

## **IKAALINEN**

### SASKYN PYSÄKÖINTIALUE VÄHÄINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~26.8.2019~~ 8.1.2020

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
<b>2. Lähtökohdat</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Asemakaava	11
Kaavan pohjakartta	11
<b>3. Suunnittelun vaiheet</b>	<b>12</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	12
Viranomaisyhteistyö	12
Osalliset ja vireille tulo	12
Kaavaluonnos	12
Kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet	13
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
3.4. Asemakaavan vaihtoehdot	13
3.5. Kuuleminen	14
<b>4. Asemakaavan kuvaus</b>	<b>15</b>
4.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	15

4.2.	Aluevaraukset .....	15
	Korttelialueet .....	15
	Yleiset määräykset.....	16
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	16
	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	16
	Vaikutukset ihmisiin .....	17
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>18</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	18
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	18

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 4) Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

#### VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	2.4.2019	Käsitelty Ikaalisten ympäristölautakunnassa 18.6.2019 § 46
1.0	Kaavaehdotus	26.8.2019	Käsitelty Ikaalisten ympäristölautakunnassa 27.8.2019 § 55
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	8.1.2020	Ympäristölautakunta 17.12.2019 § 83 esittää kaupunginhallitukselle __.__.2020 § _ ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä
1.2	Kaava hyväksytty	__.__.2020	Ikaalisten kaupunginvaltuusto hyväksynyt __.__.2020 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **IKAALINEN SASKYN PYSÄKÖINTIALUE VÄHÄINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Rahkolan kaupunginosan (3) osakorttelia 16, kiinteistöjen 143-406-12-5 ja 143-406-12-7 aluetta.

#### **Asemakaavalla muodostuu:**

Rahkolan kaupunginosan (3) osa korttelista 16 sekä korttelin 19 tontin 4 käyttöön osoitettava autopaikkojen korttelialue.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	27.6.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä	27.6.2019 – 11.7.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	3.10.2019 – 17.10.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2019

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Rahkolan (3) kaupunginosaan ja koskee osaa korttelista 16. Kortteli rajoittuu lännessä Eino Salmelaisen katuun, etelässä Vainiokatuun ja pohjoisessa Rinteenmutkatiehen. Tarkastelualue on rakentamatonta peltoa ja yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 6819 m<sup>2</sup>.



Kuva 1 ja 2. Kaava-alueen sijainti.

### 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavahanke on käynnistetty ympäristölautakunnan päätöksellä 18.6.2019 46 § Ikaalisten kaupungin toimesta. SASKY koulutuskuntayhtymällä on tarve autopaikoille Eino Salmelaisen kadun varrella. SASKY ja korttelissa 16 sijaitsevan kiinteistön 143-406-12-7 omistaja ovat esittäneet kiinteistön käyttämistä ja rakentamista pysäköintialueeksi.

Pysäköintialuehankkeen toteuttaminen edellyttää vähäisen asemakaavamuutoksen laatimista Rahkolan kaupunginosan korttelissa 16, kiinteistöjen 143-406-12-7 ja 143-406-12-5 alueella.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu taajamaan, Eino Salmelaisen kadun itäpuolelle ja Vainiokadun pohjoispuolelle, rajoittuen pohjoisessa ja idässä korttelin 16 erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueisiin. Alueen läpi kulkee maakaasu-, viemäri- ja kaukolämpöjohto. Alue on rakentamaton ja yksityisessä omistuksessa.



Kuva 3. Viistokuva kaava-alueelle Läykkälänlahden suunnasta. Etualalla Pirkantie. Punaisella viivalla kaava-alueen sijoittuminen.

#### Luonnonympäristö

##### **Topografia, maaperä ja rakennettavuus.**

Maasto on tasaisesti lounaaseen viettävää. Korkeusero alueella lounaasta koilliseen on 7-8 metriä. Maaperäkartan perusteella alue on hienorakenteisista hiesu (Hs) ja savi (Sa) -kerrostumista koostuvaa.

##### **Luonnonolot ja maisema:**

Alueen luontoarvoja on kartoitettu keskeisen alueen osayleiskaavan (hyväksytty 2005) laatimisen yhteydessä, eikä erityisiä luontoarvoja havaittu.

Alueeseen ei kohdistu erityisiä maisema-arvoja.

### **Pohjavesi ja pintavedet:**

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (Heinistö) sijaitsee Ikaalisten keskustasta noin 2 km länteen Kilvakkalan kyläalueella. Pintavedet imeytyvät tällä hetkellä pääosin maaperään. Eino Salmelaisen kadun varrella on hulevesiviemärointi.

### **Rakennettu ympäristö**

Alue on rakentamaton. Lukuun ottamatta alueen läpikulkevia maanalaisia maakaasu- viemäri- ja kaukolämpöjohtoja. Rajoittuvaan ympäristöön kuuluu pohjoisessa ja idässä omakotialue. Ete-lässä, Vainiokadun varrella, on Leppäkosken Sähkö Oy:n toimitilat ja päivittäistavarakauppa. Eino Salmelaisen kadun länsipuolella on SASKY koulutuskuntayhtymän toimitiloja ja omakotitaloalue.

Alueeseen ei sisälly kulttuuriympäristöarvoja. Alueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita eikä alueeseen liity selvitystarpeita.



Kuva 4. Näkymä kaava-alueelle koillisesta. Taustalla on kaava-alueen viereisiä sähköyhtiön ja SASKY:n tiloja.



Kuva 5. Näkymä Eino Salmelaisen kadulle Etelärinteen risteyskohdalta.



Kuva 6. Näkymä kaava-alueelle lounaasta Vainiokadun risteyskohdalta.

### **Tekninen huolto**

Alue kuuluu vesihuoltoyhtiön toiminta-alueeseen ja keskitetyn vesihuollon läheisyyteen. Viemärijärjestelmä kulkee 16 korttelin halki, tilo-



jen 12-7 ja 12-5 pohjoisreunassa. Eino Salmelaisen kadun reunassa korttelin 16 alueella ja Vainiokadun varressa on kaukolämpölinja. Maakaasulinja kulkee kaavamuutosalueen ja tilan 12-5 itäreunassa. Hulevesijohto ja -kaivoja on Eino Salmelaisen kadulla.

### **Liikenne**

Kaavamuutosalue rajoittuu lännessä Eino Salmelaisen katuun, jonka itäreunaa kulkee reunakorokkeellinen kevyen liikenteen väylä. Etelässä kaava-alue rajoittuu Vainiokatuun, joka on päättyvä katu.

### **Ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa suojelutai häiriöalueita tai -kohteita.

### **Muinaismuistot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

## **2.2. Suunnittelutilanne**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueeseen ei kohdistu valtakunnallisia erityistavoitteita.

### **Maakuntakaava**

Kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on saanut lainvoiman 24.4.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen alueena, C. Merkintä sisältää keskustamaisen asumisen, keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet, niihin liittyvine puistoineen ja liikennealueineen.

C-merkinnän suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen

vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

### Yleiskaava

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisena asuinalueena (AK) ja pientalovaltaisena asuinalueena (AP).



Kuva 7. Ote osayleiskaavasta

### Asemakaava

Alueella on voimassa 13.3.2003 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alueella on merkintä ARK-1, asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue.



Kuva 8. Ote asemakaavasta

### Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan pohjakartta.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

SASKY koulutuskuntayhtymällä on tarve autopaikoille Eino Salmelaisen kadun varrella. SASKY ja korttelissa 16 sijaitsevan kiinteistön 143-406-12-7 omistaja ovat esittäneet kiinteistön käyttämistä ja rakentamista pysäköintialueeksi.

Pysäköintialuehankkeen toteuttaminen edellyttää vähäisen asemakaavamuutoksen laatimista Rahkolan kaupunginosan korttelissa 16, kiinteistöjen 143-406-12-7 ja 143-406-12-5 alueella.

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 18.6.2019 46§ päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville asettamisesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi. Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos toimitetaan tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten.

Kaavaehdotus toimitetaan viranomaisille mahdollisia lausuntoja varten.

#### Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on mainittu alustavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Vireilletulosta on kuulutettu lehti-ilmoituksella.

Aineistojen nähtävilläolosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### Kaavaluonnos

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt 2.4.2019 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 18.6.2019 § 46.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 27.6. - 11.7.2019. Nähtävilläoloaikana saatiin yksi mielipide.

*Kaavan laatijan vastine mielipiteeseen:*

*Hidasteiden ja nopeusrajoitusten asettaminen ratkaistaan mahdollisen katusuunnitelman yhteydessä. Tämän kaavam muutoksen yhteydessä niitä ei voida ratkaista.*

### **Kaavaehdotus**

Ikaalisten kaupungin ympäristölautakunta on käsitellyt 26.8.2019 päivätyt kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.8.2019 § 55.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 3.-17.10.2019. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia sen nähtävillä olon jälkeen.

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## **3.3. Asemakaavan tavoitteet**

### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisena asuinalueena (AK) ja pientalovaltaisena asuinalueena (AP). Alue liittyy länsipuoleiseen rakennettuun SASKY koulutuskuntayhtymän kampusalueeseen sekä luoteessa, pohjoisessa ja idässä pientalovaltaiseen asuinalueeseen. Eteläpuolella on Leppäkosken Sähkö Oy:n toimitilat ja päivittäistavarakauppa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen alueena, C. Merkintä sisältää keskustamaisen asumisen, keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet, niihin liittyvine puistoineen ja liikennealueineen.

### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Kaavasunnittelu on käynnistynyt ympäristölautakunnan päätöksellä Ikaalisten kaupungin toimesta. SASKY koulutuskuntayhtymän ja maanomistajan tavoitteena on alueen kaavoittaminen siten, että länsiosaan on mahdollista osoittaa autopaikkojen korttelialue ja jäljelle jäävälle alueelle säilytetään asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialuetta.

## **3.4. Asemakaavan vaihtoehdot**

Alueen maankäytöstä ei ole laadittu vaihtoehtoja.

### **3.5. Kuuleminen**

Kuuleminen järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue ARK-1 ja autopaikkojen korttelialue LPA. Koko kaava-alueen pinta-ala on 6809 m<sup>2</sup>, joka on kokonaan korttelialuetta. Enimmäisrakennusoikeuden määrä yhteensä on 1578 k-m<sup>2</sup>.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

#### Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialuetta (ARK-1) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

#### Kortteli 16



Asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue.

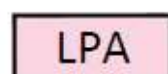
Korttelialueen pinta-ala on 0,5260 hehtaaria ja enimmäisrakennusoikeus 1578 k-m<sup>2</sup> (e=0.30). Suurin sallittu kerrosmäärä on II.

Kaavamääräys:

*Asuinkorttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.*

*Alueella on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap / asuinhuoneisto.*

*ARK-korttelialueella saa varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia.*



Autopaikkojen korttelialue.

Korttelialueen pinta-ala on 1559 m<sup>2</sup>.

### **Yleiset määräykset**

*Jäteastiat on ympäröitävä suojaistutuksilla tai aidalla ja sijoitettava erilleen oleskelupaikoista. Istutettavalle tontin osalle on nurmikon lisäksi istutettava puita ja pensaita muodostamaan näkö- ja pölyesteitä oleskelupihojen sekä huolto-, pysäköimis- ja katualueiden välille. Jäteveden pudotuskorkeus tulee selvittää ja huomioida rakentamisen yhteydessä.*

### **4.3. Asemakaavan vaikutukset**

Asemakaavan muutoksen aiheuttamat vaikutukset ovat vähäisiä.

#### **Yleiskaavallinen tarkastelu**

Alue on oikeusvaikutteisessa keskeisen alueen osayleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaisena asuinalueena (AK) ja pientalovaltaisena asuinalueena (AP). Asemakaavamuutoksella osoitetaan edelleen aluetta näihin käyttötarkoituksiin

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

##### **Yhdyskuntarakenne ja yhdyskuntatalous**

Alue rajautuu katuverkkoon ja rakennettujen verkostojen piiriin tai on niiden välittömässä läheisyydessä. Vesihuollon rakentamistarpeet tarkentuvat suunnittelun aikana. Kevyen liikenteen verkosto on Eino Salmelaisen kadun varrella. Korttelin rakentaminen täydentää nykyistä taajamarakennetta ja pysäköintialue selkeyttää kampusalueen sekä sen ympäristön ajoneuvoliikennettä. Alueen infrarakentamisesta aiheutuvat kustannukset yhdyskuntatalouteen eivät muodostu merkittäviksi.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alue on rakentamaton eikä alueeseen sisälly todettuja kulttuuriarvoja.

#### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

##### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Toteutuessa alue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Luonnontilainen ympäristö vähenee. Alueella ei ole todettuja erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Alue ei kuulu inventoituihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueeseen kohdistu näiltä osin selvitystarvetta.



**Vaikutukset ihmisiin**

Asemakaavan muutosalueen vaikutuspiirissä oleville asukkaille ja alueen kaduilla liikkuville saadaan luotua turvallisemmat olosuhteet pysäköinnin selkeyttämisellä.

## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ikaalisten kaupunki.

Turussa 26.8.2019

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.