

IKAALINEN

**KYLPYLÄN KAUPUNGINOSAN (10), KORTTELIN 9
VAIHEASEMAKAAVA**

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



6.2.2020 (13.8.2020)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Palvelut	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	10
Asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Kaavan pohjakartta	11
3. Suunnittelun vaiheet	12
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	12
Viranomaisyhteistyö	12
Osalliset ja vireille tulo ja vuorovaikutuksen järjestäminen	12
Kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen	13
4. Asemakaavan kuvaus	14
4.1. Kaavan rakenne	14
Asemakaavalla osoitetaan asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevaa toimintaa (AP/RM).	14
Mitoitus	14
Palvelut	14

4.2.	Aluevaraukset	14
	Korttelialueet	14
4.3.	Asemakaavan vaikutukset	15
	Yleiskaavallinen tarkastelu	15
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	16
	Vaikutukset yritystoimintaan	16
5.	Asemakaavan toteutus.....	17
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	17

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 3) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 4) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	6.2.2020	Käsitelty Ikaalisten kaupunginhallituksessa 23.3.2020 § 33
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	13.8.2020	Hyväksytty Ikaalisten kaupunginhallituksessa __.__.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

IKAALINEN

KYLPLYLÄN KAUPUNGINOSAN (10), KORTTELIN 9 VAIHE-ASEMAKAAVA

Vaiheasemakaava koskee:

Kylpylän (10) kaupunginosan osa korttelia 9.

Vaiheasemakaavalla muodostuu:

Kylpylän (10) kaupunginosan osa korttelista 9.

Suunnitteluorganisaatio

Vaiheasemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

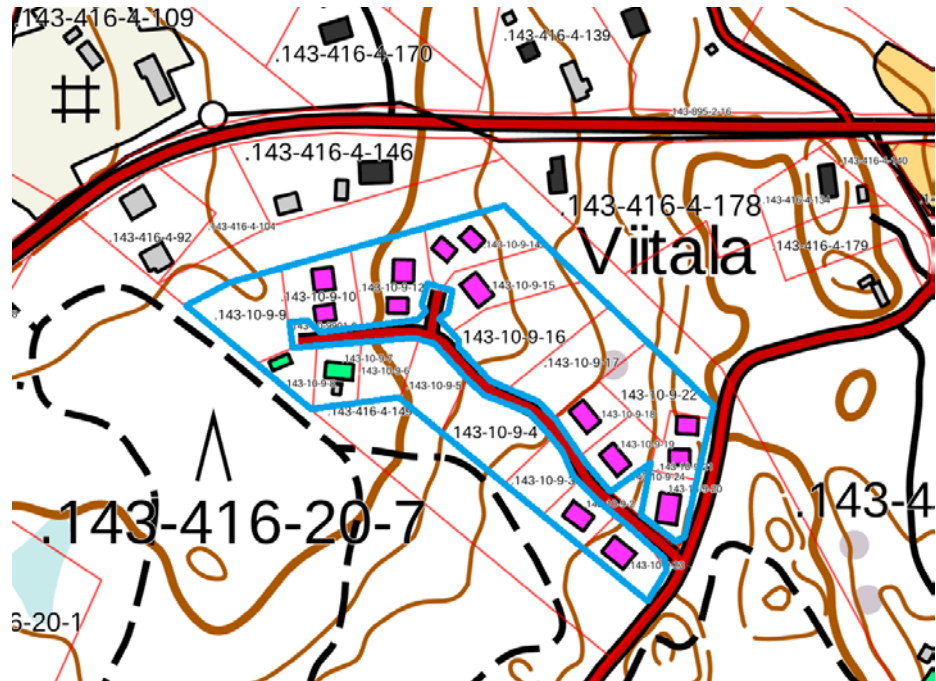
Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu ja

kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.4.2020 – 22.5.2020

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan _____.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Kylpylän kaupunginosaan (10) ja koskee osaa korttelista 9. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 kilometriä Ikaalisten keskustasta länteen. Suunnittelualue rajoittuu idässä Huvilantiehen ja muilta osin asemakaavoitettuun lähivirkistysalueeseen.



Kaava-alueen sijainti ja ohjeellinen rajausta sinisellä.

1.3. Kaavan tarkoitus

Vaiheasemakaavan tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava osoittamaan toteutunutta maankäyttöä. Alueelle on sallittu poikkeusluvalla vakituisen asumisen rakentaminen, vaikka muutettavan asemakaavan kaavamääräys on sallinut rakentamisen vain matkailua palveleville rakennuksille.

Tavoite toteutetaan vaiheasemakaavalla muuttamalla asemakaavan sallimaa käyttötarkoitusta. Muilta osin alueella jää voimaan asemakaava 93, joka on hyväksytty 19.12.2005.

Vaiheasemakaava on tarkoitettu laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Huvilantien itäpuolelle. Suunnittelualue on rakennettua ja rakentamatonta kaava-aluetta. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria. Alueen kiinteistöt ovat yksityisten yritysten ja henkilöiden omistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Alueen luonnonympäristö on harvaa sekametsää. Alueeseen ei kohdistu erityisiä maisema-arvoja. Alue sijaitsee pohjavesialueella.



Suunnittelualueen välissä kulkee Ullanrinne -niminen katu. Alue on osittain rakentamatonta.

Rakennettu ympäristö

Alue on osittain toteutunut ja rakentunut loman- ja vapaa-ajan sekä vakituisen asumisen pientaloilla.



Suunnittelualan rakennuksia.

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

Tekninen huolto

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu idässä Huvilantiehen. Suunnittelualan välistä kulkee Ullanrinne-niminen katu.

Ympäristöhäiriöt

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

Palvelut

Täydennetty 13.8.2020:

Kaava tukeutuu alueella olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Ikaalisten Kylpylän alueen palvelut. Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 kilometrin päässä kaava-alueesta länteen.

Lähin varhaiskasvatuksen yksikkö ja koulu sijaitsevat Kilvakkalassa noin 5 km suunnittelualueesta lounaaseen.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Alueen kiinteistöt ovat yksityisten yritysten ja henkilöiden 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

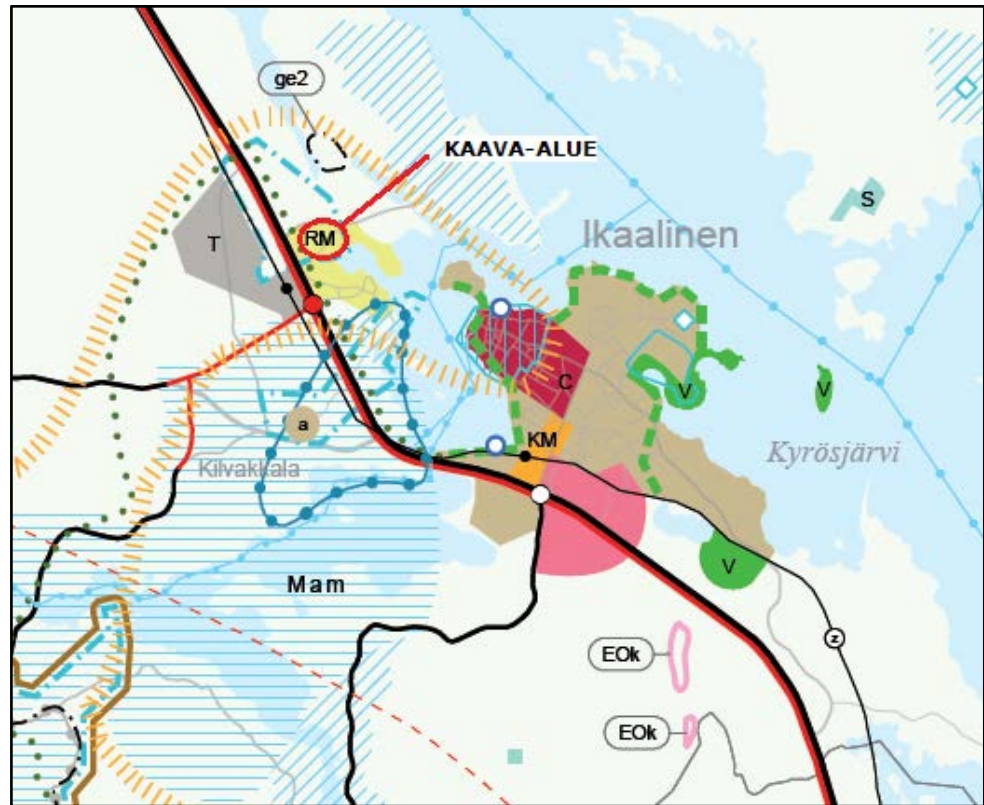
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 27.3.2017 hyväksynyt uuden Pirkanmaan maakuntakaavan 2040, joka on 2. kokonaismaakuntakaava 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.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osa matkailupalvelujen aluetta. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakunta-kaavassa 2040:



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

RM Matkailupalvelujen alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

mv



Matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet.

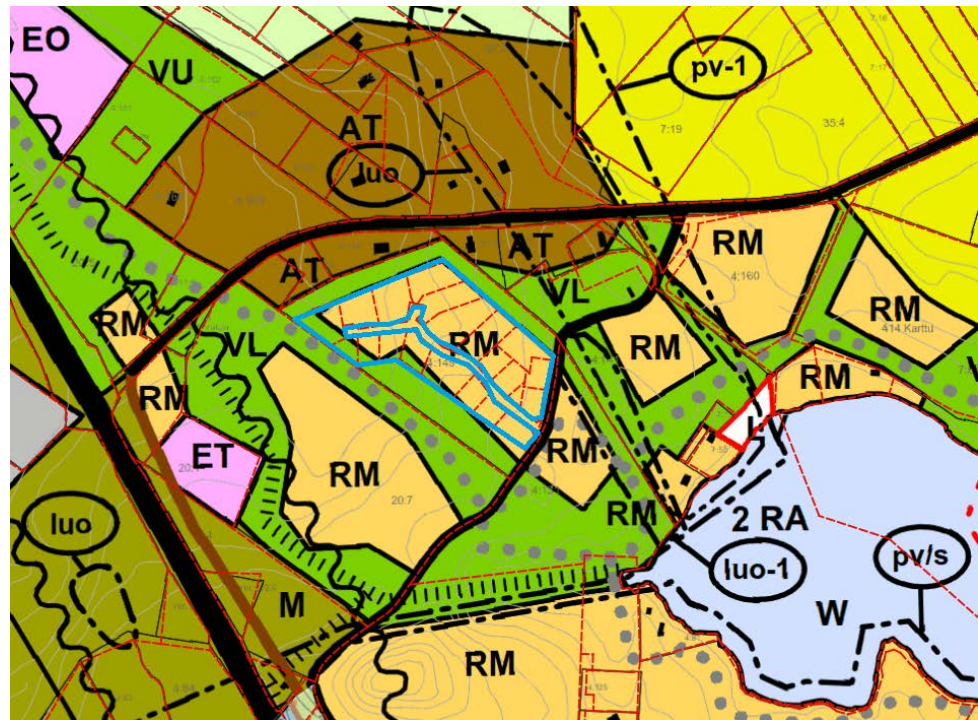
Kehittämissuositus:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyspalvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

Yleiskaava

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueena (RM) ja pieneltä osin lähivirkistysalueena (VL).

Ote yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 19.12.2005 hyväksytty Kylpylän (10) kaupunginosan kortteli 9 asemakaava (Ak-93). Vaiheasemakaavan kohteena oleva osa korttelia 9 on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-5).

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Vaiheasemakaavan tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava osoittamaan toteutunutta maankäyttöä. Alueelle on sallittu poikkeusluvalla vakituisen asumisen rakentaminen, vaikka muutettavan asemakaavan kaavamääräys on sallinut rakentamisen vain matkailua palveleville rakennuksille.

Tavoite toteutetaan vaiheasemakaavalla muuttamalla asemakaavan sallimaa käyttötarkoitusta. Muilta osin alueella jää voimaan asemakaava 93, joka on hyväksytty 19.12.2005.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Täydennetty 13.8.2020:

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Täydennetty 13.8.2020:

Kaavahankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Vaiheasemakaava on asetettu nähtäville suoraan ehdotuksena. Vaiheasemakaava on laadittu siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §).

Ikaalisten kaupunginhallitus on päättänyt kaavatyön vireilletulosta 23.3.2020 § 33.

Vireilletulosta on kuulutettu 23.4.2020 ja ilmoitettu osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoitustaululla (teknisten palvelujen yksikkö) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyön osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana osallisilla on ollut mahdollisuus esittää kaavasta muistutuksia. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotus

Täydennetty 13.8.2020:

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt 6.2.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 23.3.2020 § 33.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 23.4.-22.5.2020.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 3 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 4.

6.2.2020 päivättyyn kaavaan ei ole tarpeen tehdä lausuntojen perusteella muutoksia. Kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Ikaalisten kaupunginhallitus on hyväksynyt Kylpylän kaupunginosan (10), korttelin 9 vaiheasemakaavan kokouksessaan __.__.2020 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevaa toimintaa (AP/RM).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,12 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä: 4000 k-m².

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

Palvelut

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Ikaalisten Kylpylän alueen palvelut. Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 kilometrin päässä kaava-alueesta länteen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 2).

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevaa toimintaa (AP/RM).

Kortteli 9



Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevaa toimintaa.

Alue on tarkoitettu pientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia. Yksittäisen rakennuksen koko saa olla enintään 200 kerros-m² ja rakennuksen suurin yhtenäinen julkisivupinnan pituus saa olla enintään 25 m.

Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta.

Tontilla on varattava matkailijoiden ulkoiluun ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10% majoitusrakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää sekä kerroslukua.

Autopaikkojen määräystä on päivitetty. Kaikilta muilta osin asemakaava 93 jää edelleen voimaan.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Alue on oikeusvaikutteisessa keskeisen alueen osayleiskaavassa osoitettu suurimmalta osin matkailupalvelujen alueena (RM). Vaiheasemakaavalla mahdollistetaan edelleen alueen käyttö matkailun käyttötarkoituksiin, mutta mahdollistaa alueen käytön myös pientaloasumiseen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Vaihekaavalla osoitetaan 20 vakituisen asumisen mahdollistavaa rakennuspaikkaa. Osa rakennuspaikoista on jo rakennettuja. Jos asemakaava toteutuu siten, että alueelle rakentuu pientaloja (AP), alueen väkiluvun arvioidaan lisääntyvän 10–20 henkilöllä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyiseen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu alueella olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Ikaalisten Kylpylän alueen palvelut. Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 kilometrin päässä kaava-alueesta länteen. Lähin päivähoido ja koulu sijaitsevat Kilvakkalassa noin 5 km suunnittelualueesta lounaaseen.

Taajamakuva

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan. Kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa toteutuessaan maisemarakennetta vain vähän.

Liikenne

Kaavalla voi olla vähäisiä vaikutuksia liikenteen lisääntymiseen kaava-alueella etenkin työmatkojen osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Kaavalla ei ole teknisen huollon järjestämisen kannalta vaikutuksia.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutusta maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen terveellisyteen tai turvallisuuteen. Liikenne tulee alueella lisääntymään vain vähäisesti, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen.

Vaikutukset yritystoimintaan

Vaiheasemakaavalla ei ole vaikutusta yritystoimintaan.

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 6.2.2020 (13.8.2020)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.