



## Maankäytön strateginen kehityskuva



Kaupunginhallitus 10.1.2012

Valtuusto 22.2.2012

## Johdanto

Strategia on suunnitelma hyväksytyjen päämäärien saavuttamiseksi. Joukko päämääriä on se mihin suuntaan kaupungin haluttan kehittyvän. Kunnan päämääriin päästään strategiaa toteuttamalla. Tämä edellyttää menestystekijöissä onnistumista. Maankäyttö voi olla kriittinen menestystekijä, jos maankäytön ratkaisuilla voidaan tukea kunnan asukkaiden hyvinvointia sekä uutta ja olemassa olevaa yritystoimintaa. Syy-yhteydet eivät ole selkeitä. Jonkun hyvinvoinnissa kestävä kehitys on keskeinen tekijä ja toisella kävelymatka töihin. Yritys tai asukas voi tulla Akaaseen niin monesta syystä, ettei kaikkia voida suunnittelussa ottaa huomioon tai toteuttaa. Niinpä työ painottuu toimenpiteisiin. Jotain on tehtävissä, kunhan keskitetään maankäytön suunnittelun voimat ja ennen kaikkea kohdennetaan kaupungin talousarvioissa varat siihen mitä on suunniteltu.

Akaan maankäytön strateginen kehityskuva on laadittu kaupungin yleiskaavatyön tavoitteiden pohjaksi ja sen avulla on haluttu nostaa ajankohtaiset ja keskeiset teemat julkiseen keskusteluun sekä esitellä niitä kartalla ja selostuksella. Kehityskuvan laatiminen on uusi kunnallisen suunnittelun väline, josta syystä selostus alkaa laajalla perusselvityksellä aiheeseen. Siinä on selostettu strategian laadintaa ja Akaan lähtökohtia sekä toimintaympäristöä monesta näkökulmasta.. Kehityskuvan kartan esitystapa on yleispiirteinen ja rajaukset ovat luonteeltaan periaatetasoisia. Niitä ei siis tule tarkastella kiinteistörajojen kanssa.

Tämä aineisto on osa jatkuvaa prosessia. Tähän mennessä työ on edennyt seuraavasti:

- Kaupunginhallitus päätti 15.1.2008 muuttaa strategisen yleiskaavan laadinnan kehityskuvan laatimiseksi
- Valtuustoryhmiltä pyydettiin SWOT -analyysi eli Akaan vahvuudet, heikkoudet, uhat ja mahdollisuudet. Tulokset koottiin 2008.
- Kaupunginhallitus perusti ohjausryhmän kehityskuvan suunnittelua varten 2009. Ohjausryhmään ovat kuuluneet: Mia Kaihlavirta-Häikiö, Ismo Lumpiola, Heikki Partanen, Jouko Rytönen, Juhani Salin, Seppo Seppänen, Aki Viitasaari, Leo Virtanen. Järjestäytyessään ohjausryhmä valitsi puheenjohtajaksi Jouko Rytöksen. Kehityssuunnitelman laadinnan asiantuntijaosuuden aloittajana toimi kaavoituspäällikkö Johanna Karelaiti ja loppuun saattajana vs. kaavoituspäällikkö Lasse Majuri.
- Ohjausryhmä kokoontui neljä kertaa 2010. Kokouksissa keskusteltiin lähtötiedoista, rakennetarkastelusta, liikenteestä, yritysalueista, elinkeinoelämästä, luontoselvityksestä, Kylmäkosken mukaantulosta, asumisesta, taajamista ja maaseudusta.
- Helmikuussa 2011 käsiteltiin täydennettyä perusselvitysraporttia sekä työn vaiheistusta ja aikataulua. Luonnosta käsiteltiin kokouksissa 26.4 ja 23.5.2011.
- Kaupunginhallitus asetti ehdotuksen nähtäville 1.7.-31.8.2011.

- Kaupunginhallitus käsitteli valmista kehityskuvaa 20.9.2011, ja valtuusto 28.9.2011. Työ palautettiin vielä valmisteluun.
- Kaupunginhallitus hyväksyi kehityskuvan 10.1.2012 ja valtuusto kokouksessaan 22.2.2012

# 1. Maankäytön päämäärät

Perusselvityksessä on tuotu esille Akaan nykytilannetta ja esitelty huomioita kehittämistarpeista sekä tulevista kehityssuunnista ja mahdollisuuksista. Seuraavaksi tulee linjata Akaan kaupungin arvoihin pohjautuvat ja vetovoimaiset kaavoituksen ja maankäytön päämäärät.

- Akaassa asutaan viihtyisillä omakotialueilla, jotka sijaitsevat väylien ja palveluiden lähellä
- Akaa on yritysten kannalta tunnettu sijainniltaan yhtenä Suomen kärkipaikoista
- Akaan keskustat ovat viihtyisiä ja asiointia suosivia
- Akaassa viheriöi paljon rakennetun ympäristön osana
- Akaassa pidetään huolta kulttuurimaisemista
- Akaan maaseudun kylissä ja tiloilla asutaan ja yritetään väljemmin kuin taajamissa
- Akaan vesistöt ovat virkistyskäytössä huomioitava luonnonvara
- Akaan liikenne on sujuvaa ja kaikille osapuolille turvallista
- Akaa panostaa luonnon kannalta kestäviin energiaratkaisuihin
- Akaa laajenee maltillisesti ja suunnitelmallisesti

# 2. Keinot

Maankäytön osa-alueille on edellä sanallisesti kuvattu erilaisia tavoitteita. Näitä tavoitteita toteutetaan seuraavissa kappaleissa kuvatuilla tavoilla.

## Asuminen

Taajamat täydennetään tiiviillä ja matalalla kaupunkimaisella pientalorakentamisella. Akaassa laaja maaseutualue tarjoaa mahdollisuuden tätä väljempään asumiseen.

Kerrostaloja ei enää rakenneta pientaloalueille, vaan eheytetään nykyisiä kerrostaloalueita lisärakentamisella. Uudet kerrostaloalueet sijoittuvat taajamiin asemien lähelle.

Lisärakentamisessa otetaan käyttöön alueet, joilta palvelut ovat kävelymatkan ja kevyenliikenteen väylien kautta helposti saavutettavissa.

Uudet alueet rakennetaan kerralla valmiiksi ja niillä täydennetään olemassa olevien alueiden välisiä alueita. Asumisväljyyden osalta seurataan valtakunnallista kehitystä ja sovitetaan suunnittelu vastaamaan kysyntää.

## Yrittäminen

Hyödynnetään Akaata halkovat valtakunnallisesti keskeiset valtatie ja niiden liittymät kaupungin ja sen yritystonttitarjonnan näkyvyyttä ja opastusta lisäämällä. Perataan vanhoista kaavoista toteutumattomat alueet ja lisätään vastaavasti maakuntakaavaan uusia aluevarauksia mm.

pääradan tuntumaan. Yritysalueita suunniteltaessa mahdollistetaan työntekijöiden ja asiakkaiden liikkuminen myös kevyenliikenteen väylien kautta.

### **Julkiset tilat**

Asukkaiden asioimisen helpottamiseksi keskitetään kaupungin palveluihin liittyvää (mm. päiväkodit, palvelutalot) ja liikerakentamista taajamien keskustoihin ja kohennetaan pääkatujen varsien kaupunkikuvaa ja olemassa olevia rakennuksia. Yleisen viihtyvyyden lisäämiseksi kartoitetaan pahimmat kaupunkikuvaa pilaavat kohdat ja korjataan ne yhteistyöllä kiinteistön omistajien kanssa. Vanhoja rakentuneita teollisuusmiljöitä kehitetään monimuotoiseen uusiokäyttöön.

### **Vehreys**

Taajamien vesakoituneet ja joutoalueet raivataan suunnitelmallisesti puistoiksi ja puistometsiksi. Näihin kaupungin yleisilmettä parantaviin toimenpiteisiin kannustetaan mukaan kaikkia akaalaisia tahoja.

Kartoitetaan asukkaiden käyttämät reitit ja jatketaan katkeilevia viheryhteyksiä ja -reittejä. Uusia väyliä suunniteltaessa otetaan huomioon ihmisten ja eläinten niiden ylittämiseen tarvitsemat viherkanat.

### **Maaseutu**

Maaseudulla rakennetaan maatalouden ja kulttuurimaiseman ehdoin. Lisärakentamisen ohella ja sijasta pyritään ottamaan uudelleen käyttöön olemassa olevia autioituneita pihapiirejä.

Yhteisen viihtyvyyden edistämiseksi metsänhoidossa kiinnitetään huomiota maisema-arvoihin. Samalla kaupunki voi näyttää omistamallaan mailla esimerkkiä perinnebiotooppien säilyttämisessä ja lisäämisessä. Kylien elinvoimaisuuden edistämässä ja säilyttämisessä avainasemassa ovat niiden asukkaat. Kylien täydennysrakentamisen lisäksi maaseudulla säilytetään mahdollisuus harvaan sijoittuvaan rakentamiseen.

### **Lievealueet**

Lievealueiden poikkeamislupien käsittelyssä huomioidaan tulevien asemakaavojen tarpeet. Nämä taajamiin rajoittuvat alueet eivät voi rakentua maaseutumaisesti, vaan ne tukevat taajaman hallittua kasvua pirstaloimatta tulevaa kaava-aluetta.

### **Vesistö**

Virkistysvesien osalta tarvitaan lisäsuojauksia valtakunnanväylien melulta. Jalantijärveä kehitetään keskeisen sijaintinsa vuoksi kaikkien kaupunkilaisten helposti saavutettavaksi virkistäytymispaikaksi. Tämän lisäksi jokien melontareitit parannettuina tarjoavat uusia vapaa-ajanviettomahdollisuuksia niin asukkaille kuin vierailijoille. Vaneritehtaan alue Viialassa tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia mm. satama- ja maauimalapalveluille sekä rantapuistomaisille virkistysalueille.

## **Väylät**

Keskeisin tehtävä on laatia Akaan liikenneverkkosuunnitelma. Ajoneuvoliikenteen osalta avainkohteita ovat Sallinkulman liittymän rakentuminen ja Toijalan kehäkadun rakentamisen loppuun saattaminen.

Asumismukavuuden lisäämistä haetaan vanhojen asuinalueiden rauhoittamisella läpiajoliikenteeltä sekä Haihunkosken raskaanliikenteen rajoittamisella.

Akaalaisten hyöty- ja virkistysliikunnan edistämiseksi Viialan ja Kylmäkosken välinen pyörätie on huomionarvoinen kohde.

Toijalan rautatieasemasta kehitetään Etelä-Pirkanmaan matkakeskusta ja Viialan aseman käytettävyyttä parannetaan ja asemanseutua elävöitetään matkustajien ehdoilla.

190-tie on edelleen vilkkaasti liikennöity ja tarjoaa siten moninaisia hyödyntämismahdollisuuksia.

## **3. Kasvun ratkaisumalli: kolme pilaria**

Akaan kasvun kolme pilaria

- käyttöönotetaan
- täydennetään ja tarkistetaan
- pidättäydytään

Pilarien voidaan ajatella seisovan omillaan. Kun ne nostetaan rinnatusten, voidaan niiden varaan laskea palkki jolla kaupungin maankäyttö on vakaata. Palkki kuvaa strategisesti suunniteltua maankäyttöä. Palkki vapisee, mikäli seisotetaan (ei käyttöönoteta), roiskitaan (ei täydennetä) ja säntäillään (ei pidättäydytä). Pilarit edellyttävät, että kaupungilla on kasvua ohjaavia lainmukaisia oikeusvaikutteisia suunnitelmia.

Käyttöönottoon riittävät nykyiset asemakaavat. Tarkistaminen ja täydentäminen edellyttävät kokon kunnan yleiskaavaa tai laajoja osayleiskaavoja peräkkäin. Pidättäytyminen tulee kirjatuksi yleiskaavoihin, mutta sille riittää käytännössä tämä strategiasuunnitelma.

### **Otetaan käyttöön**

Etsitään toteutumattomista asemakaavatonteista muodostuva kaavavaranto ja tutkitaan toteutumattomuuden syy. Tämän jälkeen rakennetaan kaavan mukaan tai ajanmukaistetaan kaavaa. Välejä täyttämällä voidaan parantaa elinympäristöä ja estää slummiutumista. Rakentumaton tontti kunnallistekniikan piirissä ja palveluiden lähellä on tuhlausta. Näitä tontteja käyttöön ottamalla Akaa voi olla esimerkkinä taloudellisesti toimivasta kaupungista.

Käytännön toimenpiteinä kaupunki voi lunastaa rakentumattomia tontteja, tehdä uusia rakennuspaikkoja tonttijakoa pienentämällä ja ottamalla asumiselle käyttöön raiskio tai toteutumaton alue.

### **Täydennetään**

Asemakaava-alueen välikaistat yhdistetään täydennysrakentamisella. Lisäksi tarkistetaan saadaanko kaavamuuoksilla sisäistä kasvua.

Käytännön toimenpiteinä hankitaan ja / tai kaavoitetaan maita asemakaavojen lomassa ja reunoilla. Tehdään edullisuusvyöhyketarkastelut eri alueille, jotta tiedetään minne on seuraavana edullisinta laajentua. Uusia rakennuspaikkoja lievealueille myönnettäessä varaudutaan asemakaavan tuloon.

### **Pidättäydytään**

Rajataan piiri, jonka ulkopuolelle ei uloteta taajamarakenteen suunnittelua, eikä sen myötä sijoiteta merkittäviä toimintoja. Rakennetta täydennetään kiinteäksi kokonaisuudeksi, eikä mittavia infrastruktuureja sijoiteta piirin ulkopuolelle. Rakennetta säädellään satunnaisuuden sijasta suunnitelmallisesti. Muuttovoiton kärki kohdistetaan piirin sisällä lähelle keskustoja. Oikeaan paikkaan kohdistettuna kaikki rakentaminen voi olla myönteistä.

Käytännön toimenpiteinä kyliä kannustetaan itse laatimaan suunnitelmia lisärakentamiselle. Maa- ja metsätalousmaata otetaan merkittävästi rakentamiselle vain osayleiskaavoituksen suunnittelulla ja täydentämällä.

## **4. Havainnekartta**

Karttaan on merkitty taajamat, jotka otetaan tehokkaampaan käyttöön, ja joita täydennetään, sekä rakentamiselle varattu alue, jossa pidättäydytään pitkään. Nämä on merkitty karttaan alueina, jotka ovat hyvin suuntaa antavia. Lisäksi karttaan on merkitty symboleina:

1. palveluja:

- Toijalan ja Viialan taajamien julkisten ja kaupallisten palveluiden keskittymät
- Kylmäkosken kirkonkylän palveluiden keskittymä
- Kyläkoulut

2. rautatieasemat

3. laajat metsät joilta pääsy järville, viherkannet

1- 2 ovat kartalla lisäämässä havainnollisuutta. Niihin ei ole näköpiirissä tulossa suuria muutoksia. Viherkannet ovat ajatus, joka mahdollistaa metsien ja järvien paremman virkistyskäytön virkistysalueiden verkon osana.

Hyödynnettäviksi rannoiksi on merkitty Jumunen Viialan taajamaan kohdalla, ja Konhonvuolle – Makkaranselkä Toijalan päässä kaupunkia. Jalannin ympäri on merkitty reippailupolku.

## 5. Mitoitus

Tavallisesti yleiskaavoissa on esitetty mitoitus aluetehokkuudella. Se lasketaan jakamalla asuinkerrosneliömetrimäärä maaneliometrillä. Luku ilmaisee siis sen, kuinka paljon kerrosalaa on esim. 400 x 400 metrin karttaruuduissa.

Havainnekartassa on lähdetty omakotitonttien määrästä, koska tulevat alueet tulevat olemaan suurimmaksi osaksi omakotialueita. Kaava-alueella katu, puistoa yms. on yleensä yhtä paljon kuin korttelialaa. Jos omakotitontti on 1600 m<sup>2</sup>, tarvitaan 3200m<sup>2</sup> maata / 1 omakotitalo.

Kehityskuvassa seuraavan kymmenen vuoden väestönkasvua tarkastellaan noin 1 %:n kasvuvauhdilla, eli n. 170 nettomuuttajaa vuodessa, 3,5 henkilöä / ok-talo. Havainnekartassa on osoitettu tilantarve, jossa on sekä tonttimaata että kadut, puistot ja muut alueet. Vuotuinen tilantarve:

1. kaikki muuttavat uusiin ok-taloihin (50 kpl) - 16 ha (400x400 m)
2. kaikki muuttavat 2-kerroksisiin rivitaloihin - 8 ha (200 x 400 m)
3. kaikki muuttavat kerrostaloihin - 4 ha (100 x 400 m)

Jos siis kymmenen vuoden päästä 1500 uutta asukasta asuu heille rakennetuissa omakotitaloissa, on täyttämällä ja täydentämällä saatava 160 hehtaaria omakotialueita.

Akaan uusien kaavoitettujen asuinalueiden Uudenkylän, Hukarin ja Männikön yhteispinta-ala on n. 156 hehtaaria. Nykyisellä väestönkasvulla nämä alueet riittävät melkein 10 vuodeksi. Kun tähän huomioidaan lisäksi pienemmät omakotialueet, on Akaassa vuoden 2012 alussa asemakaavallisessa valmiudessa yli 10 vuoden tarpeet omakotirakentamiselle. Tarve on tyydytetty pitkälle ensi vuosikymmenelle. Yritys-Konhon osayleiskaavan 9-tien pohjoispuolen asuinalueiden koko on yhteensä n. 240 hehtaaria. Se kattaa 15 vuoden tarpeen, mikäli rakennetaan väljä omakotialuetta. Siten Akaassa on jo nyt vähintään oikeusvaikutteisella yleiskaavalla osoitettu vuoteen 2040 ulottuva asuinrakentaminen, mikäli väestö kasvaa 1 %:n vuosivauhtia ja kaikki sijoittuvat uusiin omakotitaloihin. Tässä ei ole vielä huomioitu vanhojen alueiden tehokkaampaa käyttöönottamista, eikä esim. Vaneritehtaan alueen muuttumista kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.



## **6. Toteutus**

### **6.1 Kaavoitus**

Kehityskuvan jatkoksi ei tarvita rakennemallien vertailua. Sen sijaan voidaan laatia maankäytön toteutusohjelma, jota tarkistetaan vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupunginhallituksessa. Kiireelliset kaavoitustarpeet päätetään erikseen. Mikäli haluttaisiin valita uusien asuinalueiden sijainti siten, että kunnan investoinnit kohdentuisivat kustannustehokkaasti, saattaisi olla hyödyllistä tehdä edullisuusvyöhyketarkastelu muutamalle täydennysalueelle. Tarkastelu voisi toimia myös kriteerinä uusien aloitettavien alueiden toteutusjärjestystä valittaessa.

### **6.2 Tiedotus**

Laki edellyttää, että kuntalainen saa tarvitsemansa tiedon maankäytön suunnittelusta kaavojen laadinnan kaikissa vaiheissa. Tämän suoran demokratian – osallistumisen - saaminen maankäyttö- ja rakennuslakiin oli työn takana. Näin kuntalaisella on mahdollisuus halutessaan osallistua suunnitelmien laadintaan. Käsiksi pääsee, kun osaa käsitteet. Siksi perusselvitysraporttiin on liitetty pieni sanasto suunnittelun käsitteistä. Valtuutettujen rinnalla maallikot ovat enenevästi kiinnostuneita ympäristönsä rakentumisesta. Strategiseen maankäytön kehityskuvaan voidaankin lopuksi liittää tärkein: avoimen ja rehdin tiedottamisen strategia. Akaalaisilla on oikeus kuulla ja tulla kuulluiksi.

#### **Liite:**

Strategiaa havainnollistava kartta