

## **IKAALISTEN KAUPUNKI**

KARHOISTEN KAUPUNGINOSA (12), PALINPE-  
RÄNTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN  
MUUTOS

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**~~18.12.2018~~ ~~12.9.2019~~ 10.3.2020**

**Nosto Consulting Oy**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Karhoisten kaupunginosaan (12) ja koskee korttelia 5 sekä kiinteistöjä 143-413-3-29 Palinperännumme, 143-413-3-13 Metsätörmä ja 143-413-3-21 Nummenmaa.

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 kilometriä Ikaalisten keskustasta etelään. Suunnittelualue rajoittuu lännessä Palinperäntiehen ja pohjoisessa Laurilantiehen. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria.

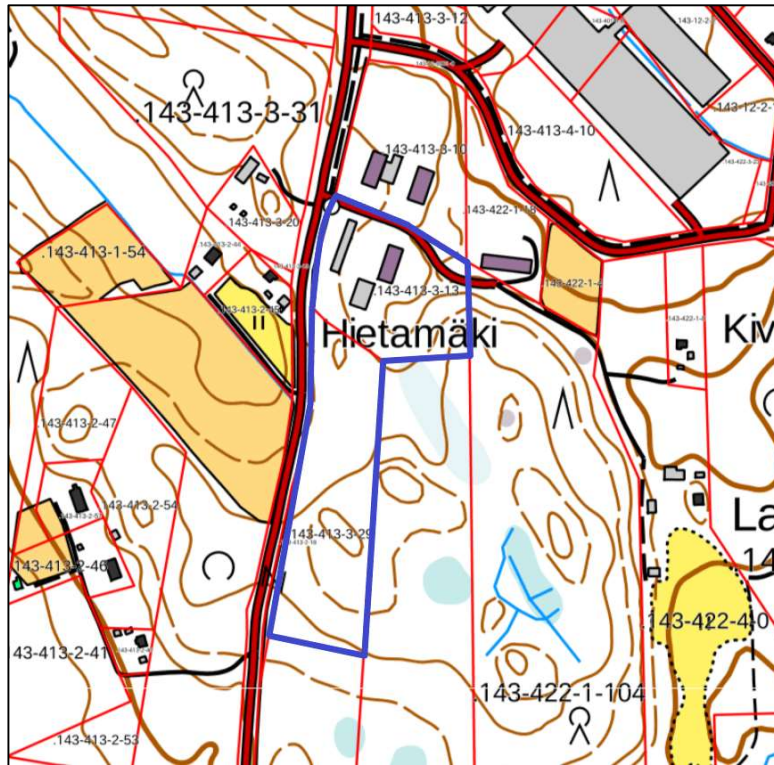
Kiinteistöt 143-413-3-29 Palinperännumme ja 143-413-3-21 Nummenmaa on Ikaalisten kaupungin omistuksessa. Kiinteistön 143-413-3-13 Metsätörmä omistaa yksityinen yritys.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:

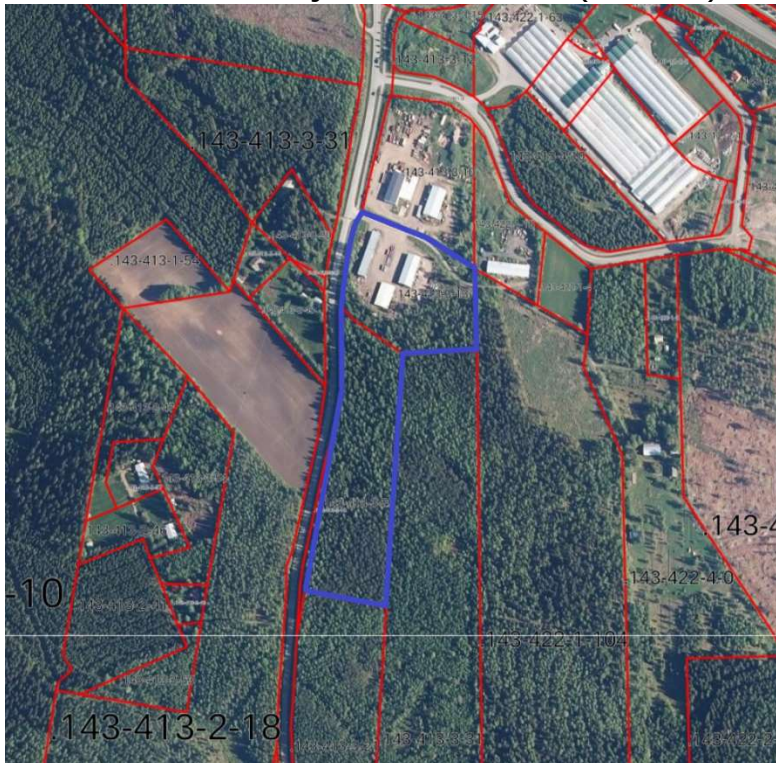


Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä):



Suunnittelualueen raja (sinisellä):



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualan eteläinen osa kiinteistöt 143-413-3-29 Palinperännumme ja 143-413-3-21 Nummenmaa on pääosin metsämaata, jotka rajautuvat lännessä Palinperäntiehen. Alue on 2018 tehdyn luontoselvityksen mukaan metsittynyttä peltomaata, jossa metsä on paikoin koivuvaltaista nuorta lehtimetsikköä sekä korkeahkoa kuusikkoa. Suunnittelualan pohjoisosa korttelin 5 alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan eteläosan kiinteistöt 143-413-3-29 Palinperännumme ja 143-413-3-21 Nummenmaa on rakentamattomia. Korttelin 5 alueella sijaitsee teollisuusrakennuksia ja vähäinen määrä metsämaata.

#### 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

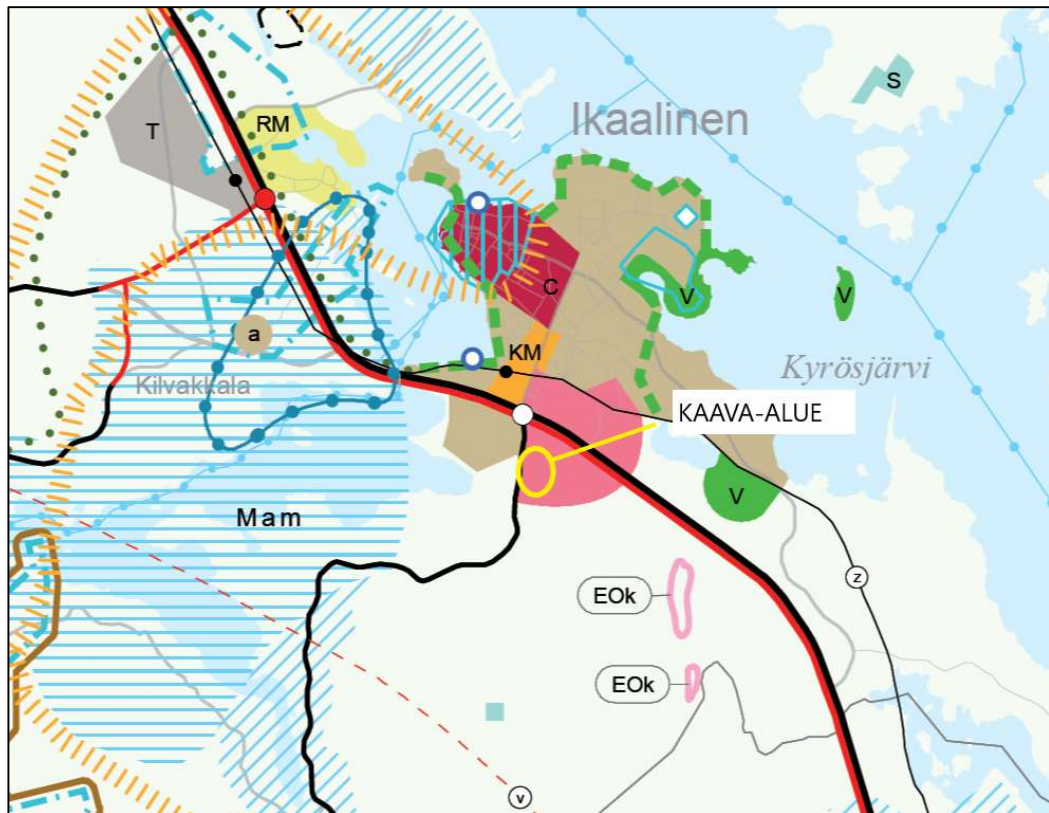
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

#### 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.

Suunnittelualaue on maakuntakaavassa osa laajempaa työssäkäyntialuetta. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut

alueet. Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.



#### Työpaikka-alue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

#### Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Pärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat:

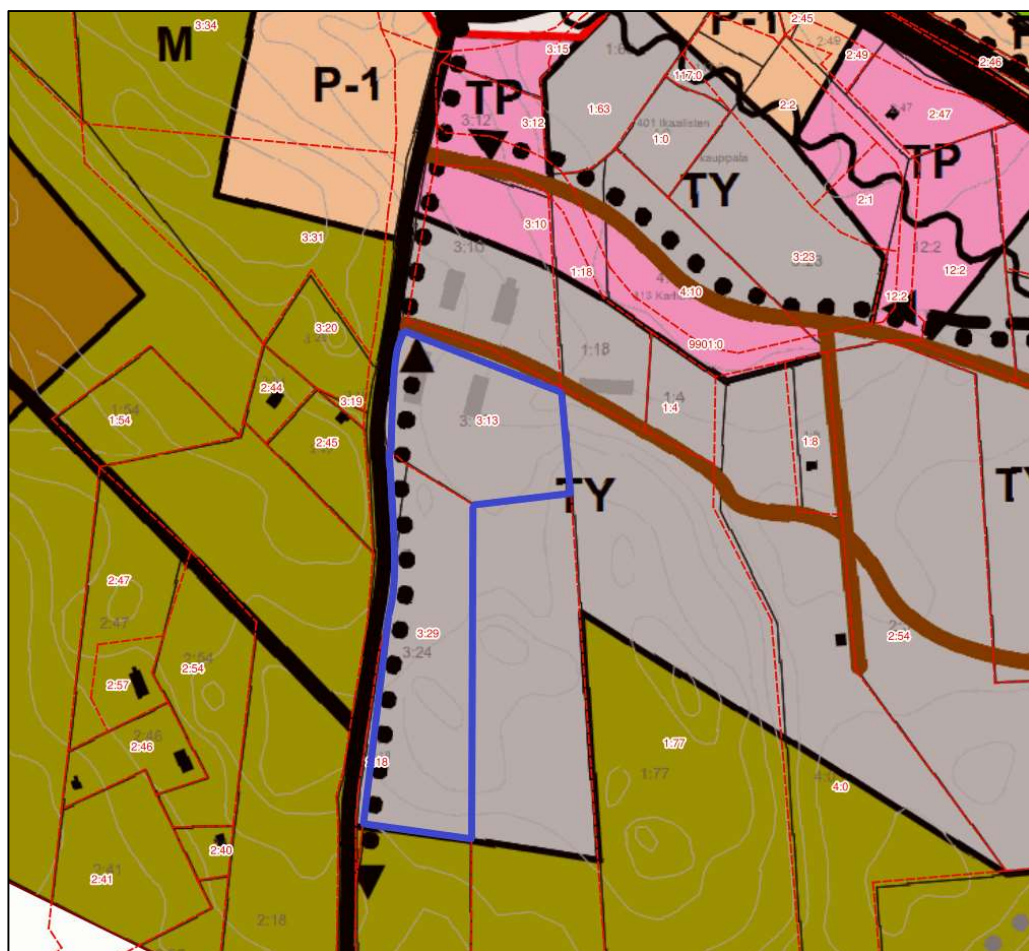
- Paljon tilaa vaativan erikoistavarain kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavarain kaupan osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

### Yleiskaava

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on kokonaan osoitettu teollisuusalueena, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi kevyen liikenteen yhteystarve.

Ote yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä:



**TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



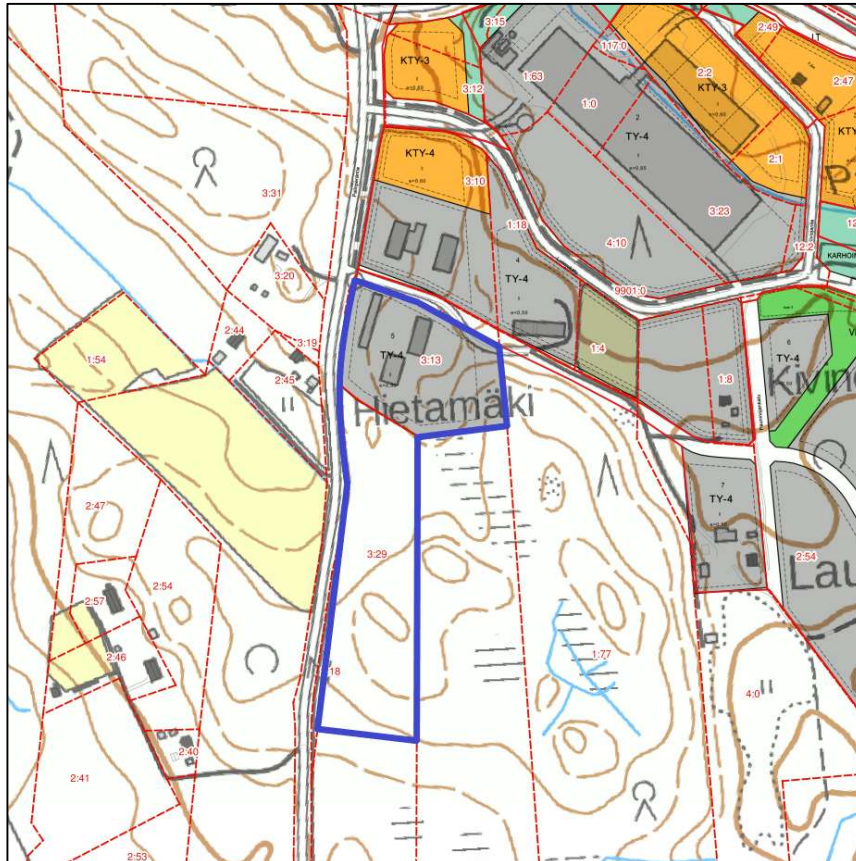
**Kevyen liikenteen yhteystarve.**

### Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa kortteli 5:n alueella on voimassa 20.6.2005 hyväksytty ja 11.9.2006 tarkistettu Pauninojan asemakaava.

Kiinteistöjen 143-413-3-29 Palinperännumme ja 143-413-3-21 Nummenmaa alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Kortteli 5 on asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-4).

Ote asemakaavasta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä:



**TY-4**

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Toimintaan liittyviä liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 20% käytetystä kerrosalasta.

Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistön tai prosessin hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus-, toimisto-, varasto- tai myymälärakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että korttelialueella on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/150k-m<sup>2</sup> teollisuustilaa, 1 ap/50k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotilaa, 2 ap/asuinhuoneisto. Yli 500 m<sup>2</sup> suuruiset pysäköintialueet on jäsennöitävä istutuksin. Valtioneuvoston melulle asettamat ohjearvot eivät saa ylittyä liike- ja toimistotiloissa tai asunnossa ja sen oleskelualueella. Rakentamatta jäävä korttelin osa, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin, varastointiin tai oleskelualueeksi, on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa tai istutettava. Rakennusten etäisyyden viereisen tontin rajasta tulee olla vähintään 6 metriä. Tonttien välisille rajoille on rajan kummallekin puolelle säilytettävä tai istutettava puita vähintään 3 m levyiselle alueelle. Rakennusryhmittäin on

noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia pintamateriaaleja. Asuntoon on järjestettävä tuotannosta erillinen kulkuyhteys ja asunnon välittömään yhteyteen on järjestettävä oma tuotannosta erillinen piha-alue leikkiä ja oleskelua varten. Piha-alueen minimikoko on 100m<sup>2</sup> asuntoa kohti ja piha on suojattava aidalla ja varustettava istutuksin. Teollisuuslaitoksissa olevat asunnot on riittävästi eristettävä tuotannon aiheuttamalta melulta ja tärinältä. Lisäksi määrätään, että asemakaava-alueen kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

#### 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.

## 2.2 Tavoite

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa asemakaavoituksella yleiskaavan ja osittain asemakaavan mukaista maankäyttöä laajentamalla Karhoisten kaupunginosaan kuuluvaa yritysalueita. Tavoitteena on turvata ja parantaa keskustaan tukeutuvien, rakennettujen liikenneyhteyksien läheisyyteen sijoittuvaa kaupungin yritystonttitarjontaa tulevaisuuden tarpeisiin.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelta laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne

Suunnittelualueelta on laadittu seuraavat selvitykset muun asemakaavoitustyön yhteydessä:

- Pauniojan asemakaavan laajennusalueen ja tarkistusalueen luontoselvitys 2018

Suunnittelualueelta on laadittu seuraavat selvitykset keskeisen alueen osayleiskaavatyön yhteydessä (KV 27.9.2005):

- Luontoselvitys
- Arkeologinen inventointi

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset ja luontovaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yhdyskunnalliset vaikutukset
- Sosiaaliset ja virkistykselliset vaikutukset
- Kulttuurivaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset, yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Ikaalisten kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Ikaalisten Vesi Oy
- Energia- ja teleyhtiöt
- Yhdistykset ja järjestöt

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2019:

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville* kaupungin ilmoitustaululle (teknisten palvelujen yksikkö, Kolmen airon katu 3), kaupungin internet-sivuille sekä ilmoitus paikallislehti Oivassa tiedoksi kaavatyön osallisille. OAS toimitetaan alueen ja naapurialueiden maanomistajille sekä viranomaisille kirjeitse.

Marraskuu 2019: *Kaavan valmisteluaineisto nähtäville (ympäristölautakunnan päätöksellä).* Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää kaupungin teknisten palvelujen yksikössä (Kolmen airon katu 3) sekä kaupungin internet-sivulla, jonka aikana osalliset ja kuntalaiset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Mielipiteet tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (paikallislehti Oiva). Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

#### Ehdotusvaihe

Maaliskuu 2020: *Kaavaehdotus nähtäville (kaupunginhallituksen päätöksellä).* Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää kaupungin teknisten palvelujen yksikössä (Kolmen airon katu 3) sekä kaupungin internet-sivulla, jonka aikana osalliset ja kuntalaiset saavat esittää kaavaluonnoksesta muistutuksia, ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (paikallislehti Oiva). Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

#### Hyväksymisvaihe

Kesäkuu 2020: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

#### Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy  
Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Ikaalisten kaupunki:

rakennustarkastaja Pauli Mikkola  
puh. 044 730 1239, pauli.mikkola@ikaalinen.fi

Ikaalisten kaupungin tekniset palvelut/kaavoitus, Kolmen airon katu 3,  
39500 IKAALINEN

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**