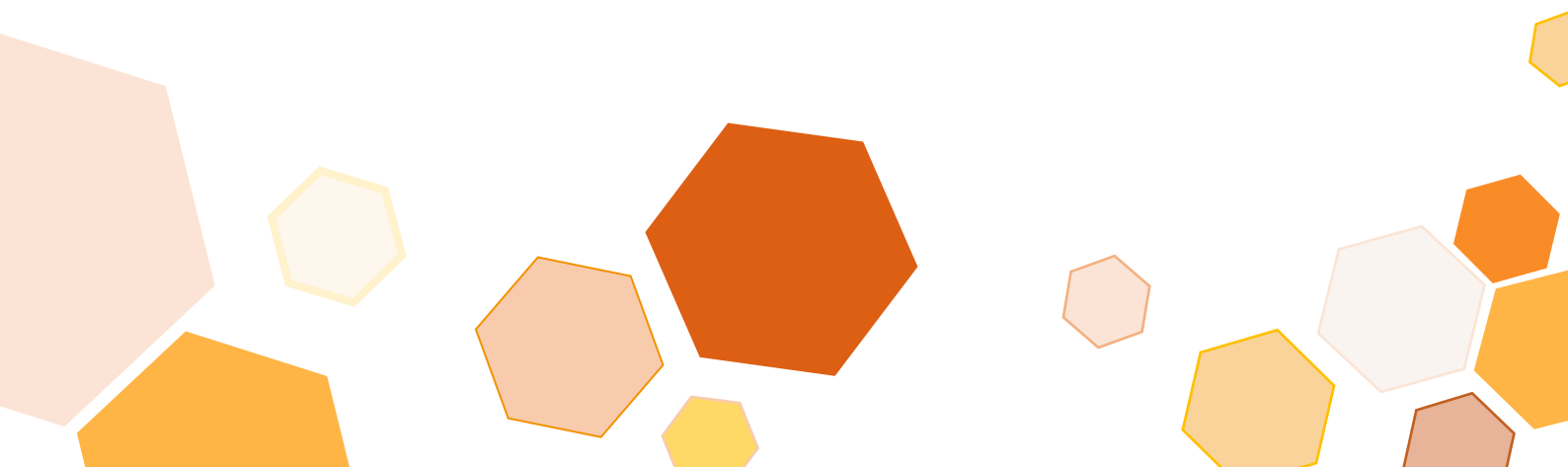




RATAMESTARIN KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS

OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA

4.12.2024



Sisällysluettelo

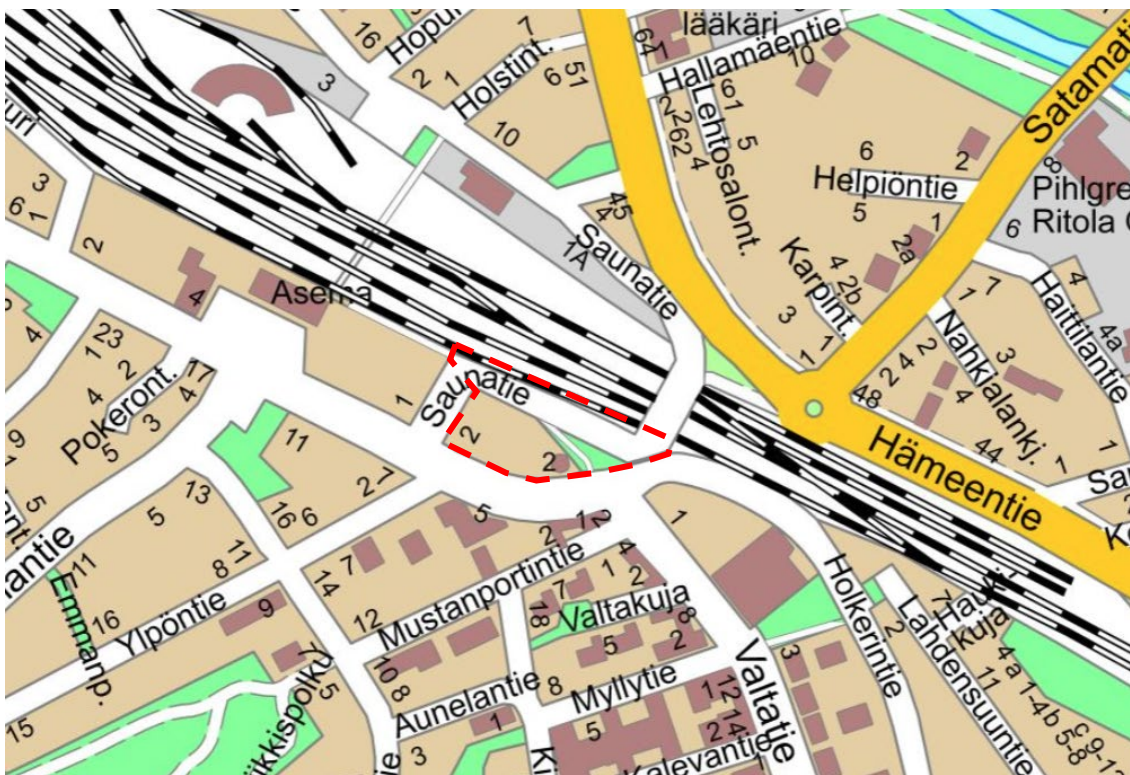
Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoite	3
Suunnittelualue.....	3
Opaskartta.....	3
Maakuntakaava	4
Yleiskaava.....	5
Asemakaava.....	6
Suunnittelualueen suojelutilanne	7
Suunnittelualueen nykytila	8
Osalliset	9
Selvitykset	9
Kaavan eteneminen.....	10
Vaikutusalue.....	11
Arvioitavat vaikutukset.....	11
Arvioitu aikataulu	11
Palautteen antaminen.....	11
Nähtävillä olo.....	11

KAVAHANKKEEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

Ratamestarin korttelin asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen asemansseudulla ympäristön arvoja kunnioittaen.

SUUNNITTELUALUE

OPASKARTTA




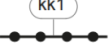







Suunnittelualue sijaitsee Toijalan keskustan alueella Pätsiniementien ja Saunatien välisellä alueella. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella katkoviivalla oheiseen opaskarttaan.

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 20-1-1305-1, 20-1-1305-2 ja 20-1-1305-3 sekä osia kiinteistöistä 20-407-2-3, 20-1-9901-0 ja 20-871-5-1. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,63 ha.

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

MAAKUNTAKAAVA



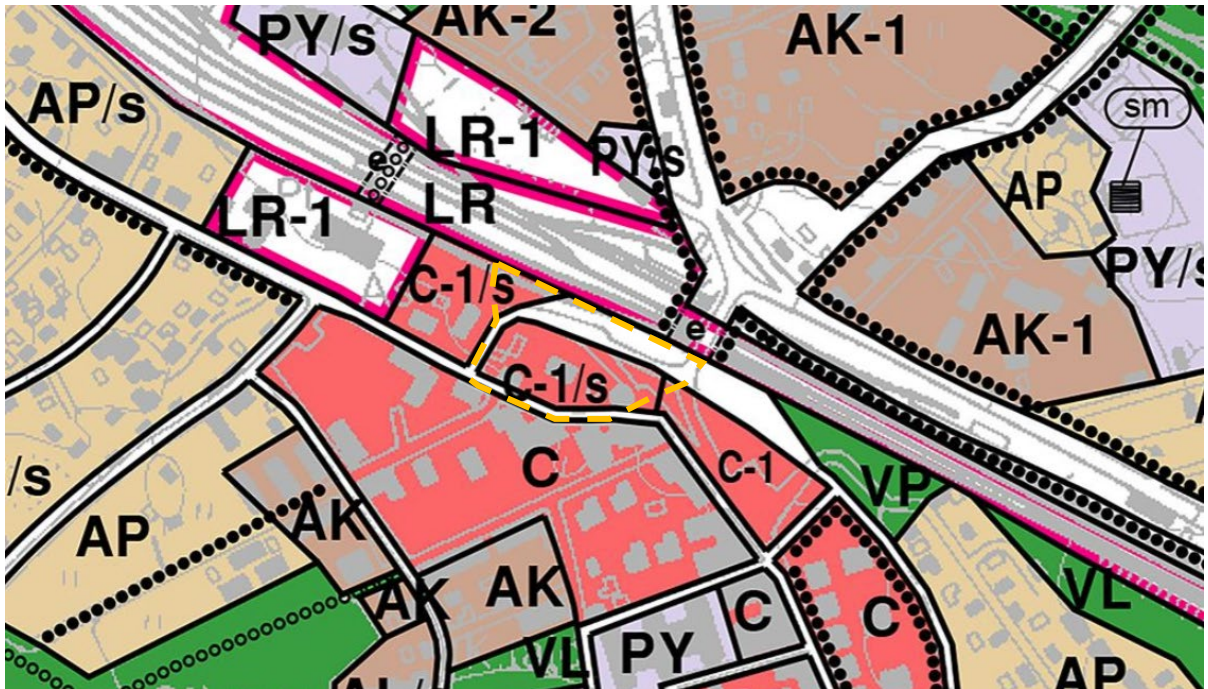
	Keskustatoimintojen alue		Kaupunkiseudun keskusaksin kehittämissuunnitelma
	Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö		Kasvutaajamien kehittämissuunnitelma
	Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö		Asema
	Tiivistettävä asemaseutu		Merkittävästi parannettava päärata
			Maaliikenteen alue


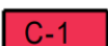
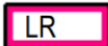

Pirkanmaalla on 8.6.2017 voimaan tullut maakuntakaava 2040. Alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle (C) ja tiivistettävän asemaseudun alueelle. Alue kuuluu pääosin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Toijalan aseman ympäristö ja asuinalue, RK). Muutosalueen vieressä sijaitsee maakunnallisesti merkittävän raideliikenteen alue (LM) sekä asema.

Strategisissa kehittämissuunnitelmissa suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkiseudun keskusaksin kehittämissuunnitelma (kk1) ja kasvutaajamien kehittämissuunnitelma (kk6, rajautuu kuvan ulkopuolelle).

Suunnittelualan likimääräinen raja osoitettu keltaisella katkoviivalla oheiseen maakuntakaavaotteeseen, tieto.pirkanmaa.fi karttapalvelu.

YLEISKAAVA



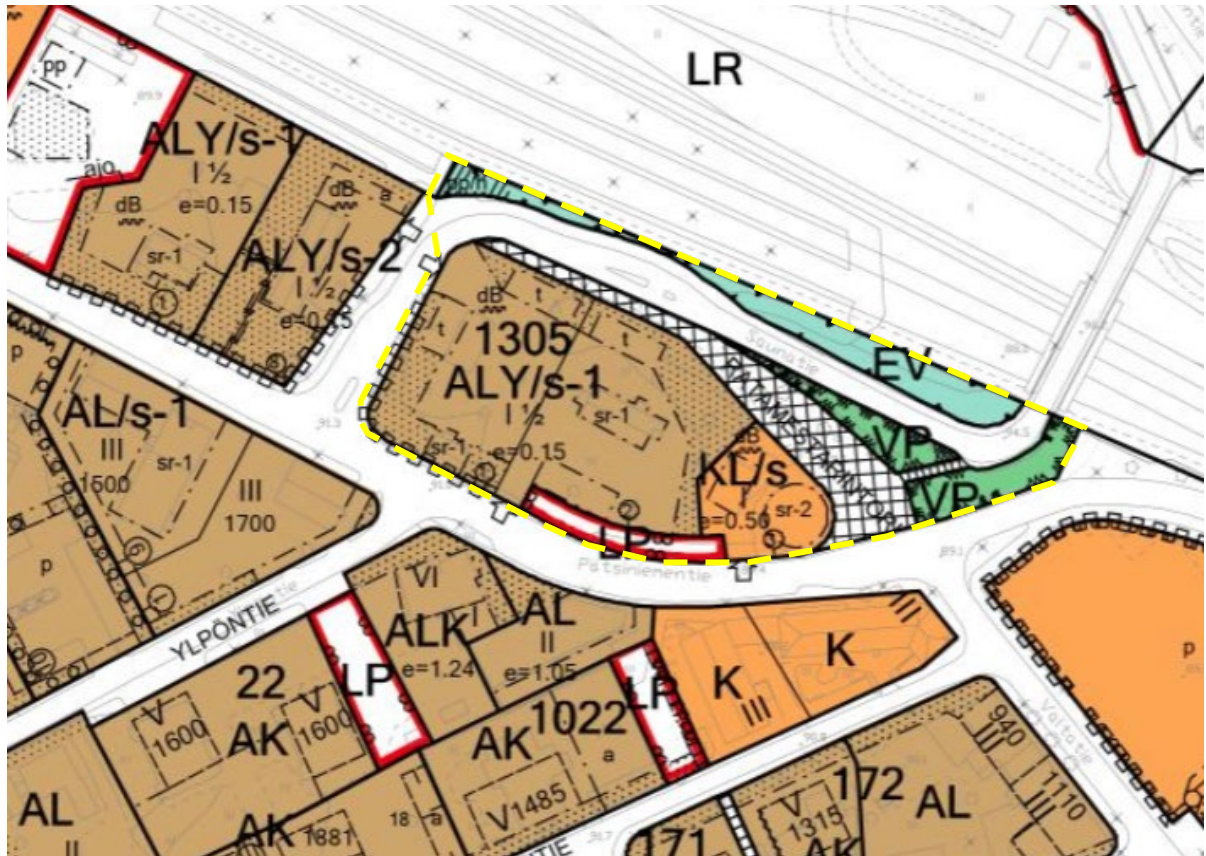
	C	Keskustatoimintojen alue.
	C-1	Keskustatoimintojen alue. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon radan meluhaitta.
	LR	Rautatieliikenteen alue.
	LR-1	Rautatieliikenteen alue. Alue varataan matkakeskustoiminnalle. Alueella sallitaan palvelu- ja liikerakentamista.
/s		Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä taajamakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennettu alue, joka tulisi suojella.

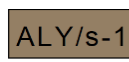
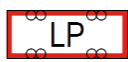

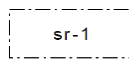

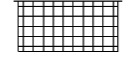
Alueella on voimassa Toijalan oikeusvaikutukseton osayleiskaava 1998. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C-1/s). Alueella sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä taajamakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennettu alue, joka tulisi suojella. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu katualuetta.

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

4.12.2024

ASEMAKAAVA



	Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, joilla ympäristö säilytetään.		Yleinen pysäköintialue
	Liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.		Suojaviheralue
	Suojeltava rakennus: Muutoksissa tulee säilyttää mahdollisimman paljon vanhoja rakennusosia ja käyttää perinteisiä materiaaleja sekä teknisiä ratkaisuja.		Puisto
	Suojeltava rakennus: Laajennusten tulee sopia tyyllillisesti yhteen rakennusten nykyisten osien kanssa.		Katualue/tori
			Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu

Suunnittelualueella on voimassa Aseman seudun I vaiheen asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 23.2.2011.

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (ALY/s-1) ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (KL/s) sekä yleinen pysäköintialue (LP). Lisäksi Ratamestarin torin ympäristössä on puistoaluetta (VP) sekä suojaviheraluetta (EV).

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

SUUNNITTELUALUEEN SUOJELUTILANNE



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

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja tai arkeologisia arvoja. Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella on asemapuistoon kuuluvaa vanhaa puustoa, jolla on maisemallista arvoa. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön; Toijalan aseman ympäristö ja asuinalue.

Nykyisessä asemakaavassa osoitetulla liikerakennusten korttelialueella (KL/s) sijaitseva ympyrätalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2). Rakennuksessa tehtävät muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä siten, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ja taajamakuullisia arvoja vaaranneta. Laajennusten tulee sopia tyyllisesti yhteen rakennusten nykyisten osien kanssa. Kaavamääräyksessä edellytetään lisäksi huomioimaan raideliikenteestä aiheutuva melu- ja tärinähaitta. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja puhdistustarve arvioitava ennen rakentamista.

ALY/s-1 -alueen junalähtäjän ja ratamestarin talot on osoitettu sr-1 merkinnällä. Rakennuksissa tehtävät muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä siten, ettei rakennuksien arkkitehtonisia ja taajamakuullisia arvoja vaaranneta. Muutoksissa tulee säilyttää mahdollisimman paljon vanhoja rakennusosia ja käyttää perinteisiä materiaaleja sekä teknisiä ratkaisuja. Alueen rakennukset tulee säilyttää nykyisessä asussaan ja tarpeen vaatiessa kunnostaa entistään. Alueen arkkitehtuurin ominaispiirteiden tulee säilyä. Uudisrakentamisen tulee sopia alueen vanhaan rakennuskantaan julkisivujensa, kattojensa mittasuhteiden, materi-

4.12.2024

aaliensa ja värityksensä suhteen. Aluetta tulee kehittää puistomaisena ja täydennysistutuksissa tulee käyttää rautatiepuistoille ominaista kasvilajistoa. Tontilla on säilytettävä maisemallisesti riittävä ja monipuolinen, isokasvuinen puusto ja istutettava uusia puita poistettavien tilalle. Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon raideliikenteestä aiheutuva melu- ja värinäahaitta. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja puhdistustarve arvioitava ennen rakentamista.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA



Alueella olevalla kiinteistöllä 20-1-1305-1 sijaitsee 1910-luvulla valmistunut Junanlähettäjän talo, joka ulkorakennuksineen on tyhjillään ja huonossa kunnossa (oikeanpuoleinen kuva). Kiinteistöllä 20-1-1305-2 sijaitsee 1800-luvun lopulla rakennettu ratamestarin talo, joka niin ikään on tyhjillään ja huonossa kunnossa (vasemmanpuoleinen kuva). Alueen kaakkoiskulmassa kiinteistöllä 20-1-1305-3 sijaitsee vuonna 1951 valmistunut ympyrätalo, joka on ravintolakäytössä. Varsinaisten rakennusten lisäksi tonteille on sijoitettu muutamia talousrakennuksia.

Suurin osa korttelista on puuston ja pensaiden aitaamaa, mikä tuo näkösuojaa alueelle. Korttelissa on runsaasti vanhaa, korkeaa puustoa, joka luo varjoisan tunnelman laajalle alueelle. Ympäristöön on levinnyt istuttamatonta puistikkoa.

Yleisesti ottaen kortteli on hoitamattomassa kunnossa.

OSALLISET

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Viranomaiset ja yritykset:

- Akaan kaupungin hallintokunnat; tekninen toimi, sivistystoimi
- Akaan kaupungin vammaisneuvosto
- Akaan nuorisovaltuusto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- HS-Vesi Oy
- Elenia Verkko Oy
- Loimua Oy
- Terveydensuojeluviranomainen; Tampereen ympäristöterveys
- Ympäristönsuojeluviranomainen; Valkeakosken kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Väylävirasto

Tämän lisäksi kaavan osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuuden määritelmän. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta tai jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

SELVITYKSET

Asemakaavamuutoksen tausta-aineistona on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Akaan arvokkaat luontokohteet, K. Järventausta, 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

Asemakaavamuutoksen tausta-aineistoksi on lisäksi laadittu seuraavat selvitykset:

- Pätsiniementie 2 A, Akaa: Kuntotarkistus ja korjausehdotukset, N. Palonen, 2019
- Pätsiniementie 2 B, Akaa: Kuntotarkistus ja korjausehdotukset, N. Palonen, 2019
- Ratamestarin tontti, Puu- ja puistoselvitys, Arkkitehtisuunnittelu Mikko Uotila Oy, 2020
- Akaan Toijalan aseman ympäristö ja asuinalueet -inventointi, Arkkitehtisuunnittelu Mikko Uotila Oy 2020

KAAVAN ETENEMINEN

Vireilletulo	<ul style="list-style-type: none">• Elinvoimalautakunta päättää kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtäville asettamisesta (hallintosääntö 1.4.2024 § 32).• OAS:sta on mahdollista antaa palautetta kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
Luonnosvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Elinvoimalautakunnan päätöksellä kaava-luonnos asetetaan nähtäville (hallintosääntö 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 nähtäville (hallintosääntö 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

VAIKUTUSALUE

Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta. Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueelle ja sitä ympäröivään lähialueeseen.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

- **Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja **ilmastoon**
- kasvi- ja eläinlajeihin, **luonnon monimuotoisuuteen** ja luonnonvaroihin
- **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä **liikenteeseen**
- **kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**
- **elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

ARVIOITU AIKATAULU

Kaavan vireilletulo	12/2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12/2024
Kaavaluonnos	5/2025
Kaavaehdotus	9/2025
Kaavan hyväksyminen	12/2025

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Palautetta voi jättää kirjallisesti asiakirjojen nähtävilläolon aikana osoitteeseen:

Akaan kaupunki
Kaavoitus ja maankäyttö
PL 34, 37801 Akaa

tai kaavoitus@akaa.fi

NÄHTÄVILLÄ OLO

Akaan kaupungin internet-sivut.

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