

## **IKAALISTEN KAUPUNKI**

TEIKANKAAN KAUPUNGINOSAN (13)  
KORTTELEIDEN 12-14 ASEMAKAAVA  
JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**30.6.2020**

**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 .....	8
Maanomistus .....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava .....	10
Yleiskaava .....	11
Asemakaava .....	12
Rakennusjärjestys .....	12
Kaavan pohjakartta.....	12
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>13</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
Osalliset.....	13
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	13
Viranomaisyhteistyö.....	13
Vireille tulo .....	13
Kaavaluonnos .....	14
Kaavaehdotus .....	14
Kaavan hyväksyminen.....	14
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>15</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	15
Mitoitus.....	15
Palvelut.....	15

4.2.	Aluevaraukset .....	15
	Korttelialueet .....	15
	Erytisyalueet.....	16
	Maa- ja metsätalousalueet .....	16
	Liikennealueet.....	16
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	16
	Yleiskaavallinen tarkastelu, vaikutukset maakuntakaavaan.....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	17
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen .....	18
	Vaikutukset yritystoimintaan .....	18

## 5. Asemakaavan toteutus..... 19

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	19
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	19

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 4) Luontoselvitys
  - 5) Luonnosvaiheessa saadut lausunnot
  - 6) Arkeologinen inventointi

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.11.2018	Käsitelty Ikaalisten ympäristölautakunnassa 6.11.2018 § 64
1.0	Kaavaehdotus	30.6.2020	Käsitelty Ikaalisten kaupunginhallituksessa __.__.2020 § nn

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **IKAALINEN**

### **TEIKANKAAN KAUPUNGINOSAN (13) KORTTELEIDEN 12-14 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

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

Katualuetta.

#### **Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Teikankaan kaupunginosan (13) korttelit 12-14, katualuetta, erityisaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

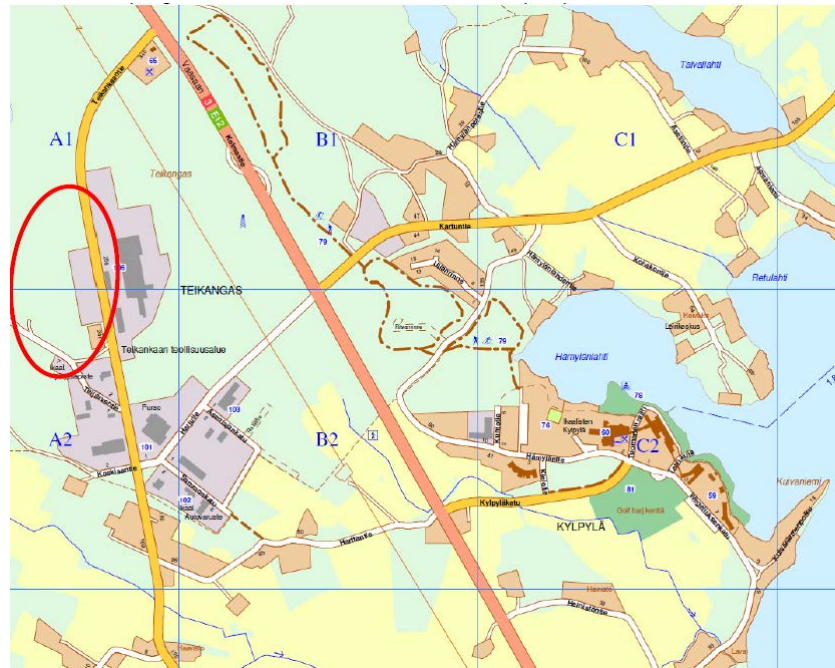
Asemakaavan ehdotusvaiheen laadinnasta on vastannut Pasi Lapalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	1.3.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	15.11.2018 – 15.12.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2020 – __.__.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2020

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 3:n läheisyyteen, Teikankaantien länsipuolelle ja rajoittuu etelästä Teikankaan länsiosan asemakaavaan ja yritysalueeseen. Etäisyys keskustasta teitä pitkin on 7-8 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 hehtaaria. Alueesta on noin 13 hehtaaria kaupungin omistuksessa. Noin kaksi hehtaaria on yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen sijainti.

### 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavoituskatsauksiin ja kaavoitusohjelmaan on aikaisempina vuosina sisältynyt Teiharjun yritysalueen asemakaavoituksen käynnistäminen. Varsinainen suunnittelu käynnistettiin ympäristölautakunnassa alkuvuodesta 2018. Tavoitteena on laajentaa Teiharjun teollisuusaluetta, jolla turvataan ja parannetaan alueen yritystonttitarjontaa tulevaisuuden tarpeisiin. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Voimassa olevassa keskeisen alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on alue osoitettu teollisuus- ja varastoalueena. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä liittyy alue laajempaan teollisuus- ja varastoalueeseen.

Toteutuessaan asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Teikankaantien varrella on asfaltoitu alue, joka toimii puutavaran säilytyspaikkana. Alue on ollut tien toisella puolella sijainneen kevytbetonitehtaan (Suomen Siporex Oy / H+H Finland Oy) varastointialueena. Teijärventie kulkee alueen halki etelässä. Muilta osin alue on rakentamaton ja enimmäkseen luonnontilaista ympäristöä. Keskivaiheilla sijaitsee vanha kaatopaikka, johon on tuotu mm. siporex-jätettä. Jätealue on peitetty.

Lähiympäristössä on alkuaan tehtaan työntekijöille rakennettu rivitalo. Teikankaantien itäpuolella on vanha kevytbetonitehdasalue rakennuksineen. Alue toimii nykyisin metallinkierrätystoimintaan erikoistuneen yrityksen käytössä. Suunnittelualueen eteläpuolella on asemakaavoitettu ja toteutunutta teollisuusaluetta. Lisäksi alueella on vuonna 2016 maisemoitu siporex-murskaus/jätealue.

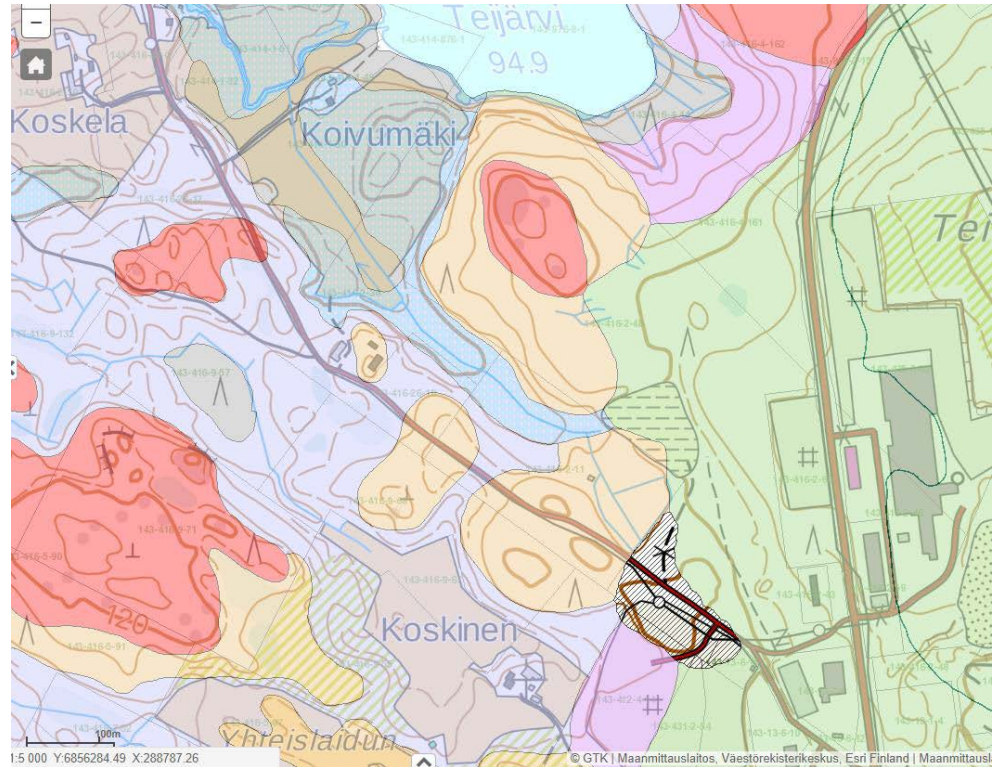
#### Luonnonympäristö

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





Enimmäkseen maasto laskee loivasti länteen. Länsireunassa rinne jyrkkenee. Teiharjuntiehen rajoittuvalta alueelta korkeus on +130 mpy ja matalimmillaan +106 mpy. Eteläreunassa ja vanhan peitetyn kaatopaikka-alueen kohdalla on tasaisempaa.



Ote maaperäkartasta (GTK, pohjakartta Maanmittauslaitos)

Alueelta ei ole tiedossa olevia, erillisiä, maaperäselvityksiä. Maaperäkartan perusteella on alueen maaperä suurimmalta osalta hiekkaa (vihreä väri) länteen siirryttäessä maaperä muuttuu hiekkamoreeniksi ja kalliomaaksi (punainen). Teijärventien molemmille puolille on osoitettu täytemaata. Täytemaan tai entisen kaatopaikan kohdalta ei ole tarkkaa tietoa. Alue on rakennettavuudeltaan todennäköisesti hyvää.

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

Suunnittelualueesta on laadittu luontoselvitys kesällä 2018 (liite 4). Laadittu selvitys osoittaa, että asemakaavoitus voidaan toteuttaa alueelle muuttamatta ympäristölainsäädännössä mainittuja tärkeitä elinympäristöjä ja vähentämättä uhanalaisten, vaatelaiden lajien luontaista ja nykyistä levinneisyyttä.

Yleiskaava, joka on ollut tähän saakka ainoa alueen rakentamista ohjaava tekijä, soveltuu yleisesti alueella. Huomioitava kohteena kangasräme, joka sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Selvityksessä todettu valkolehdokin kasvupaikka ja metsälain mukainen

luonnontilaisen kaltainen puro sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Pohjanlepakot sijoittuivat selvitysalueen ulkopuolelle.

Alueen maisemassa ei ole tiedossa olevia erityispiirteitä. Lähialueeseen kuuluu Teikankaan pai-kallisesti arvokkaan harjualueen raja-  
jaus. Harjualue ei ole tyypillinen delta vaan syvemmissä ve-  
dessä jään kontaktiin kerrostunut viuhkamainen muodostuma. Kasvillisuudeltaan rajaukseen kuuluva alue on tavanomainen.



Näkymä kaava-alueen pohjoisesta etelään päin.

### ***Pohjavesi ja pintavedet***

Alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä pohjaveden muodostumisalueella, mutta kuuluu Teiharjun 1E-luokan pohjavesialueen (0214301) läheisyyteen ja mahdolliseen vaikutuspiiriin. Alueella on ainakin yksi pohjaveden tarkkailuputki, mikä osaltaan liittyyne lopetetun kaatopaikan tarkkailuun.

Maasto viettää pääosaltaan länteen ja lounaaseen (tilan 2-11 alueelle), josta pintavedet laskeutuvat Teijärveen. Alueen kautta on pumpattu kevytbetonitehtaan vesiä etelämmäksi (Jämijärventien eteläpuolelle) Savinen suon alueelle.

### **Rakennettu ympäristö**

Alue on rakentamaton. Teikankaantien vieressä on asfaltoitu alue, mikä on aikanaan toiminut kevytbetoniharkkojen varastoalueena. Nykyisin se on puutavaran säilytysalueena. Alueelta ei, eikä aivan lähialueelta ole tiedossa kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja (osayleiskaavan selvitykset, Museovirasto; kulttuuriympäristön palveluikkuna).



Alueeseen ei sisälly kulttuuriympäristöarvoja. Alueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita. Kesän 2020 aikana alueesta laaditaan arkeologinen inventointi.

### ***Tekninen huolto***

Alue kuuluu osittain vesihuoltoyhtiön toiminta-alueeseen. Alueen läpi, pohjois-eteläsuunnassa, tilan 2:60 länsireunassa on paineviemäri/viettoviemärilinja sekä vesijohto.

### ***Liikenne***

Kaava-alue rajoittuu Teikankaantiehen (yhdystie 13257), mikä yhdistyy pohjoisessa Kolmostiehen (vt 3). Teikankaantien pohjoisosan liikennemäärä on vuonna 2017 ollut 250 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä 33 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikenneviraston liikennemäärätilasto). Kaava-alueen läpi kulkee Teijärventien katualue.

### ***Ympäristöhäiriöt***

Ns. Siporex pohjoisen alueen kaatopaikka on otettu käyttöön 1970 luvun alkupuolella. Kaato-paikan sulkemusrakenteet valmistuivat syksyllä 2005. Kaatopaikalle on viety teollisuusjätettä sekä öljyisiä jätteitä ja yhdyskuntajätettä. Pinta- tai pohjavesitarkkailussa ei ole todettu öljyjä. Sähkönjohtavuus ja kloridipitoisuudet ovat olleet lievästi luonnontilaisia ojavesiä suurempia. Alueen alapuolella olevan tarkkailupisteen pohjavesitulokset ovat huonompia kuin yläpuolisen. Tämä viittaa lievään kaatopaikan vaikutukseen. Laatu on kuitenkin parantunut ja metallipitoisuudet (paitsi mangaani) jäivät talousvesille asetettujen arvojen alapuolelle. Kaatopaikka on maaperän tilan tietojärjestelmässä (Teikankaan kaatopaikka, Teikangas 90015) lajiluokituksella: selvitettävä. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole todennettu ja se on selvitettävä esim. maankäytön tai omistuksen muuttuessa.

Alueen kautta on pumpattu kevytbetonitehtaan vesiä etelämmäksi (Jämijärventien eteläpuolelle) Savinen suon alueelle. Tähän liittyy maastossa säilynyt betoninen kouru. Vanhassa pohjakartassa on pumppaamo osoitettu.

### **Maanomistus**

Alue on pääosin Ikaalisten kaupungin omistuksessa. Tilat 2:60 ja 4:161 ovat 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. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

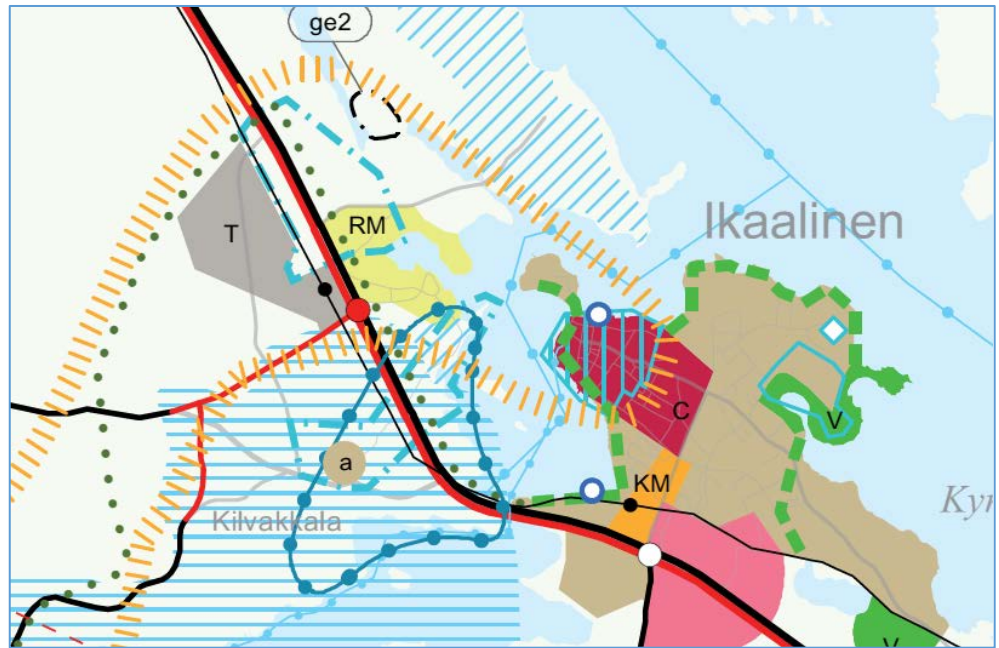
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 27.3.2017 hyväksynyt uuden Pirkanmaan maakuntakaavan 2040, joka on 2. kokonaisuusmaakuntakaava Pirkanmaalla. Maakuntahallitus on määrännyt kokouksessaan 29.5.2017 kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hyväksymispäätöksestä valitettiin sekä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen että korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus on pitänyt päätöksellään 24.4.2019 (1687/2019) Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kun maakuntavaltuusto on tehnyt siitä päätöksen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoalueena, T. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät tai muuten laajat teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueet.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

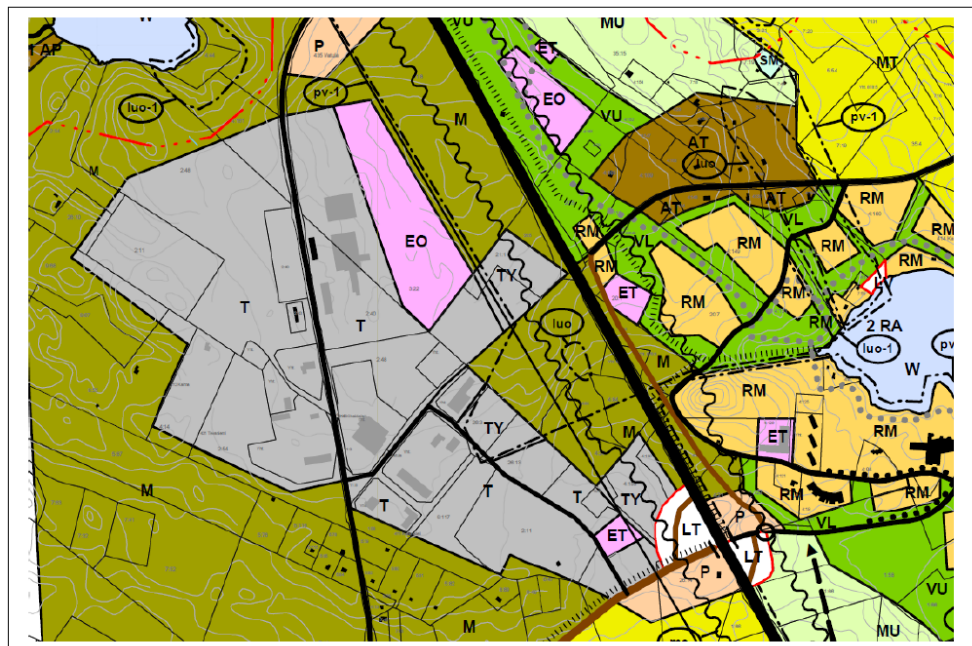


Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.

**Yleiskaava**

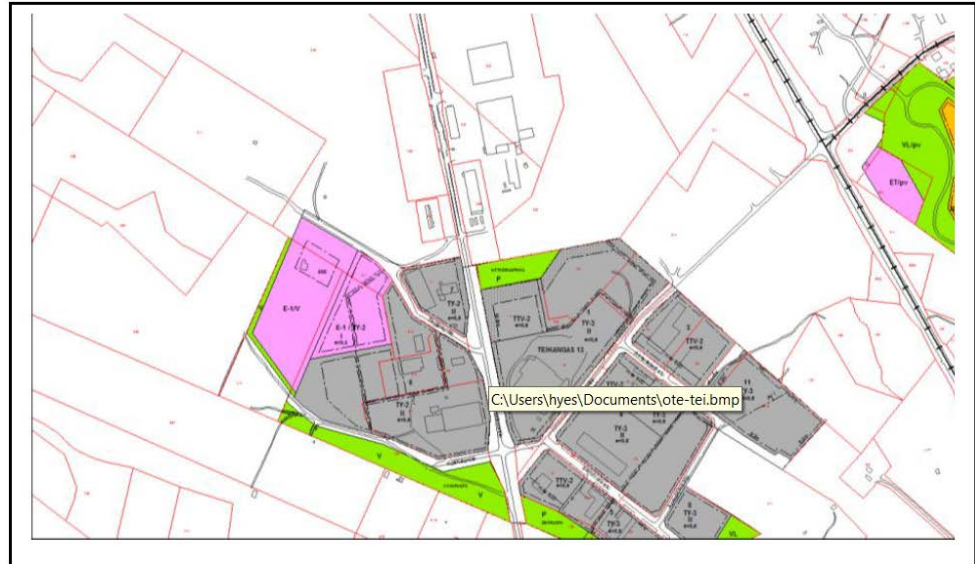
Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on kokonaan osoitettu teollisuus ja varastoalueena (T).

Ote yleiskaavasta:



### **Asemakaava**

Pääosin alueella ei ole aikaisemmin laadittua asemakaavaa. Eteläpuoleinen Teikankaan länsiosan asemakaava on hyväksytty 1.3.2000. Kaavamuutoksessa on osa Teijärventiestä. Ote kaavayhdistelmästä:



### **Rakennusjärjestys**

Ikaalisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.4.2014 uuden rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueesta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan pohjakartta.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavahanke on käynnistetty ympäristölautakunnan päätöksellä 20.2.2018 Ikaalisten kaupungin toimesta.

Tarkoituksena on laajentaa Teikankaan alueen teollisuusaluetta, jolla turvataan ja parannetaan alueen yritystonttitarjontaa tulevaisuuden tarpeisiin. Alue sijoittuu Teikankaantien länsipuolelle ja rajoittuu etelästä Teikankaan länsiosan asemakaavaan. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Asemakaava toteuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitetta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuuleminen järjestetään MRL:n sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Luonnosvaihe: Luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville kuukauden ajaksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteitä luonnosvaihtoehdoista.

Ehdotusvaihe: Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 vuorokautta. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta.

#### Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi viranomaisille. Valmisteluvaiheessa on pyydetty lausunnot.

Kaavaehdotus toimitetaan viranomaisille mahdollisia lausuntoja varten.

#### Vireille tulo

Vireille tulosta ja OAS:in nähtävilläolosta on kuulutettu lehti-ilmoituksella kaavoituskatsauksesta kuuluttamisen yhteydessä 1.3.2018.



### **Kaavaluonnos**

Alueen maankäytöstä laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa käyttötarkoitus on osoitettu pääasiallisesti teollisuusrakennusten korttelialueena.

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt molemmat kaavaluonnokset kokouksessaan 6.11.2018 § 64. Lautakunta päätti asetta molemmat luonnosvaihtoehdot nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen pyytämistä varten.

Kaavaluonnokset ovat olleet yleisesti nähtävillä 15.11-15.12.2018.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta (liite 5). Pirkanmaan liitolla ei ollut kaavaluonnokseen lausuttavaa. Osallisten mielipiteitä kaavaluonnoksesta ei saatu.

Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus oli omassa kommentissaan kaavaluonnoksesta edellyttänyt, että kaava-alue laajennetaan siten, että yhdystie 13257 (Teikankaantie) rajataan mukaan asemakaavaan koko kaava-alueen kohdalla siten, että tie on kaava-alueella jo voimassa olevan asemakaava-alueen rajalta nyt lausunnolla olevan aava-alueen pohjoisrajalla asti. Teikankaantie tulee osoittaa asemakaavassa katuna (MRL 83 § 4 mom).

### **Kaavaehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu kaavaluonnoksesta saatu palaute. Ennen kaavaehdotuksen käsittelyä suunnittelualueelle laaditaan arkeologinen inventointi.

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt 30.6.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2020 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2020.

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Laaditussa asemakaavaa on osoitettu kaksi uutta liittymä Teikankaantielle. Eteläosan liikenne johdetaan nykyisen Teijärventien ja uuden Tuohitien liittymien kautta. Pohjoisosassa liikenne ohjautuu alueelle uuden Kaarnatien kautta.

Asemakaavalla osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta (T), erityisaluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katu- aluetta.

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 14,9 hehtaaria.

Kaavassa osoitetaan uutta rakennusoikeutta yhteensä: noin 60 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

#### Palvelut

Kaavalla ei osoiteta uusia palveluita.

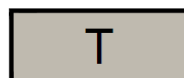
### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

#### Korttelialueet

Korttelialueiden 12-14 enimmäisrakennusoikeus on tehokkuusluku  $e=0,60$ . Suurin sallittu kerroslukumäärä on II.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

### Erityisalueet

Suojaviheralueena on merkitty entinen kaatopaikka-alue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Erityisalue.

### Maa- ja metsätalousalueet

Rakentamiseen huonosti soveltuva jyrkempi reunaosa osoitetaan maa- ja metsätalousalueena. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue.

### Liikennealueet

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitetaan olemassa oleva katu (Teijärventie) sekä kolme uutta katua (Tuohitie, Kaarnatie ja Varputie).

Olemassa oleva Teikankaantie (yhdistie 13257) osoitetaan asemakaavassa katuna.

## 4.3. Asemakaavan vaikutukset

### Yleiskaavallinen tarkastelu, vaikutukset maakuntakaavaan

Alue on oikeusvaikutteisessa Keskeisen alueen osayleiskaavassa ja maakuntakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueena. Kaavaluonnokset noudattavat maakuntakaavan sekä osayleiskaavan tavoitteita.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue on varastokenttää lukuun ottamatta rakentamatonta. Toteutumisen myötä alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavalla ja kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin väestörakenteeseen. Kaavassa ei osoiteta alueita asumiseen. Kaava-alueen merkitys työpaikka-alueena saattaa kasvaa hieman ja tuoda alueelle sitä kautta lisää työllisyyttä ja uusia asukkaita kaupunkiin.

## **Yhdyskuntarakenne ja yhdyskuntatalous**

Kaava edellyttää uusien katujen sekä vesihuollon täydentävää rakentamista. Alue liittyy olemassa olevan yritysalueeseen ja mahdollistaa alueen laajentumisen. Kaavalla tavoitellaan uusia yrittäjiä, mikä mahdollistaa uusia työpaikkoja alueelle. Uusien työpaikkojen syntymisellä on myönteinen merkitys kuntatalouden ja alueen elinvoiman kannalta. Lisääntyvä yritystoiminta tukee nykyisen yritystoiminnan ja alueen kehittymistä.

## **Liikenne**

Kaavalla voi olla vaikutuksia liikenteen lisääntymiseen kaava-alueella etenkin työmatkojen osalta. Alue on valtatie läheisyydessä. Lisääntyvällä liikenteellä ei liene merkittäviä vaikutuksia pääliikenneverkon osalta.

## **Palvelut ja työpaikat**

Kaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen lisääntymiseen alueella.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

[Arkeologinen inventointi laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä ja lisätään liitteeksi 6.](#)

## **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Kaava ja kaavamuutos kohdistuvat kokonaan alueelle, joka on yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen virkistysalueen määrään.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Rakentamisen ja toiminnan seurauksena alueen luonnonympäristö ja maisema muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi. Alue liittyy kiinteästi Teikankaan muuhun yritysalueeseen ja on jo osayleiskaavassa sekä maakuntakaavassa yritysalueena huomioitu.

Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja ja rakentamisen sopeuttamista maisemaan pyritään ohjaamaan kaavamääräysten avulla.

Alueella on käytöstä poistunut kaatopaikka-alue (ns. Siporex pohjoinen). Kaavalla ei ole tarkoitus osoittaa uutta maankäyttöä kaatopaikalle vaan alue säilyy suojaviheralueena. Rekisteriin alue on merkitty selvittettävänä alueena.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita eikä kaavalla ole vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

Kaava-alueen ja Teikankaantien välissä on rivitalo, joka on osittain asuttuna. Rivitalo on rakennettu viereisen tehtaan työntekijöille ja on jo alun perin sijoittunut teollisuustoimintojen välittömään läheisyyteen. Muuta asutusta on lähimmillään Teijärventien varrella noin 250 metrin etäisyydellä lähimmästä korttelialueen reunasta. Liikenne tulee alueella lisääntymään, Liikennemäärää ja mahdollinen toiminnasta aiheutuva melu riippuu toiminnan laadusta. Kaavan mukainen toteutuminen ajoittuu pitkälle ajanjaksolle.

### **Vaikutukset yritystoimintaan**

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen yritystoiminnan ja työpaikkojen määrän kasvuun.



## 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 30.6.2020

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.