



Ikaalisten kaupunki  
PL 33  
39501 Ikaalinen

Viite Lausuntopyyntö 16.4.2020

### **Kylpylän kaupunginosan (10), korttelin 9 vaiheasemakaava, Ikaalinen**

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 tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §).

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

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).

ELY-keskus katsoo, että koska asemakaavan muutoksessa osoitettu käyttötarkoitus ei vastaa ylempiä ohjaavia kaavatasoja, maakuntakaavaa ja yleiskaavaa, ei asemakaavan muutosta voi katsoa vähäiseksi ja näin ollen osallistumisprosessin tulee noudattaa MRL:n mukaista normaalia kaavoitusprosessia. Kaavamuutoksen edellytyksiä suhteessa yleiskaavan tavoitteisiin tulee selvittää.

Kyseisessä vaiheasemakaavassa alueelle mahdollistuu täysin pelkästään vakituisen asumiseen salliva asemakaava, jolloin voidaan katsoa että muutetaan pääasiallista käyttötarkoitusta alueella.

MRL 191 § mom 3 :*Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (29.12.2006/1441)*

Asemakaavaehdotus tulee lähettää Pirkanmaan ELY-keskukseen lausunnolle.

Asia on käsitelty Yhdyskunnat ja luonto – yksikössä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Paulina Pelkonen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffren.

JAKELU

Ikaalisten kaupunki

Pirkanmaan liitto

Tämä asiakirja PIRELY/3048/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/3048/2020 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Hoffren Esa 28.05.2020 16:26

Esittelijä Pelkonen Pauliina 28.05.2020 16:22

110/2020

LAUSUNTO IKAALISTEN KYLPYLÄN KAUPUNGINOSAN (10) KORTTELIN 9  
VAIHEASEMAKAAVAN EHDOTUKSESTA

Ikaalisten kaupungin ympäristölautakunta pyytää 16.4.2020 saapuneella sähköpostilla Pirkanmaan liitolta lausuntoa otsikon vaiheasemakaavan ehdotuksesta. Lausunnot on pyydetty toimittamaan 30.5.2020 mennessä.

Kaavan kuvaus, tavoitteet ja aikataulu

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten Kylpylän kaupunginosassa ja koskee pääosaa korttelista 9. Kaava-alue sijaitsee Kyrösjärven Hämylänlahden tuntumassa, noin 7 kilometrin etäisyydellä Ikaalisten keskustasta. Suunnittelualue rajoittuu idässä Huvilantiehen ja muilta osin asemakaavoitettuun lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria. Alueen kiinteistöt ovat yksityisten yritysten ja henkilöiden omistuksessa.

Kaavatyön tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava osoittamaan toteutunutta maankäyttöä, sillä alueelle on sallittu poikkeusluvalla vakituisen asumisen rakentaminen. Tarkoitus on, että vaiheasemakaavalla muutetaan korttelialueen pääkäyttötarkoitusta; muilta osin alueella jäisi voimaan nykyinen asemakaava.

Kaavaselostuksen mukaan kaavan vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse, mutta vireille tulon ajankohta ei selostuksesta käy ilmi. Kaavahankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavan on katsottu olevan vaikutuksiltaan vähäinen, ja siksi vaiheasemakaava on asetettu suoraan ehdotuksena nähtäville 23.4.-22.5.2020 väliseksi ajaksi. Selostukseen ei ole kirjattu kaavan hyväksymiskäsittelyn tavoiteaikataulua.

Kaava- ja muu suunnittelutilanne

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan **maakuntakaavan** 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellä pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Matkailupalvelujen alueeksi (RM). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet. Kaava-alue sijaitsee myös tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Suunnittelualue on osa Matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealuetta (mv), jollaiseksi on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet.

Suunnittelualueella on voimassa Keskeisen alueen **osayleiskaava**, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueena (RM) ja pieneltä osin lähivirkistysalueena (VL).

Kaavasunnittelualueella on voimassa 19.12.2005 hyväksytty Kylpylän (10) kaupunginosan korttelin 9 **asemakaava**. Vaiheasemakaavan kohteena oleva korttelialueen osa on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-5).

Alueelle on sallittu **poikkeusluvalla** vakituisen asumisen rakentaminen, asemakaavan edellyttämän matkailua palvelevien rakennuksien sijaan. Kaava-aineistosta ei käy selville poikkeamispäätösten lukumäärä korttelialueella.

#### Kaavaehdotus

Vaiheasemakaava on pyritty laatimaan siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä. Asemakaavaehdotuksessa kaava-alueelle osoitetaan asuinpientalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevaa toimintaa (AP/RM). Vaihekaavassa on osoitettu rakennusalat ja ajoyhteysvaraus sekä lisäksi on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää sekä kerroslukua. Nykyisestä asemakaavasta voimaan jäisivät pieni Matkailua palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen varaus RH (9) sekä Yleiselle jalankululle varattu alueen osa - merkintä. Yleismääräyksistä jäisivät voimaan pohjavesien suojelua ja tonttijakoa koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4000 k-m<sup>2</sup>, joka asemakaavan seurantalomakkeen mukaan on asuinpientaloina toteutettavaa kerrosalaa.

Kaavaselostuksen yleiskaavallisessa tarkastelussa todetaan, että 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.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaavaan osoitetaan 20 vakituisen asumisen mahdollistavaa rakennuspaikkaa, ja että osa rakennuspaikoista on jo rakennettuja. Alueen väkiluvun arvioidaan lisääntyvän 10 - 20 henkilöllä. Lisäksi todetaan, että alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, parantaen sen käyttöastetta.

Liitteet: - Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040  
- Ote maakuntakaavamerkinnoistä ja -määräyksistä

Päätös: Pirkanmaan liitto on tutustunut Ikaalisten Kylpylän kaupunginosan korttelin 9 vaiheasemakaavan ehdotukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistui vuonna 2017 siten, että asemakaava on mahdollista laatia vaiheittain (MRL 50 §). Edellytyksenä on, että kaavalla ei ole laajoja vaikutuksia. Vaiheasemakaavaprosessi vastaa nähtävillä asettamisen ja päätöksenteon osalta tavanomaista asemakaavaa.

Nyt laadittavana olevan vaiheasemakaavan tavoitteet eroavat maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa osoitetun matkailupalvelujen alueen toteutumisen ja tulevan kehittämisen osalta. Asemakaava voidaan kuitenkin perustellusta syystä laatia sisällöltään yleiskaavasta poiketen, mutta perusteena ei voi olla poikkeamispäätöksillä syntyneen tilanteen legitimointi. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tulee kaavanlaadinnassa huolehtia siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja ottaa huomioon

yleiskaavaa koskevat sisältövaatimukset. Pirkanmaan liitto näkeekin tärkeänä, että asemakaavan kaavaselostusta täydennetään yleiskaavallisen tarkastelun osalta, ja että em. sisältövaatimusten mukaisesti suunnittelussa otetaan huomioon myös maakuntakaavan sisältö. Vaihekaavan vaikutuksia tulee arvioida myös Ikaalisten Kylpylä-alueen kokonaisvaltaisen ja strategisen kehittämisen näkökulmasta. Lisäksi tulee pohtia, muodostuuko nyt tehtävästä käyttötarkoituksen muutoksesta ennakkotapaus, joka luo paineen muuttaa tulevaisuudessa myös muiden Kylpylän alueen loma-asuntokortteleiden pääkäyttötarkoitus vakituiseen asumiseen.

Erityisesti tulee kaavan laadinnassa ottaa huomioon asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus. Suunnittelualan käyttötarkoituksen muutoksen myötä alueella voi vakituisesti asua 80-100 asukasta (mitoitus 40-50 krs-m<sup>2</sup>/hlö), joiden aiheuttamia vaikutuksia palvelutarpeisiin (esim. koulut ja päivähoito) ei ole kaavaselostuksessa kuvattu. Tältä osin kaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulee päivittää, ja huomioida lähtötietona mm. Ikaalisten kouluverkkoselvitys (Kouluverkkotyöryhmä 30.9.2019).

Kylpylän vaiheasemakaavan suunnitteluprosessiin ei ole kuulunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman tai kaavaluonnoksen nähtäville asettamista. Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan on tarpeen, että kaavaselostukseen kirjataan perusteet nopealle kaavaprosessille, ja lisäksi varmistetaan MRL 62§ ja MRA 30§ mukainen vuorovaikutusmenettelyn toteutuminen. Asemakaavaratkaisu, joka poikkeaa yleiskaavasta, ei liene vaikutuksiltaan vähäinen. Tästä syystä vaiheasemakaavan laadinta asemakaavamuutoksen sijaan ei tässä kaavahankkeessa ole luontevaa.

Esa Halme  
Maakuntajohtaja

Hanna Djupsjöbacka  
Maakunta-arkkitehti

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Maakuntajohtaja Halme Esa 28.05.2020

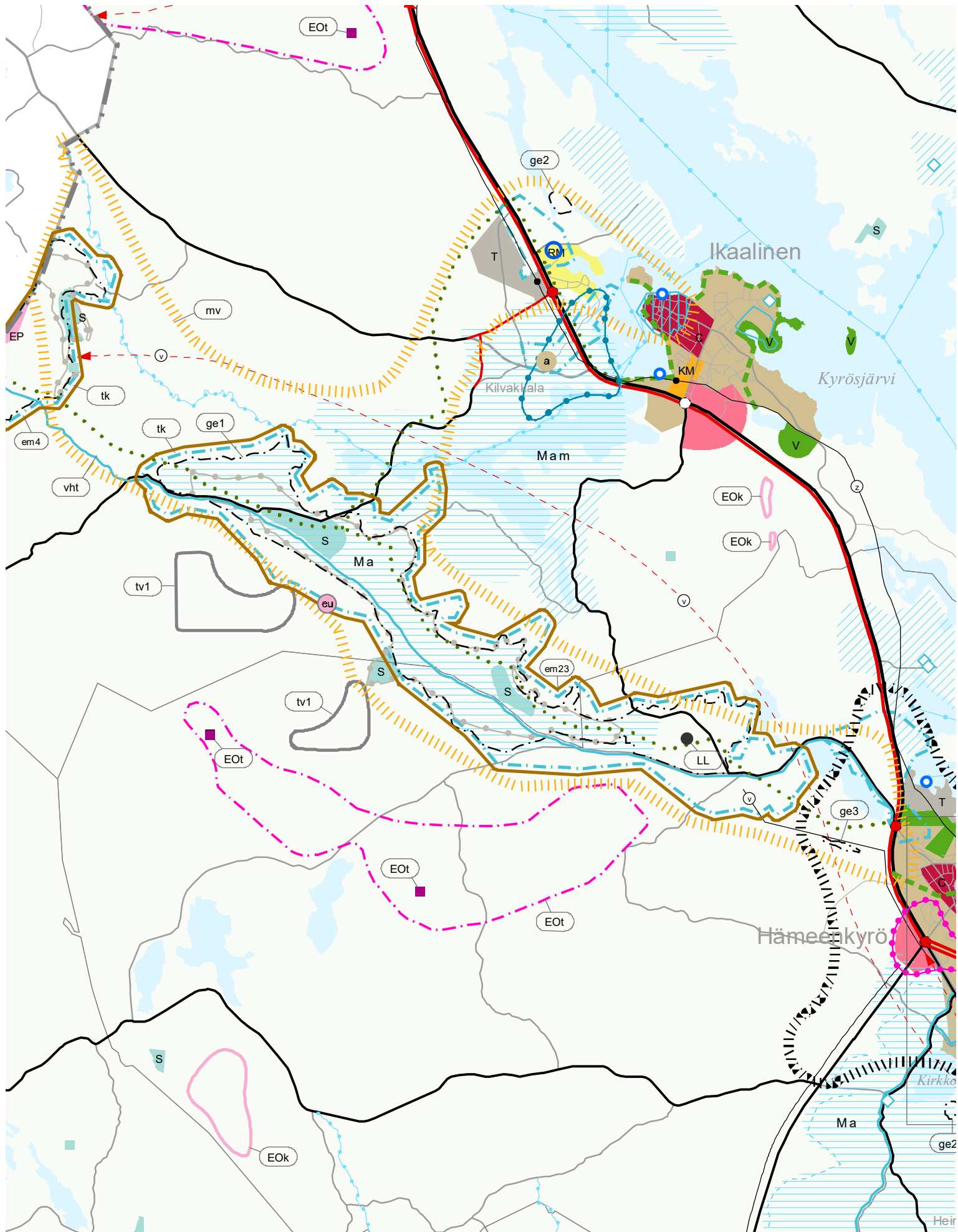
SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Maakunta-arkkitehti Djupsjöbacka Hanna 27.05.2020

Liite 1. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (MKV 27.3.2017) 1:100 000

Kylpylän kaupunginosan (10), korttelin 9 vaiheasemakaava, ehdotus, Ikaalinen

Alue on merkitty tummansinisellä viivalla / ympyrällä



## Liite 2. Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset / Ikaalisten Kylpylän kaupunginosan (10), korttelin 9 vaiheasema-kaava

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 virkistyskeittämisen kohdealue.**

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

#### *Keittämisa-alue:*

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



### **Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.**

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

#### *Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.