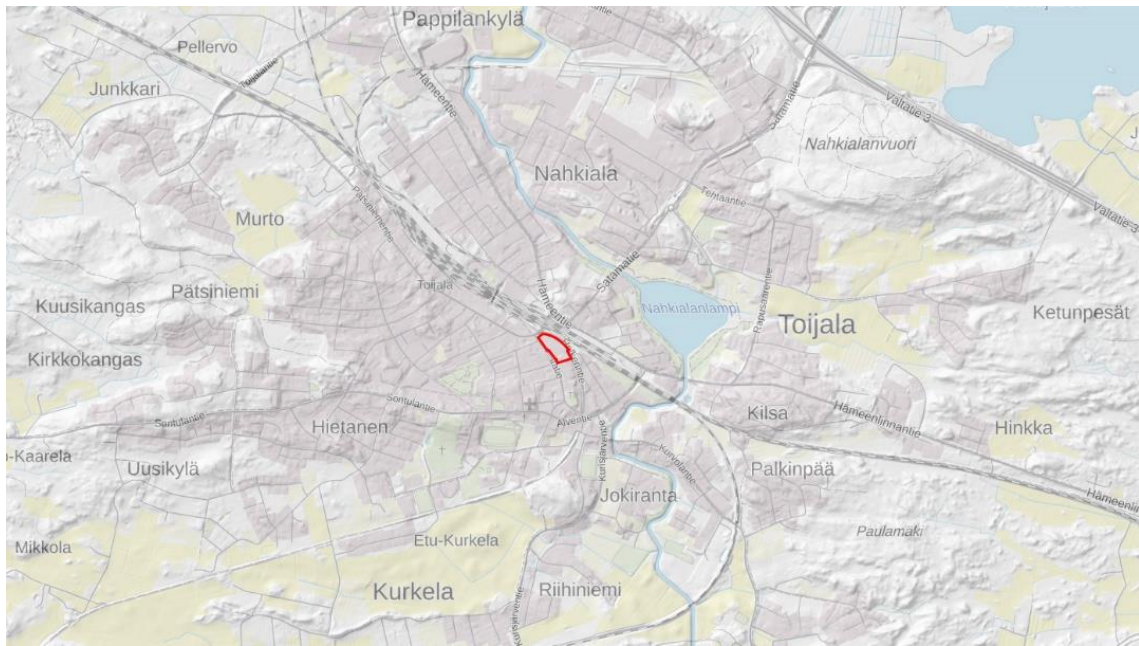
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Valtatie 1 asemakaavan muutos	
Kaavan päiväys:	29.5.2024	
Kaavan vaihe:	Hyväksyminen	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan korttelia 1221 (KM) sekä puistoa (VP). Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 1221 tontti 2 (KM) sekä puistoa (VP). Tonttijaon muutos koskee 1. kaupunginosan korttelin 1221 tonttia 1. Tonttijaon muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 1221 tontti 2. Tonttijaon muutos esitettiin teknisenä piirroksena kaavan ehdotusvaiheessa.	
Kaavoittaja:	Niina Järvinen, kaavoituspäällikkö Kirkkotori 10 37800 Akaa etunimi.sukunimi@akaa.fi	
Kaavan laatija:	Janne Pekkarinen, ins. AMK, YKS 697 FCG Finnish Consulting Group Oy Hatanpäänkatu 1 A, 33900 Tampere etunimi.sukunimi@fcg.fi	
Projektinumero:	P46275P006	
Käsittelyvaiheet:	Vireilletulo (EVO)	31.5.2023 § 55
	OAS nähtävillä	16.6. - 1.8.2023
	Elinvoimalautakunta	16.11.2023 § 116
	Kaavaluonnos nähtävillä	1.12.2023 – 8.1.2024
	Elinvoimalautakunta	13.3.2024 § 27
	Kaavaehdotus nähtävillä	27.3.-30.4.2024
	Elinvoimalautakunta	29.5.2024 § 61
	Kaupunginhallitus	4.6.2024 § 161
	Kaupunginvaltuusto	12.6.2024 § 48
	Voimaantulo	28.8.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

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



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

1.4 Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Sisällys	4
2	TIIVISTELMÄ.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	25
4.1	Asemakaavan suunnittelutarve.....	25
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	28
4.5	Suunnitelmista annettu palaute ja neuvottelut	29
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	38
5.1	Kaavan sisältö	38
5.2	Kaava-aineistoon tehdyt muutokset	38
5.3	Mitoitus	39
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	40
5.5	Nimistö	41
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	42
6.1	Yleistä	42
6.2	Kaavan suhde maankäytön suunnittelun tasoihin	42
6.3	Vaikutukset ihmisten oloihin ja elinympäristöön.....	44
6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.	46
6.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	47
6.6	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.	49
6.7	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	49
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	51

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (31.5.2023, päivitetty 16.11.2023)
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Valtatie 1 asemakaavan muutos, Maaperän laatuselvitys (Ramboll Finland Oy, 11.11.2023)
4. Valtatie 1 asemakaavamuutos, Liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 11/2023)
5. Akaan kaupungin strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 20.9.2021)
6. Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2.2.2022)
7. Valtatie 1 asemakaavan muutos: Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu (FCG Finnish Consulting Group Oy, 29.5.2024)

2 Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

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

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

Akaan elinvoimalautakunta hyväksyi kokouksessaan 13.3.2024 Valtatie 1 asemakaavamuutosta koskevat ehdotusvaiheen asiakirjat. Valtatie 1:n asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto; kaavaselostus liitteineen, kaavakartta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat julkisesti nähtävillä 27.3.-30.4.2024 välisenä aikana Akaan kaupungin nettisivuilla.

Asemakaava

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

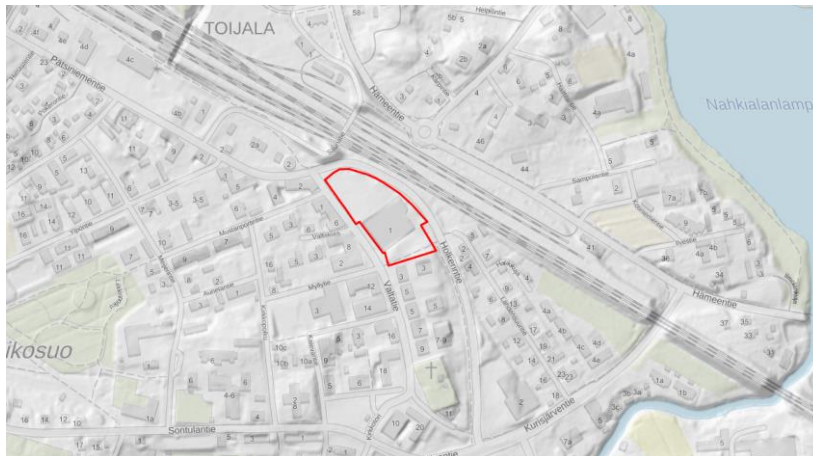
Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

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



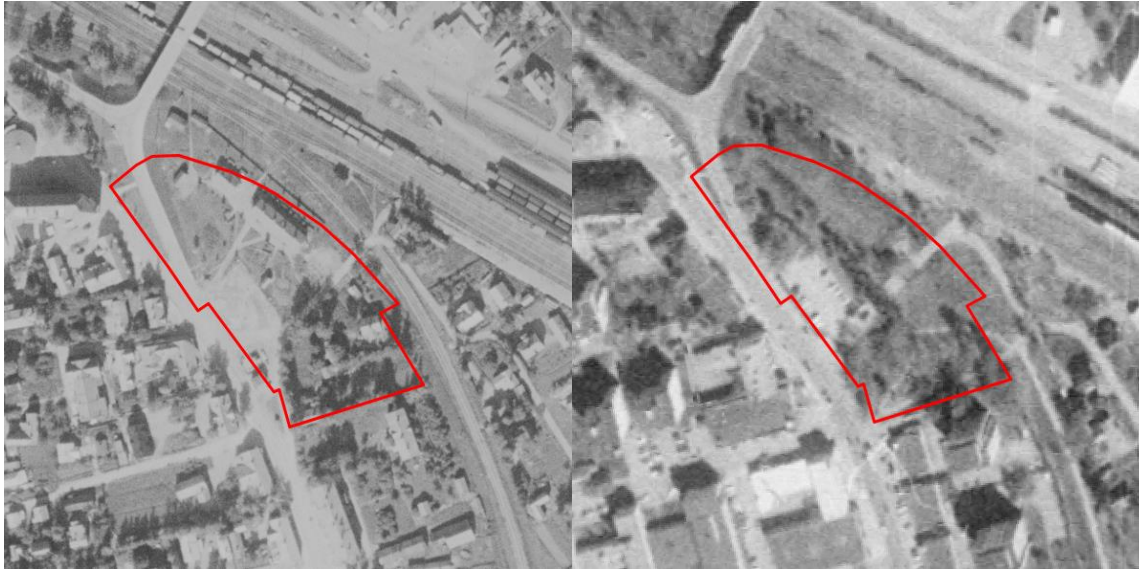
Kuva 2. Kaava-alue sijoittuu Toijalan taajaman keskusta. (MML, 2023)

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



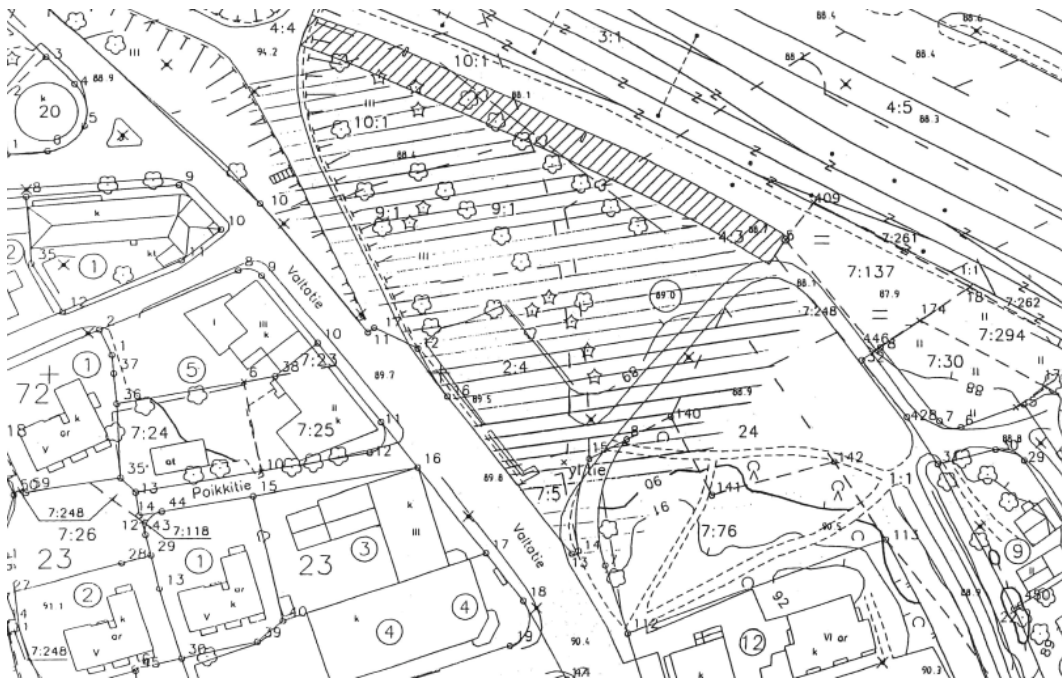
Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti senaatin kartalla vuodelta 1899.

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



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

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



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

3.1.1 Suunnittelualan nykytilanne

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

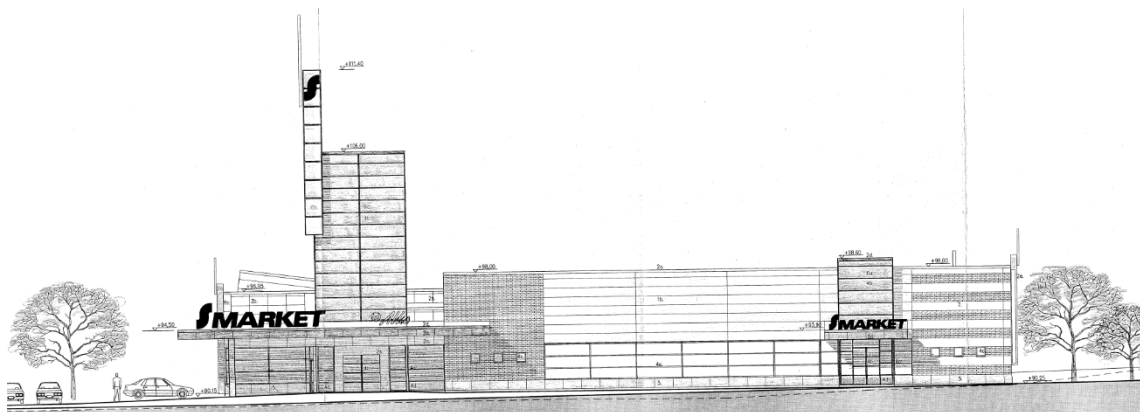


Kuva 6. Ilmakuva suunnittelualueesta. Kaava-alue merkattu punaisella viivalla. (MML, 2023)

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

3.1.2 Rakennettu ympäristö

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



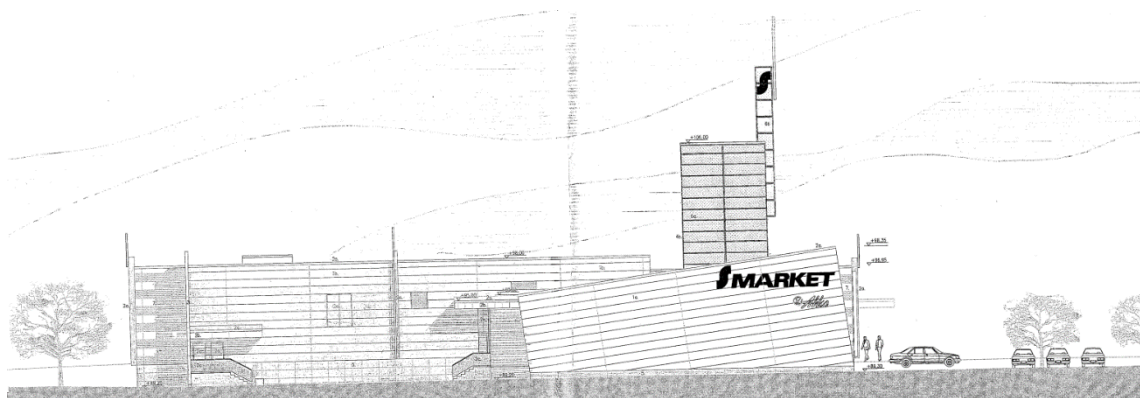
Kuva 7. Julkisivu näkymä Valtatielle. (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy, 2000)



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

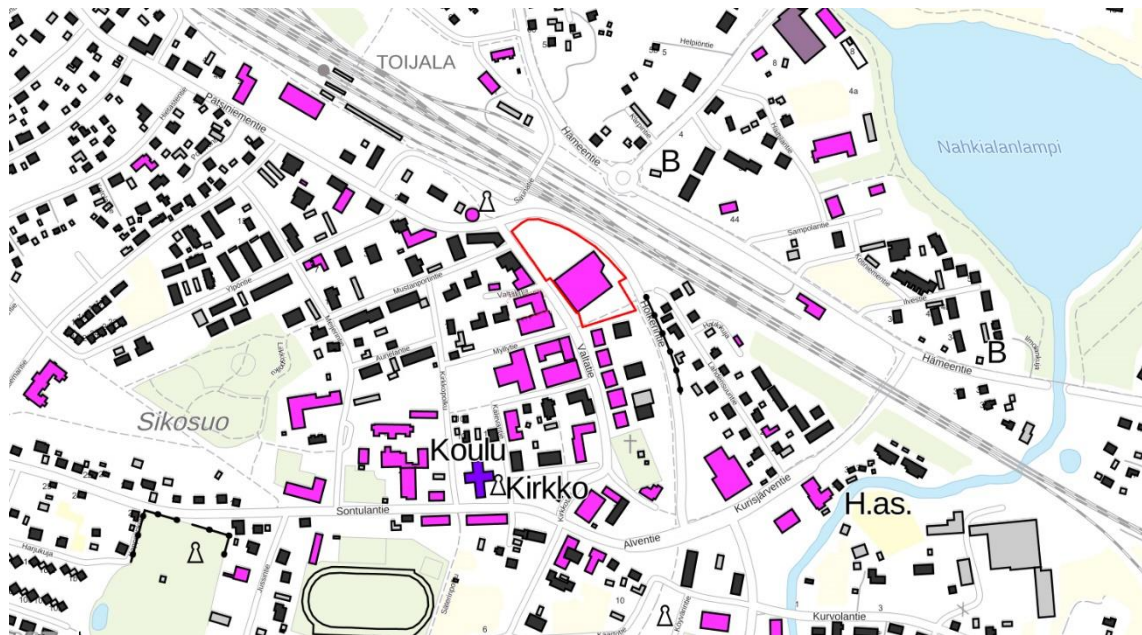


Kuva 9. Julkisivu kohti Metsolanpuistoa (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy, 2000)



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

Rakennukset



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

Asuminen

Kaava-alueella ei sijaitse asuntoja.

Suojeltavat alueet

Alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

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

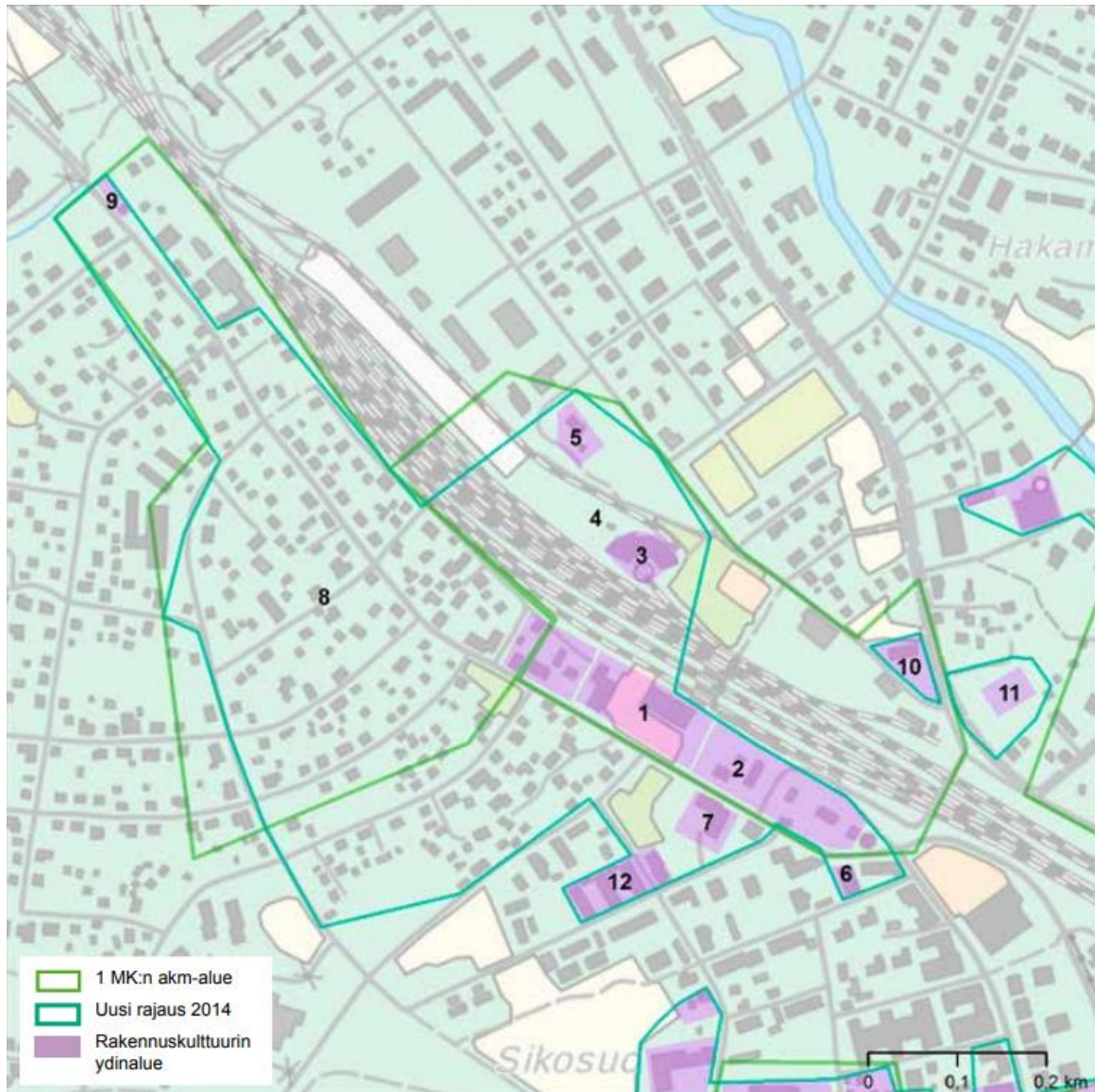
Monipuolisen kokonaisuuden eri osa-alueiden säilyminen olisi turvattava. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon arvoalueen lisäksi ympäristön historialliset arvoalueet. Erityisesti tulisi huomioida historiallisesti avoimien, varastointiin, lastaukseen ja purkamiseen käytettyjen alueiden rooli maisemassa.

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



Kuva 12. Toijalan asema- ja ratapiha ympäristöineen -arvoalue. (FCG 2009)

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



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

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

Kaava-alueen länsirajalla Valtatien paikkeilla on sijainnut maakunnallisesti tärkeä tie nk. Hiidentie, joka on yhdistänyt Hämeenlinnan, Akaan ja Tammerkosken. Tielinjaus on yhdistänyt Sydän-Hämeen ja Satakuntaan vievän Kyrönkankaatien. Tielinjausta pidetään Hämeen paikallisteistä vanhempina ja merkittävimpanä. Suunnittelualueella historiallinen tielinjaus sijaitsee modernien rakenteiden alla. (Kuva 13)



Kuva 13. Ote Pirkanmaan historialliset tiet selvityksestä. Hiidentie merkattu kartalle numerolla 5. Tie jatkuu idässä Hämeenlinnaan ja pohjoisessa Tampereelle. Numerolla 11 on merkattu tieyhteys Humppila-Urjala-Akaa. Numerolla 10 on merkattu tieyhteys Urjala-Kylmäkoski-Akaa. (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2011)

Liikenne

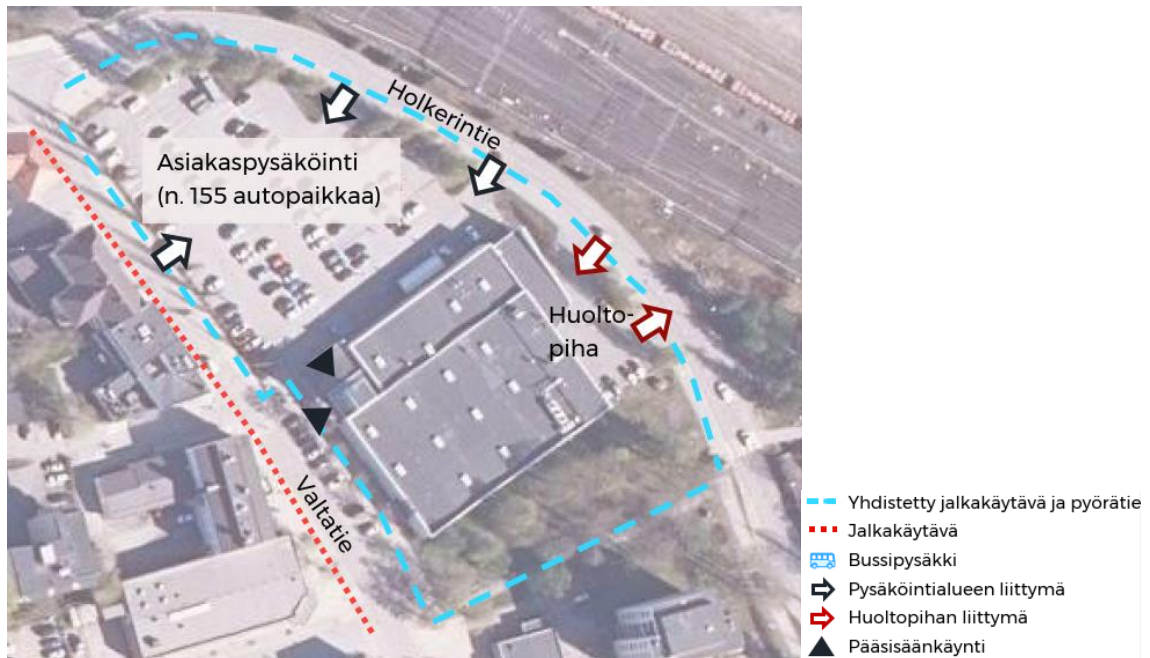
Asemakaava-alueen länsipuolella kulkeva Valtatie on Toijalan keskustan pääkatu, jonka varteen on sijoittunut liike- ja palvelukiinteistöjä. Asemakaava-alueen pohjois- ja länsipuolella kulkeva Holkerintie on kokoojakatu, joka toimii mm. linja-autoliikenteen reittinä ja on enemmän läpiajoa palveleva reitti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

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



Kuva 14. Suunnittelualan liikennejärjestelyt (WSP Finland Oy, 2023)

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



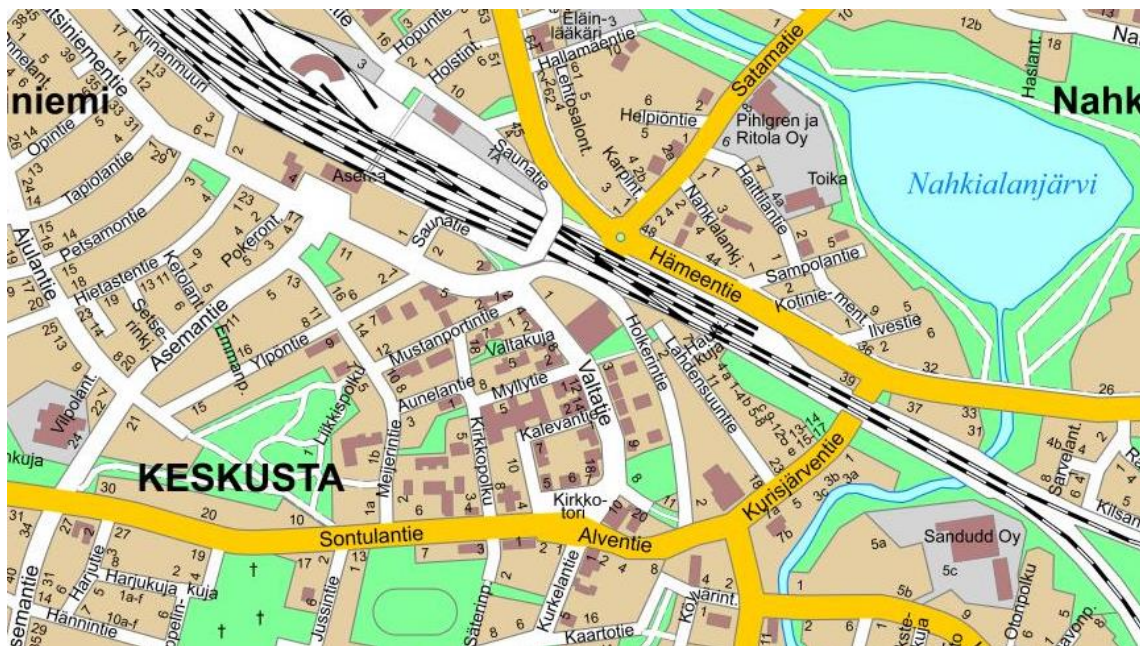
Kuva 15. Kaava-alueen sisäiset liikennejärjestelyt (WSP Finland Oy, 2023)

Kunnallistekniikka

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

3.1.3 Luonnonympäristö

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



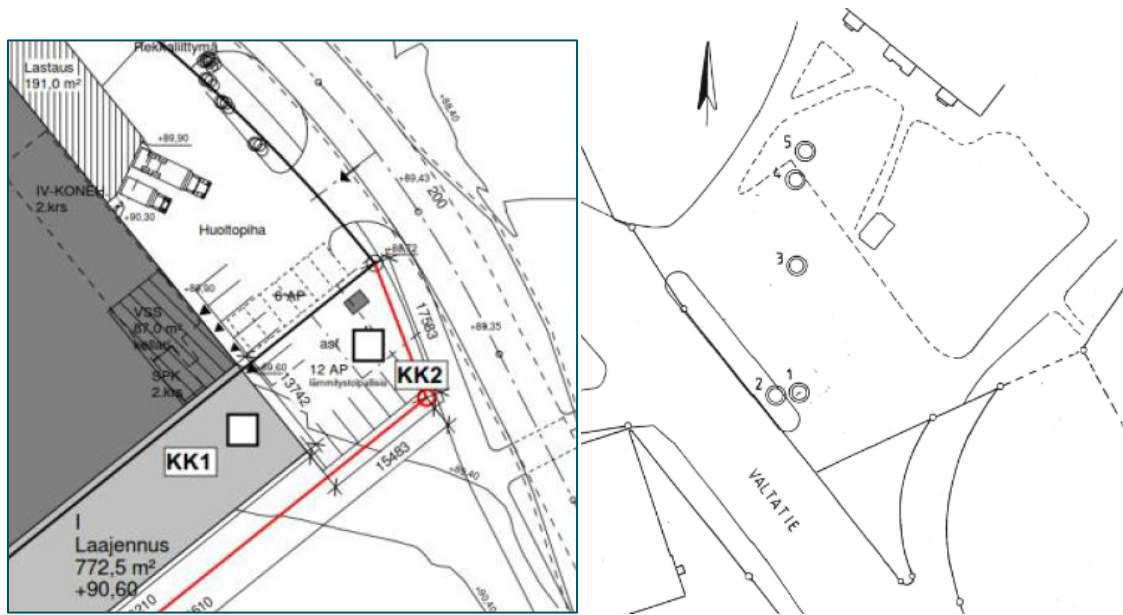
Kuva 16. Toijalan keskusta opaskartta. Vihreällä värillä näkyvät julkiset lähivirkistysalueet, puistot yms. (Akaan kaupunki, 2023)

Maaperä

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

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

Kaava-alueella on sijainnut huoltoasema ja huoltokorjaamo ennen S-marketin rakennusta. Nk. pankkiaukionalueelle on laadittu saastuneisuusselvitys nykyisen S-marketin asemakaavan laadinnan yhteydessä (Kuva 17, Geotesti Oy, 2000). Kiinteistön maaperä (entisen huoltoaseman alue) on puhdistettu massanvaihdolla marraskuussa 2000. Puhdistustyötä koskevan raportin perusteella huoltoasema-alueen maaperä on saatu puhdistettua Pirkanmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti. Pirkanmaan ELY-keskus on hyväksynyt alueella tehdyt maaperän puhdistustoimenpiteet lausunnollaan 7.2.2001 ja todennut, että ne ovat olleet riittävät.



Kuva 17. Vasemmalla vuoden 2023 maaperän laatuselvityksen tutkimuspisteet KK1 ja KK2 esitettynä asemapiirustuksen päällä. (Ramboll Finland Oy, 2023). Oikealla vuoden 2000 saastuneisuusselvityksen yhteydessä tehdyt kaivaukset merkattu sen aikaiselle pohjakaartalle. (Geotesti Oy, 2000)

Pohja- ja pintavedet

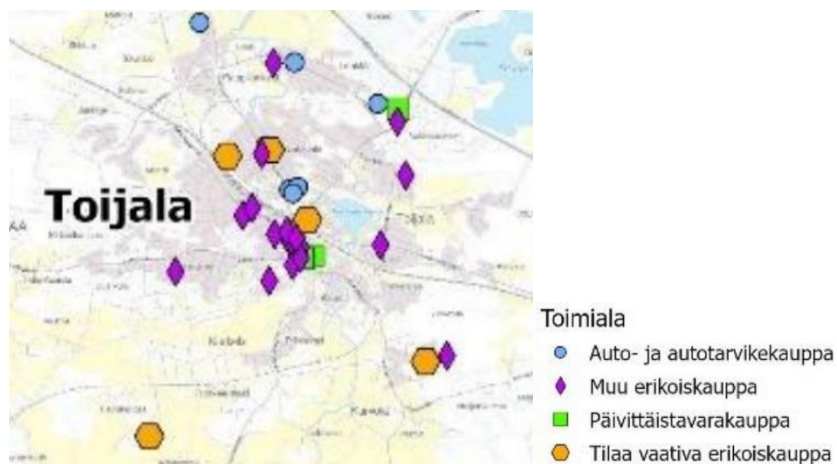
Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole pohjavesialuetta.

3.1.4 Palvelut

Akaan strategisen yleiskaavan yhteydessä laadittiin kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2021). Selvityksen tehtävänä oli laatia strategisen yleiskaavan, mutta myös Akaan muun maankäytön suunnittelun tueksi päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueellista sijoittumista ja mitoitusta koskeva selvitys. Selvitys koostuu lähtökohtien määrittämisestä, toimintaympäristön analyysistä sekä Akaan tulevan kaupan palveluverkon kehitystarkastelusta. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Vuonna 2022 laadittiin Vuoritien asemakaavamuutoksen yhteydessä Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2022). Selvitys laadittiin yleiskaavatasoisena. Selvityksessä päivitettiin strategisen yleiskaavan kaupallista selvitystä ja arvioitiin asemakaavan vaikutuksia kaupan ostovoimaan sekä Toijalan ja Viialan keskustojen kaupallisiin palveluihin. (liite 6)

Vuonna 2018 Akaassa toimi yhteensä 56 vähittäiskaupan myymälää, joista 15 oli päivittäistavarakaupan myymälöitä. Päivittäistavarakaupan myymälöistä 2 oli isoja supermarketteja (yli 1 000 m²), 1 pieni supermarket (yli 400 m²), 2 valintamyymälöitä (100–400 m²) ja 1 itsepalvelutavaratalo. Muut myymälät olivat pieniä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä ja kioskeja. Tilastokeskuksen luokittelussa päivittäistavaramyymälöihin lasketaan kuuluviksi lisäksi myös Alko ja luontaistuotemyymälät. (Kuva 18)



Kuva 18. Toijalan taajama-alueen vähittäiskaupan myymälät 2018. Päivittäistavarakaupan osalta kartalla esitetään vain varsinaiset päivittäistavaramyymälät ja itsepalvelutavaratalo (laajan tavaravalikoiman myymälä) (Tilastokeskus 2021).

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

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

Valtatiellä 3 Toijalan taajaman kohdalla sijaitsee Vuoritien päivittäistavarakaupan alue. Alueelle avattiin Lidl:n myymälä vuoden 2024 alussa. Päivittäistavaramyymälän avaaminen vahvisti Vuoritien kaupallista keskittymää, mutta strategisen yleiskaavan kaupallisen selvityksen mukaan Vuoritie toimii Toijalan keskustan ”käyntikorttina”. Vuoritien aluetta ei kuitenkaan nähdä uhkana Toijalan keskustan päivittäistavarakaupalle: ”*Vuoritien alueen kaupan kehittäminen ei muuta...Akaan kaupan palveluverkon asetelmaa, sillä tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa Vuoritien alueella on oma, tämän selvityksen mukainen päivittäistavarakauppaan painottuva ja Toijalan keskustaa täydentävä profiilinsa.*” (Strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys, 2021 ja Vuoritien asemakaavan kaupallinen selvitys, 2022)

Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu

Valtatie 1 asemakaavan muutoksen hyväksymisvaiheen yhteydessä laadittiin Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu (liite 7). Selvityksessä selvitettiin Toijalan keskustan vähittäiskaupan nykyinen kerrosala sekä alueen asemakaavojen kaavavaranto.

Tarkastelun mukaan Toijalan keskustan vähittäiskaupan kerrosala on yhteensä noin 9 800 k-m², josta päivittäistavarakauppaa on noin 4 900 k-m², erikoiskauppaa noin 3 700 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa noin 1 200 k-m². Pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n myymälärakennuksia on kaksi (S-market ja K-Supermarket yhteensä 4 900 k-m²).

Asemakaavojen kaavavaranto selvitettiin voimassa olevien asemakaavojen perusteella. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetulla Toijalan keskustatoimintojen alueella tarkasteltujen asemakaavojen liikerakentamisen (K, KL, KTY, KM, P) kaavavaranto on noin 16 300 k-m².

3.1.5 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

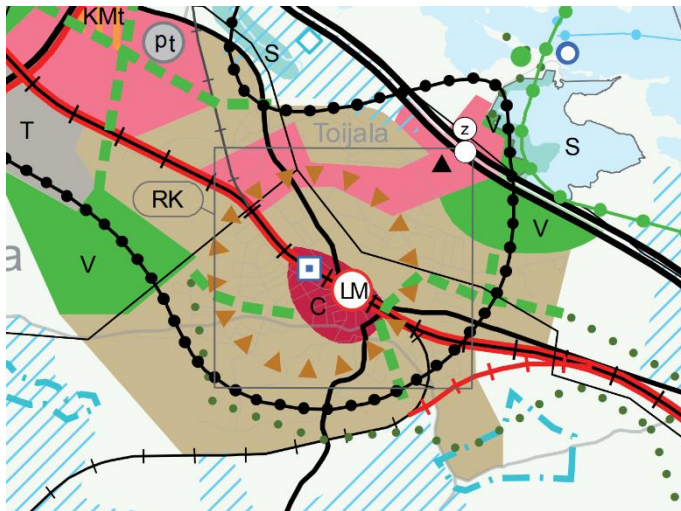
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

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

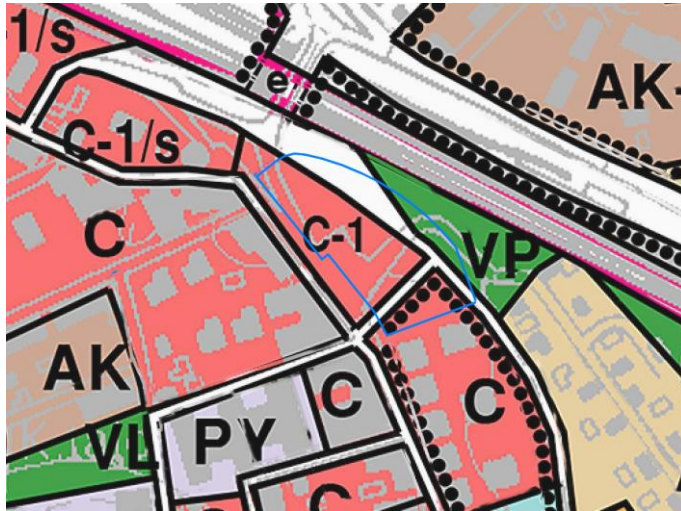
Strategisissa kehittämisperiaatemerkinnoissä suunnittelualueelle on osoitettu *kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1)*, *kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6)* sekä *tiivistettävä asemanseutu*.



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

Toijalan yleiskaava 2020

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



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

Akaan strateginen yleiskaava 2040

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle on osoitettu myös *kaupunkikuvallisesti parannettava alue* -aluemerkintä.

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

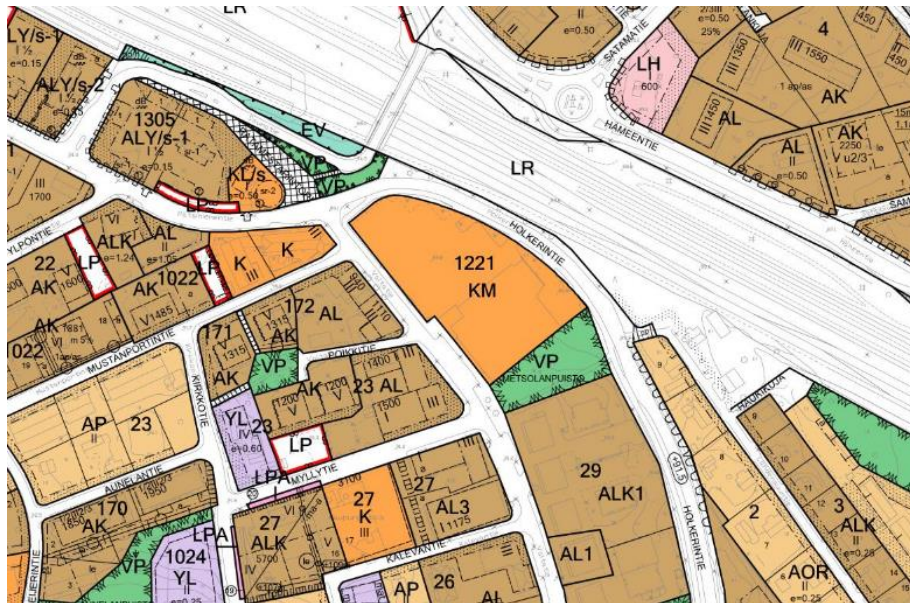
Kaava-alueen itäpuolelle, Holkerintielle, on osoitettu *seudullinen pyöräilyn pääreitti* -viivamerkintä.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa *Market-Metsola* niminen asemakaava, joka on tullut voimaan 29.9.2000. Alueelle on osoitettu *liikerakennusten korttelialue*, jolle saa sijoittaa *vähittäiskaupan suuryksikön (KM)* ja *puisto (VP)*. Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Metsolanpuistoon saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita (et).



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



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

3.2.2 Muut

Suojelutilanne

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

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

Pohjakartta

Asemakaava laaditaan MRL 54 a §:n täyttävälle pohjakartalle.

3.2.3 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Selvitykset

Kaavatyön lähtöaineistona on käytetty seuraavia selvityksiä:

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

Suunnittelualueelle on laadittu Kaavamutoksen aikana seuraavat selvitykset:

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

S-marketin laajennus

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

Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu

Valtatie 1 asemakaavamuutoksen hyväksymisvaiheessa laadittiin Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu (liite 7). Kaupallisen tarkastelun Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 Toijalan keskustan kohdalle osoitetun C-merkinnän alueelta. Selvityksessä selvitettiin Toijalan keskusta-alueen jo olemassa olevien vähittäiskaupan yksiköiden kerrosneliömetrit sekä kaavoissa varantona olevat kerrosneliömetrit. Selvityksessä arvioitiin kaavan kaupallisia vaikutuksia sekä suhdetta maakunta- ja yleiskaavoihin.

4 Asemakaavan suunnitteluvaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

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

Pirkanmaan Osuuskaupalla on välitön tarve laajentaa nykyistä päivittäistavarakauppaa (S-Market) noin 600 kerrosalaneliöllä. Lisäksi tulevia muutoksia varten on tarve varata 525 k-m².

Kiinteistön laajentamisen lisäksi Osuuskauppa on tehnyt aloitteen Akaan kaupungin omistamien alueiden (n. 1 100 m²) ostamisesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (31.5.2023 § 55), joka on ollut nähtävillä 16.6. - 1.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.5.2024 (liite 1).

Viranomaisyhteistyö

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

Yleisötilaisuus

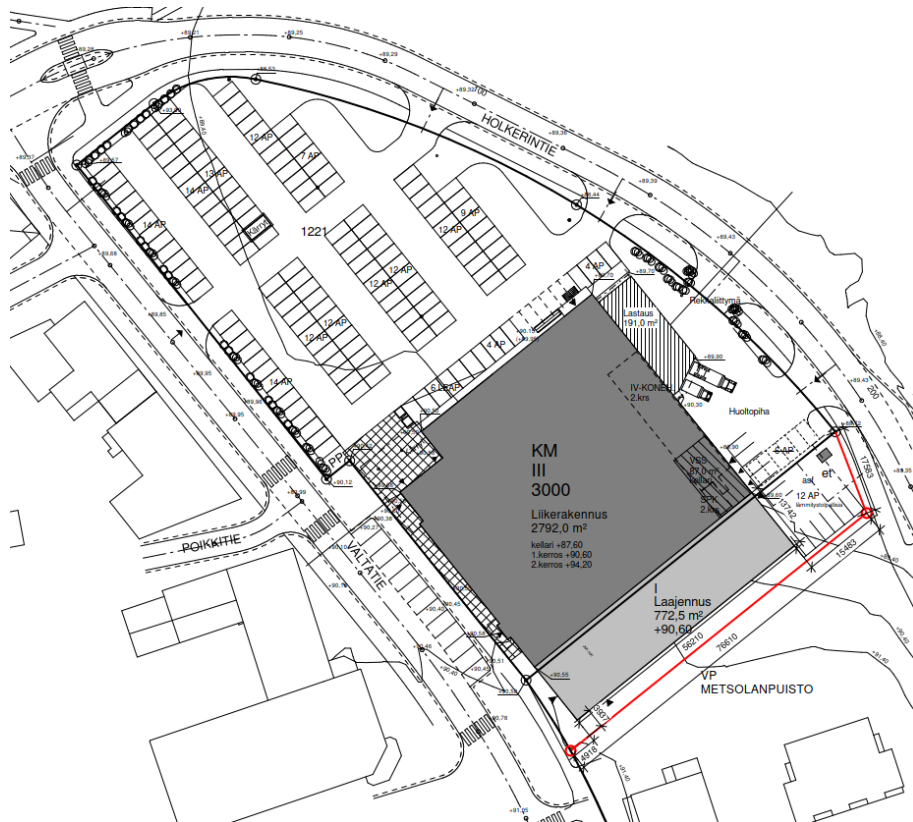
Valtatie 1 asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 6.3.2024. Tilaisuudessa esiteltiin luonnosvaiheen kaava-aineistoa sekä kuultiin alustavia suunnitelmia Toijalan S-marketin laajentamisesta. Tilaisuudessa oli mahdollista esittää kysymyksiä ja antaa palautetta. Tilaisuus järjestettiin hybridinä sekä Teamsilla että osoitteessa Alventie 4.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutos toteuttaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.

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



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



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



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



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

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

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

Kaavaehdotusvaiheessa korttelialueen rakennusalan rajausta tarkastettiin ja todettiin tarpeelliseksi nostaa rakennusoikeuden määrää kaavaluonnoksesta 200 k-m². Alkuperäisen laajennuksen jälkeen korttelialueelle rakennusoikeutta jää käytettäväksi noin 500 k-m². Jäljelle jääneellä rakennusoikeudella Pirkanmaan Osuuskauppa varautuu mahdollisten henkilöstötilojen rakentamiseen rakennuksen sisällä sekä lisälaajennukseen Holkerintien puolella.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavan vaiheet	Toimenpide
Vireilletulo ja OAS	<ul style="list-style-type: none">– Kaavoitus- ja maankäyttösopimus on allekirjoitettu korttelin 1221 maanomistajan kanssa– Elinvoimalautakunta päätti kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtäville asettamisesta 31.5.2023 § 55– Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa ja OAS nähtävillä 16.6.-1.8.2023 (MRL63§, MRA30§)– OAS:sta on mahdollista antaa palautetta kaavaehdotuksen nähtävillä olo ajan päättymiseen saakka.
Valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none">– Elinvoimalautakunnan päätöksellä (16.11.2023 § 116) kaavaluonnos asetetaan nähtäville. Kuulutus Akaan Seudussa nähtävillä olosta– Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 1.12.2023 – 8.1.2024 (MRA 30§)– Osallisilla mahdollisuus mielipiteen antamiseen– Lausuntopyyntöt viranomaisilta
Ehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">– Yleisötilaisuus 6.3.2024– Elinvoimalautakunta asetti nähtäville (13.3.2024 § 27)– Kuulutus nähtävillä olosta Akaan Seudussa– Ehdotus nähtävillä 27.3.-30.4.2024 (MRL65§, MRA27§)– Osallisilla mahdollisuus muistutuksen antamiseen– Lausuntopyyntöt viranomaisilta
Hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none">– Kaupunginvaltuusto hyväksyy (MRL 52§)– 30 pv aikaa jättää valitus hallinto-oikeuteen– Kuulutus voimaantulosta

4.5 Suunnitelmista annettu palaute ja neuvottelut

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

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

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Pirkanmaan ELY-keskus, 11.7.2023

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

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

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

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

keskuksen ympäristösuojeluyksikölle, joka arvioi niiden perusteella jatkotoimenpiteiden tarpeen.

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

Kaavoittajan vastine:

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

Pirkanmaan liitto, 21.6.2022

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

Teknisluonteisena tarkistuksena tulee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kuitenkin täydentää seuraavasti:

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään lausunnon mukaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 13.7.2023

Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

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

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

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

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

Kaavoittajan vastine:

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

Pirkanmaan pelastuslaitos, 10.7.2023

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

HS-Vesi, 6.7.2023

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Kaavakartalla osoitetaan maanalaisille johdoille varatut alueet.

Terveydensuojelu, 28.7.2023

Terveydensuojelu pyytää huomioimaan, että asemakaavamuutosten yhteydessä tarkastellaan kaavojen yhteisvaikutuksia kaupunkialueella myös laajempaa kokonaisuutena. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä strategisen yleiskaavan aineistoihin on merkitty tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä. Terveelliseen elinympäristöön kuuluvat mm. viher- ja virkistysalueet. Viheralueilla on paljon positiivisia terveysvaikutuksia ja niitä tulisi olla helposti kaikkien saavutettavissa. Kaavamuutosten yhteydessä tulee tarkastella kaupunkialueen kokonaisuutta ja turvata riittävä määrä viher- ja virkistysalueita kaupunkialueella. Liike-, teollisuus- ja

harrastustoimintaa palvelevien rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu terveydensuojelulain tarkoittamaa haittaa, esim. melua, hajua tms. asuntoihin (esimerkiksi lastauslaitureiden sijoittelu ja kaupan tavaraliikenne).

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

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

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

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

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

Ympäristönsuojeluviranomainen, xx.xx.2023

Ympäristönsuojelulla ei ole kaavamuutokseen lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Telia Finland Oyj, 9.6.2023

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

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Maanalaisten rakenteiden mahdollisista siirroista vastaa rakentaja.

4.5.2 Kaavan valmisteluvaiheesta saatu palaute ja vastineet

Pirkanmaan maakuntamuseo, 11.1.2024

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

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Lausunnossa esitetyt asiat on lisätty kaavaselostukseen.

Pirkanmaan ELY-keskus 11.1.2024

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

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

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

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

Pirkanmaan liitto 11.1.2024

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

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

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

Pirkanmaan liitto ei anna varsinaista lausuntoa kaava-aineistosta.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

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

Ympäristönsuojelu 3.1.2024

Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa Valtatie 1:n asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Terveydensuojelu 11.12.2023

Kiitos lausuntopyynnöstä, terveydensuojelulla ei ole tähän kommentoitavaa.

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Tekninen lautakunta 29.11.2023

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Loimua Oy 27.11.2023

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

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta. Kaavassa huomioidaan alueella sijaitseva kaukolämpöverkko.

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

4.5.3 Kaavan ehdotusvaiheessa saatu palaute ja vastineet

Loimua Oy 22.3.2024

Loimua Oy:llä ei ole lausuntopyyntöön huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Pirkanmaan liitto 9.4.2024

Pirkanmaan liitolle on lähetetty lausuntopyyntö nähtävillä olevasta Valtatie 1:n asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Lausunto on pyydetty toimittamaan 30.4.2024 mennessä.

Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa kaava-aineistosta.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Terveydensuojelu 10.4.2024

Kiitos lausuntopyynnöstä. Terveydensuojelulla ei ole lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Pelastuslaitos 17.4.2024

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

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Tekninen lautakunta 23.4.2024

Ehdotus: Tekninen lautakunta: Tekninen lautakunta päättää, ettei sillä ole lausuttavaa annettuun kaavaehdotukseen.

Päätös: Tekninen lautakunta: Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Pirkanmaan ELY-keskus 29.4.2024

Akaan kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskukselta lausuntoa Valtatie 1 asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Kaavan tavoitteena on laajentaa liikerakennusten korttelialuetta viereiselle puistoalueelle ja mahdollistaa kaupan laajeneminen.

ELY-keskus on aiemmassa kommentissaan nostanut esille, että kaavaluonnosvaiheessa osoitettu 3900 k-m² rakennusoikeus ei täytä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain määritelmää vähittäiskaupan suuryksiköstä. Tämän myötä kaavaluonnoksessa ollut kaavamääräys, jossa puhuttiin vähittäiskaupan suuryksiköstä, oli sanamuodoltaan harhaanjohtava. ELY-keskus kiinnittää huomiota, että termin vaihtamisen sijasta, kaavaehdotukseen on lisätty 200 k-m², jolloin rakennusoikeus ylittää vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Kerrosalan korotusta ei ole perusteltu kaavaselostuksessa.

Kokonaisuudessaan kaavamuutoksella lisätään KM-alueen rakennusoikeutta 1100 k-m². Kaavaselostuksessa on kerrottu nykyisen S-marketin laajenemistarpeen olevan 600 k-m². Kaavaselostuksessa on syytä avata perusteet kaavan mitoitukselle.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue. Toijalan keskusta-alueen osoitetun keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on 20 000 k-m². Kaavamateriaaleihin on tarpeen liittää kaupallinen selvitys, josta selviää Toijalan keskusta-alueen jo olemassa olevien vähittäiskaupan yksiköiden kerrosneliömetrit sekä kaavoissa varantona olevat kerrosneliömetrit.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Pirkanmaan Osuuskauppa teki Akaan kaupungille asemakaavamuutosaloitteen, joka mahdollistaisi myymälärakennuksen laajentamisen. Kaavaluonnos laadittiin asemapiirustusten mukaisesti. Välitön laajennustarve on noin 600 k-m².

Kaavaehdotusvaiheessa korttelialueen rakennusalan rajausta tarkastettiin. Samalla todettiin tarpeelliseksi nostaa rakennusoikeuden määrää kaavaluonnoksesta 200 k-m². Alkuperäisen laajennuksen jälkeen korttelialueelle rakennusoikeutta jää käytettäväksi noin 500 k-m². Jäljelle jääneellä rakennusoikeudella Pirkanmaan Osuuskauppa varautuu mahdollisten henkilöstötilojen rakentamiseen rakennuksen sisällä sekä lisälaajennukseen Holkerintien puolella.

Kaavan hyväksymisvaiheessa laadittiin Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu (liite 7). Tarkastelun avulla on tarkennettu Toijalan keskustan palvelutarjonnan kuvausta, kaavan suhdetta maakuntakaavaan sekä kaavan kaupallisia vaikutuksia.

Kaavaselostuksen liitteiksi lisättiin Akaan kaupungin Strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys (liite 5) sekä Vuoritien asemakaavan yhteydessä laadittu kaupallinen selvitys (liite 6).

Pirkanmaan maakuntamuseo 30.4.2024

Pirkanmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Alueellinen vastuumuseo on antanut hankkeesta aikaisemmat lausunnot DIAR: 417/2023 ja 847/2023.

Kaavaselostuksen kappaletta 3.1.2 Rakennettu ympäristö on täydennetty maakuntamuseon edellyttämällä tavalla. Vaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön tarkentuvat, kun rakennussuunnittelu

tarkentuu kaavan ehdotusvaiheessa. Selostusta on syytä tältä osin päivittää. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiitämme lausunnosta.

Kaavan vaikutusten arviointia on tarkennettu kappaleessa 4.6. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan sisältö

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

5.2 Kaava-aineistoon tehdyt muutokset

5.2.1 Kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa tehdyt muutokset

Ohessa on lueteltu kaava-aineistoon tehdyt tärkeimmät muutokset kaavan luonnosvaiheen jälkeen, ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Muutokset kaavakartalla ja kaavamääräyksissä

- KM-korttelin rakennusala tarkistettiin vastaamaan rakennuksen laajennusta varten laadittua asemapiirustusta (Arkkitehtitoimisto Q'ARK Oy)
- Kaava-alueelle tarkistettiin maanalaisten johtojen sijaintia ja niille varattuja alueen osia.
- KM-korttelialueen rakennusoikeutta korotettiin 200 k-m² (3 900 k-m² – 4 100 k-m²).
- Metsolanpuistoon osoitettiin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattua alueen rajausta tarkennettiin.
- Sitova tonttinumero lisättiin kartalle.

Muutokset kaavaselostukseen

- Päivitettiin kaavaprosessin vaiheita
- Täydennettiin suunnittelualueen suojeltavia alueita koskevaa kappaletta Pirkanmaan maakuntamuseon kaavan valmisteluvaiheesta saadun lausunnon mukaisesti.
- Suunnittelualueen kaavatilannetta ja havainnollistavaa maakuntakaavakarttaa tarkennettiin Pirkanmaan maakuntaliiton kaavan valmisteluvaiheesta saadun lausunnon mukaisesti.

- Kaavan lähtötietoihin lisättiin alueelle Pirkanmaan osuuskaupan ja Arkkitehtitoimisto Q'ARK Oy laatimat asemapiirustukset ja suunnitelmia havainnollistavat kuvat.
- Kaavan mitoitustaulukko päivitetty.
- Kaavan vaikutusten arviointia tarkennettu

5.2.2 Kaava-aineistoon hyväksymisvaiheessa tehdyt muutokset

Ohessa on lueteltu kaava-aineistoon tehdyt tärkeimmät muutokset kaavan hyväksymisvaiheessa. Kaava-aineistoon tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §).

Muutokset kaavakartalla ja kaavamääräyksissä

- Kaavan rajoja tarkastettiin. Kaava-alueen pinta-ala pieneni yhteensä 5 m² (KM-korttelialue pieneni 2 m² ja VP-alue 3 m²).

Muutokset kaavaselostukseen

- Vaikutusten arviointi täydennettiin palveluiden, kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön osalta.
- Kaavan tavoitteiden tarkentumista kaavaprosessin aikana on avattu kappaleessa 4.3.2. *Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen*
- Kaavaselostukseen lisättiin kappale 5.2. *Kaava-aineistoon tehdyt muutokset.*
- Kaavaselostuksen kappaleita 3.1.4 *Palvelut*, 6.2.2. *Kaavan suhde maakuntakaavaan ja 6.5. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen* on tarkennettu
- Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty *seurantalomake, Akaan kaupungin strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys, Vuoritien kaupallinen selvitys sekä Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu.*

5.3 Mitoitus

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

Taulukko 1. Asemakaavan mitoitustaulukko.

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus (e)
KM	1.0449	4 100	0.39
VP	0.1136	0	0
Yhteensä	1.1585	0	0.35

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



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



PUISTO.



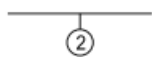
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

1221

Korttelin numero.

METSOLANPUIS

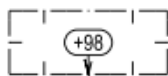
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



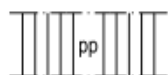
Rakennusala.



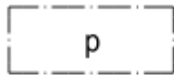
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään tulee sijoittaa ikkunoita.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



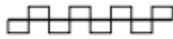
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



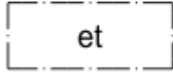
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

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

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

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

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

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

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

5.5 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Yleistä

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

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

Asemakaavamuutos toteuttaa Toijalan yleiskaavan ja Akaan strategisen yleiskaavan 2040 tavoitteita.

6.2 Kaavan suhde maankäytön suunnittelun tasoihin

6.2.1 Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

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

6.2.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Valtatie 1 asemakaava-alue sijaitsee voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetulla keskustatoimintojen alueella (C). Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja Toijalan keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on 20 000 k-m². Strategisissa kehittämisperiaatemerkinnoissa suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke sekä tiivistettävä asemanseutu.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on laadittu ennen 1.5.2017 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta. Ennen lakimuutosta vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitettiin yli 2 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä tai myymäläkeskittymiä.

Maakuntakaavan laadinnan aikaan (2012/2014) Toijalan keskustassa oli vähittäiskaupan

kerrosalaa yhteensä noin 9 500 k-m², josta päivittäistavara- ja erikoiskauppaa noin 8 500 k-m² ja tilaa vaativaa- ja autokauppaa noin 1 000 k-m². Toijalan keskustan osuus koko kaupungin vähittäiskaupan kerrosalasta oli noin 34 %. Vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2 000 k-m²) Toijalassa ei ollut. Nykytilanteessa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetulla Toijala keskustatoimintojen alueella on kaksi yli 2 000 k-m²:n myymälärakennusta (S-market ja K-Supermarket).

Ehdotusvaiheessa olevassa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa Elonkirjo ja energia kaupan ohjausta koskevat määräykset päivitetään vastaamaan 1.5.2017 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Vaihemaakuntakaavassa kauppaa koskevat määräykset säilyvät pääosin voimassa olevan maakuntakaavan mukaisina. Ainoastaan vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja muuttuu 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin ja keskustatoimintojen alueille ei enää osoiteta vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Valtatie 1 asemakaava-alue sijaitsee vaihemaakuntakaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alueella (C).

Valtatie 1 asemakaavan muutoksen myötä Toijalan keskustatoimintojen alueella on kolme asemakaavaa, jotka mahdollistavat pinta-alaltaan yli 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen. Näiden alueiden rakennusoikeus on yhteensä 13 600 k-m², joka on 68 % maakuntakaavassa osoitetusta vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta.

Kaavassa huomioidaan keskustatoimintojen suunnittelumääräys täydentämällä taajamakeskustan yhdyskuntarakennetta ja vahvistamalla kävelykeskustan palvelutarjontaa. Kaavalla muodostetaan lisää liiketilaa taajama-alueelle olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien päähän. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tavoitteena on keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana. Valtatie 1 asemakaava mahdollistaa uuden liiketilan rakentamisen Toijalan keskustan alueelle, ja edistää osaltaan Pirkanmaan maakuntakaavan toteutumista.

6.2.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutos toteuttaa olemassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

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

6.3 Vaikutukset ihmisten oloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset sosiaaliin oloihin

Puiston pinta-ala on nykyään 2 456 m². Kaavamuutoksen ja päivittäistavarakaupan laajentumisen toteuduttua puiston pinta-ala pienenee noin 46 %. Puistolla ei ole erityisiä virkistysarvoja, mutta sen sijainti on keskeinen. Puistoa käytetään pääasiassa koirien ulkoiluttamiseen, joka on mahdollista myös kaavan toteuduttua. Kaupungin tavoitteena on rakennetun puiston muodostaminen alueen toiminnallisuuden ja visuaalisen ilmeen kehittämiseksi.

Puistosta kaadetaan puita päivittäistavaraliikkeen laajennuksen tieltä. Puistossa sijaitseva kevyen liikenteen reittiyhteys tulee säilymään samalla paikalla. Puiston vähenemisellä on heikentäviä vaikutuksia Toijalan keskustan viihtyvyyteen ja pienilmastoon. Asemakaavan muutos ei heikennä Toijalan ydinkeskustan viheryhteyksiä. Puiston vähenemistä on tarkoitus kompensoida viherseinärakenteella ja suunnittelemalla jäljelle jäävä puistoalue tukemaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä alueella. Alueelta on lyhyt matka radan kautta Toijalan lounaispuolen laajoille peltoalueille ja Jalanti-järville sekä Sikosuon liikennepuiston kautta Kuusikankaan ulkoilualueelle.



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

Akaan kaupunki on laatimassa Akaan strategisen yleiskaavan 2040 yhteydessä viherverkostotarkastelua. Selvityksen tarkoitus on tunnistaa olemassa olevan luontotiedon perusteella yleiskaavatasolla merkittävimmät luontoarvot ja esittää soveltuvia keinoja niiden huomioimiseksi sekä turvaamiseksi yleiskaavassa. Tarkastuksen suosituksesta

strategisessa yleiskaavassa tullaan esittämään ekologisia viheryhteystarpeita yhdistämällä viher- ja metsäalueiden verkostoa. Valmistuessaan strateginen yleiskaava ohjaa tarkempaa suunnittelua.

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



Kuva 29. Alustavia vaihtoehtoja kaupunkivihreän lisäämiselle.

Ympäristöhäiriöt

Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa otetaan huomioon rautatien mahdollisesti aiheuttama tärinä.

Alueen rakennustoista voi aiheutua väliaikaisia haittoja ilmanlaatuun.

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

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

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

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

6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavamuutoksella ei kohdisteta muutoksia nykyisen myymälärakennukseen. Rakennuksen laajentuminen toteutuu viereiseen Metsolanpuistoon. Laajennuksen alta joudutaan muokkaamaan maata ja kaatamaan rakennusalan kohdalla puistossa sijaitsevia puita, yhteensä noin 10 kpl. Laajennuksen myötä S-marketin ja eteläpuolella olevan rakennuksen välinen puistokäytävä (Metsolanpuisto) tulee kaventumaan erityisesti Valtatien puoleisessa päädyssä. Kaupungin tavoitteena on rakennetun puiston muodostaminen alueen toiminnallisuuden ja visuaalisen ilmeen kehittämiseksi.

Laajennusosa tulee jatkamaan nykyisen rakennuksen ulkoilmettä. Nykyisen rakennuksen Metsolanpuiston puoleinen seinärakenne on tarkoitus siirtää laajennuksen mukana uudeksi seinäksi Metsolanpuiston puolelle. Seinälle on tarkoitus kasvattaa viherseinä, joka pehmentää rakennuksen vaikutusta puistossa. Puistosta poistettavan puuston vaikutuksesta laajennusosan vaikutus tulee korostumaan Valtatieltä katsottaessa. Valtatien ja Metsolanpuiston kulmaukseen muodostuu uusi liiketila, johon on kulku Valtatien puolelta. (Kuva 30)



Kuva 30. Yläkuva otettu Valtatieltä kohti kaava-aluetta vuonna 2011 (Google Maps) ja alapuolella havainnekuva arkkitehtisuunnitelmista (Q'ARK, 2023)

Holkerintien puolella kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisemmät. Metsolanpuisto kaventuu noin 17 metriä Holkerintien puolella, mutta rakennusmassan alle jäävä puiston

osa ei ole parkkipaikan ja huoltopihan läheisyyden takia kovin viihtyisiä. Toiminnallisuuden puolesta Holkerintien puoli säilyy ennallaan



Kuva 31. Näkymä Holkerintien puolelta. Vasemmalla tämänhetkinen tilanne (Google Maps, 2018) ja oikealla havainnekuva (Q'ARK Oy, 2023)

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

Yhdyskuntarakenne

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää kaupan kerrosneliöiden määrää Toijalan keskustassa, mikä vaikuttaa positiivisesti paikalliseen talouteen. Laajentuminen luo uusia työpaikkoja sekä kaupan alalle että muualla tuoteketjuun. Se lisää keskustan houkuttelevuutta ja tukee muita palveluita. Kaupparakennuksen laajennus voi nostaa alueen kiinteistöjen arvoa, mikä hyödyttää omistajia ja asukkaita. Rakennusprojekti työllistää myös rakennusalan ammattilaisia.

Pirkanmaan Osuuskauppa vastaa kaavan toteutumisesta eikä Akaan kaupungille koidu kuluja.

Palvelut

Akaan strategisen yleiskaavan yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen mukaan Toijalan keskustaan kohdistuva liiketilan lisätarve on noin 7 000 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa noin 1 100 k-m² uutta liiketilaa, joka on noin 16 % arvioidusta liiketilan lisätarpeesta. Vaikutusalueen kysynnän kehityksen pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve mahdollistaa näin ollen uuden liiketilan rakentamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

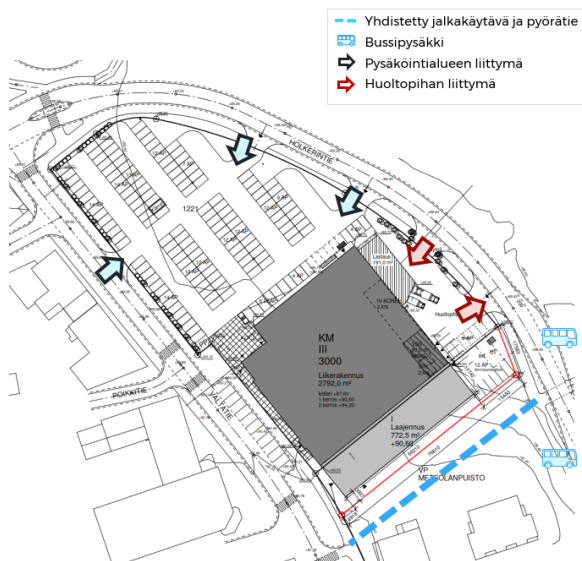
Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan päivittäistavaramyymälän laajentamisen, mikä parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella Toijalan keskustassa asioivia entistä paremmin. Laajennetussa myymälässä on mahdollisuus tarjota asiakkaille nykyistä laajempi ja monipuolisempi tuotevalikoima ja parempi asiakaskokemus uudistetuissa liiketiloissa sekä ottaa nykyistä paremmin huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset.

Liikenne

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

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

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



Kuva 32. Pihajärjestelyt asemakaavan toteuduttua (WSP Finland Oy, 2023)

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

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

Tekninen huolto

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

6.6 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnon monimuotoisuus

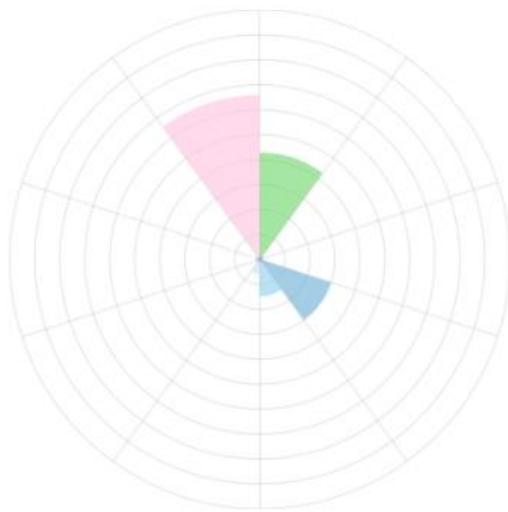
Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.

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

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Ilmastonmuutos

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

**Heikkouksia**

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Kuva 33. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (Ympäristöministeriö, 2023)

7 Asemakaavan toteutus

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta havainnollistavat alueesta laaditut alustavat viitesuunnitelmat.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon rautatien aiheuttama melu ja tärinä.

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

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

Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Maanalaisten rakenteiden mahdollisista siirroista vastaa rakentaja.

Toteutuksen seuranta

Akaan kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.