

VASTINE

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

Korttelin 9 vaiheasemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 23.4.2020 – 22.5.2020. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen sekä Pirkanmaan liiton lausunnot. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (27.5.2020)</p> <p>Suunnittelualue on maakuntakaavassa osa matkailupalvelujen aluetta. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaiseksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.</p> <p>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).</p> <p>ELY-keskus katsoo, että koska asemakaavan muutoksessa osoitettu käyttötarkoitus ei vastaa ylempiä ohjavia kaavatasoja, maakuntakaavaa ja yleiskaavaa, ei asemakaavan muutosta voi katsoa vähäiseksi ja näin ollen osallistumisprosessin tulee noudattaa MRL:n mukaista normaalia kaavoitusprosessia. Kaavamutoksen edellytyksiä suhteessa yleiskaavan tavoitteisiin tulee selvittää.</p> <p>Kyseisessä vaiheasemakaavassa alueelle mahdollistuu täysin pelkästään vakituisen asumiseen salliva asemakaava, jolloin voidaan katsoa, että muutetaan pääasiallista käyttötarkoitusta alueella.</p> <p>MRL 191 § mom 3: vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan raken-</p>	<p>Suunnittelualueella on sallittu poikkeamisluvulla vakituisen asumisen rakentaminen, vaikka muutettavan asemakaavan kaavamääräys on sallinut rakentamisen vain matkailu palveluille rakennuksille. Näin ollen vaiheasemakaavan laatiminen alueelle on perusteltua, sillä alueen käyttötarkoitus ei vaiheasemakaavan myötä muutu nykyisestä tilanteesta, jossa alueella on jo nyt runsaasti vakituisen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.</p> <p>Vaiheasemakaava on laadittu siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §). Erillistä suunnitelmaa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ei ole tarpeen esittää vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä (MRL 63 §). Vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kaavatyön osallisille asianmukaisin keinoin (MRL 6 §, 62 § ja MRA 30 §) kirjeitse sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana osallisille on annettu mahdollisuus antaa muistutuksia koskien kaavaehdotusta. Viranomaisilta on erikseen pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta.</p> <p>Vaiheasemakaavan voimaantulo ei ole millään tavoin esteenä jatkossakaan loma-asumisen rakentamiselle alueelle. Laadittu kaavaehdotus toteuttaa näin ollen sekä maakuntakaavan että yleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Vaiheasemakaavalla ei muuteta alueella jo toteutunutta pääasiallista käyttötarkoitusta (asuminen) tai supisteta lähivirkistysalueita. Vaiheasemakaava laaditaan vastaamaan suunnittelualueelle jo osittain toteutunutta maankäyttöä. Laadittu asemakaava on Ikaalisten kaupungin tavoitteiden mukainen.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>nuskorttelin 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 muilla näihin rinnastettavalla tavalla. (29.12.2006/1441)</p> <p>Asemakaavaehdotus tulee lähettää Pirkanmaan ELY-keskukseen lausunnolle.</p>	<p>Laillista estettä sille, että vaiheasemakaava etenee seuraavaksi hyväksymiskäsittelyyn, ei ole.</p>
<p>Pirkanmaan liiton lausunto (27.5.2020)</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan kaavan vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse, mutta vireilletulon 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.</p> <p>Kaavasuunnittelualueella 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 rakennusten sijaan. Kaava-aineistosta ei käy selville poikkeamispäätösten lukumäärä korttelialueella.</p> <p>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 nähtäville asettamisen ja päätöksenteon osalta tavanomaista asemakaavaa.</p> <p>Nyt laadittavana olevan vaiheasemakaavan tavoitteet eroavat maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa osoitetun matkailupalvelujen alueen toteutumisen ja tulevan kehittämisen osalta. Asemakaava voidaan kuitenkin perustelluista syistä 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 lomiasuntokortteleiden pääkäyttötarkoitus vakituiseen asumiseen.</p>	<p>Ikaalisten kaupunginhallitus on tehnyt kaavan vireilletulopäätöksen 23.3.2020 § 33. Samalla on päätetty kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Kaavaselostusta täydennetään vireilletuloajankohdan osalta toimitettaessa kaavamateriaali hyväksymiskäsittelyyn.</p> <p>Vähäistä asemakaavamuutosta laadittaessa ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63.2 §).</p> <p>Vaiheasemakaava laaditaan vastaamaan suunnittelualueelle jo osittain toteutunutta maankäyttöä. Vaiheasemakaava ei ole toteutuessaan millään tavoin esteenä maakuntakaavan tai yleiskaavan tavoitteiden toteutumiseen suunnittelualueella. Kaava-alueelle on jatkossakin mahdollista sijoittaa myös loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevaa toimintaa.</p> <p>Käsillä olevassa kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa siihen, minkälaisia paineita suunnittelualueen ulkopuolisille alueille kaava mahdollisesti luo toteutuessaan. Tulevaisuuden käyttötarkoitus ratkaistaan erikseen kullakin alueella tarkoituksenmukaisin kaavallisin tai muilla keinoin.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Erityisesti tulee kaavan laadinnassa ottaa huomioon asu- misen tarpeet ja palveluiden saatavuus. Suunnittelualue- een käyttötarkoituksen muutoksen myötä alueella voi va- kituisesti asua 80-100 asukasta (mitoitus 40-50 krs- m²/hlö), joiden aiheuttamia vaikutuksia palvelutarpeisiin (esim. koulut ja päivähoito) ei ole kaavaselostuksessa ku- vattu. Tältä osin kaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulee päivittää, ja huomioida lähtötietona mm. Ikaalisten kouluverkkoselvitys (Kouluverkkotyöryhmä 30.9.2019).</p> <p>Kylpylän vaiheasemakaavan suunnitteluprosessiin ei ole kuulunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman tai kaava- luonnoksen nähtäville asettamista. Pirkanmaan liiton nä- kemyksen mukaan on tarpeen, että kaavaselostukseen kirjataan perusteet nopealle kaavaprosessille, ja lisäksi varmistetaan MRL 62 § ja MRA 30 § mukainen vuorovai- kutuksen toteutuminen. Asemakaavaratkaisu, joka poik- keaa yleiskaavasta, ei liene vaikutuksiltaan vähäinen. Tästä syystä vaiheasemakaavan laadinta asemakaava- muutoksen sijaan ei tässä kaavahankkeessa ole luonte- vaa.</p>	<p>Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntaraken- teeseen ja tukeutuu alueen palveluihin. Lähin koulu sekä varhaiskasvatuksen palvelut sijaitsevat Kilvakkalassa noin 5 km päässä suunnittelualueesta. Selostusta täyden- netään em. palveluiden osalta.</p> <p>Vaiheasemakaava on laadittu siten, että se voidaan käsi- tellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §). Erillistä suun- nitelmaa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ei ole tarpeen esit- tää vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä (MRL 63.2 §). Vaikutuksiltaan vä- häisen asemakaavan vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kaavatyön osallisille asian- mukaisin keinoin (MRL 6 §, 62 § ja MRA 30 §) kirjeitse sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Kaava- ehdotus on asetettu nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka ai- kana osallisille on annettu mahdollisuus antaa muistutuk- sia koskien kaavaehdotusta. Viranomaisilta on erikseen pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta.</p> <p>Vaikutuksiltaan vähäisen vaiheasemakaavan tavoitteet ja tarkoitus on esitetty ja perusteltu kaavaselostuksen koh- dissa <i>1.3 Kaavan tarkoitus</i> sekä <i>3.1 Asemakaavan suun- nittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen</i>.</p>

Turussa 13.8.2020

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.