

IKAALINEN

TIEALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



15.2.2021

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	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	10
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Kaavan pohjakartta	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16
4. Asemakaavan kuvaus	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus	17
Palvelut	17
4.2. Aluevaraukset	17
Korttelialueet	18
Virkistysalueet	18
Liikennealueet	18

4.3.	Asemakaavan vaikutukset	18
	Yleiskaavallinen tarkastelu	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	21
	Vaikutukset yritystoimintaan	22
5.	Asemakaavan toteutus	23
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta	23

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Kiinteistöomistus

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.2.2021	Käsitelty Ikaalisten ympäristö- lautakunnassa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

IKAALINEN

IKAALISTEN TIEALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee:

Asemakaavoittamatonta maantiealuetta.

Asemakaavan muutos koskee:

Ikaalisten kaupungin Hakalan (5) kaupunginosan kortteleita 1 ja 77, Hakumäen (6) kaupunginosan korttelia 59, osaa Läykkälän (7) kaupunginosan korttelia 16 sekä näihin liittyviä virkistys-, liikenne- ja katualueita, kaupunginosien välistä rajaa Kurinrannan (2) ja Hakalan (5), Rahkolan (3) ja Hakalan (5), Hakumäen (6) ja Hakalan (5), Läykkälän (7) ja Hakalan (5) sekä Läykkälän (7) ja Sarkkilanjärven (9) kaupunginosien välillä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Ikaalisten kaupungin Hakalan (5) kaupunginosan korttelit 1 ja 77, Hakumäen (6) kaupunginosan kortteli 59, osa Läykkälän (7) kaupunginosan korttelia 16 sekä näihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu _____2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja

kaavaluonnos on ollut nähtävillä _____2021 – _____2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____2021 – _____2021

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten keskustan itäpuolella Ikaalisten kaupungin kaupunginosien Hakala (5), Hakumäki (6) ja Läykkälä (7) alueilla. Suunnittelualue käsittää katu-, liikenne- ja virkistys-

alueiden lisäksi asuinkerrostalojen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen, erillispientalojen sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.



Kaava-alueen ohjeellinen sijainti.

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Vanha Tampereentie katualueena välillä Silkintie - Pirulantie voimassa olevien asemakaavojen katualuerajausten mukaisesti. Asemakaavoittamattomilla alueilla katualue osoitetaan voimassa olevien kiinteistörajojen mukaisesti.

Kaavamutoksen muita tavoitteita ovat nykyistä korkeamman kerrostalorakentamisen mahdollistaminen asuinkerrostalojen korttelissa 1 sekä asumisen mahdollistaminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa 77.

Suunnittelualueelle on laadittu Ikaalisten sisääntulotien (Mt 2595) ja Vanhan Tampereentien (Mt13139) parantamiseen liittyvän tiesuunnitelman luonnos, jossa keskeisessä osassa on kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen. Tiesuunnitelmaluonnoksen mukaan Vanhalle Tampereentielle on tarkoitus sijoittaa kolme saarekkeellista kevyen liikenteen ylityskohtaa sekä yksi uusi kevyen liikenteen väylä välillä Silkintie-Pirulantie. Muita tiesuunnitelman mukaisia toimenpiteitä on muun muassa uusien ajorajajestelyjen

mukaisen kiertoliittymän rakentaminen Silkintien ja Vanhan Tampereentien risteysalueelle (erillinen Ikaalisten Sisääntulotien asemakaavamuutos).

Suunnittelualue rajataan tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että tarvittaessa Vanhan Tampereentien varrella sijaitsevien kortteli- ja virkistysalueiden rajauksia tarkistetaan tiesuunnitelman aluevausten mukaisiksi.

Toteutuessaan asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Ikaalisten Hakalan (5) kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelin 1 ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelin 77, Hakumäen (6) kaupunginosan erillispientalojen korttelin 59, osan Läykkälän (7) kaupunginosan erillispientalojen korttelia 16 sekä näihin liittyviä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Pirulantien ja Vanhan Tampereentien risteysalueeseen, idässä, koillisessa ja etelässä pääosin erillispientalojen korttelialueisiin, pohjoisessa Oikopolkuun ja Ojansenkatuun ja lännessä Silkintiehen sekä Silkintien ja Vanhan Tampereentien risteysalueeseen.

Suunnittelualueen alustava kokonaispinta-ala on noin 8 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua taajama-alueita. Asfaltoitujen piha- ja katualueiden lisäksi korttelialueilla on paikoitellen vehreää puustoa ja hoidettuja nurmialueita. Suunnittelualueella ja suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee lähivirkistys- ja puistoalueita ja katualueita reunustavat paikoitellen istutetut puurivit. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä suunnittelualueelta ole tiedossa sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.



Kuva Silkintieltä etelään. Suunnittelualue jää kuvassa vasemmalle.



Vanhan Tampereentien ja Kallinkadun risteys. Kuva länteen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupungin taajama-alueita. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen asuinkerrostalojen korttelissa 1 on rakennettuna kaksi 3-kerroksista kerrostaloa. Korttelin 1 lähiympäristössä, suunnittelualueen ulkopuolella Vanhan Tampereentien eteläpuolella, sijaitsee 6-kerroksisia kerrostalorakennuksia sekä vesitorni. Korttelin 1 pohjoispuolella sijaitsee kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloaluetta sekä lämpövoimalarakennus piippuineen.



Kerrostalorakennuksia korttelissa 1. Kuva Ojasentieltä.



Kerrostalo korttelissa 1. Kuva Vanhalta Tampereentieltä.



Lämpövoimala korttelin 1 pohjoispuolella suunnittelualueen ulkopuolella.



6-kerroksisia kerrostaloja ja vesitorni Vanhan Tampereentien eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa 77 on rakennettuna teollisuus- ja varastorakennuksia sekä asuinrakennus. Korttelin 77

ulkopuolella lähiympäristössä sijaitsee pientaloasutusta sekä laajoja peltoalueita.



Asuinrakennus korttelissa 77. Kuva Kallinkadulta.

Suunnittelualueen ulkopuolella, Vanhan Tampereentien ja Silkin-tien risteyksen kaakkoispuolella, sijaitsee osayleiskaavassa sr-1-merkinnällä osoitettu rakennussuojelullisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue (Hakumäen tila).

Tekninen huolto

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Liikenne

Suunnittelualueelle on laadittu Ikaalisten sisääntulotien (Mt 2595) ja Vanhan Tampereentien (Mt13139) parantamiseen liittyvän tie-suunnitelman luonnos, jonka tarkoituksena on ennen kaikkea parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta.

Suunnittelualueen läpi kulkeva Vanha Tampereentie liittyy Kolmostiehen (valtatie 3) noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon ja muuttuu Valtakaduksi noin 1 kilometrin päässä suunnittelualueesta länteen.

Ympäristöhäiriöt

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

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat Ikaalisten kaupungin, valtion ja yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen maanomistuksesta on havainnekuva selostuksen liitteenä 4.

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. Suunnittelualueella 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.
- Edistetään palvelujen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

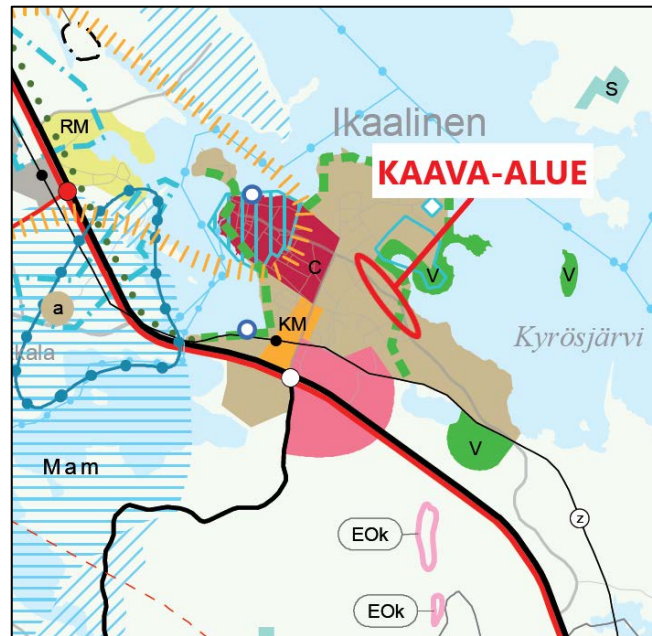
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskevat valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelualueelle on osoitettu myös viheryhteys.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakunta-kaavassa 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.

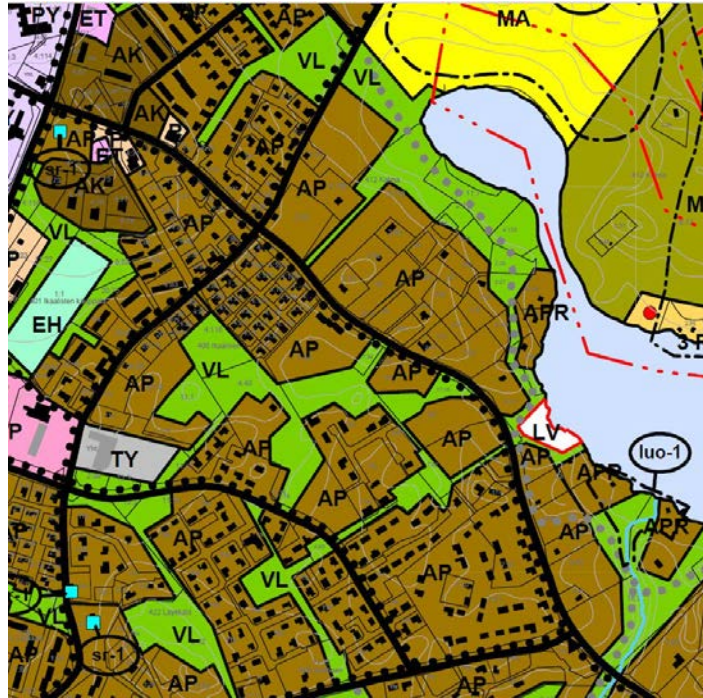
- Taajamatoimintojen alue.**
- Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.
- Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.
- Suunnittelumääräys:*
Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.
- Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.
- Viheryhteys.**
- Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.
- Suunnittelumääräys:*
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ikaalisten *Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas)*, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena

yleiskaavana. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu yhdystieksi, kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen yhteys ja ulkoilureitti.

Ote osayleiskaavasta:



Pientalovaltainen asuntoalue.



Kerrostalovaltainen asuntoalue.



Lähivirkistysalue.

Alueella sallitaan vain vähäinen urheilu- ja virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen.



Yhdystie.



Kevyen liikenteen yhteys.



Ulkoilureitti.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 26.8.1983 hyväksytty *Asemakaava ja asemakaavan muutos: Läykkälä 7* (kaavanro AK23), 25.5.2004 hyväksytty *Läykkälän (7) kaupunginosan Värälän asemakaava* (kaavanro AK84), 25.4.2005 hyväksytty *kaupunginosa*

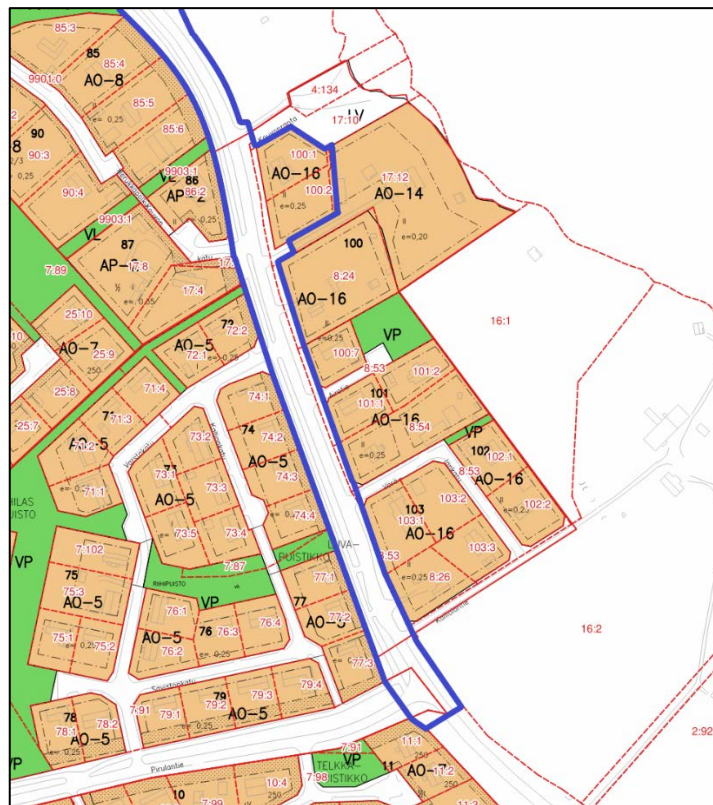
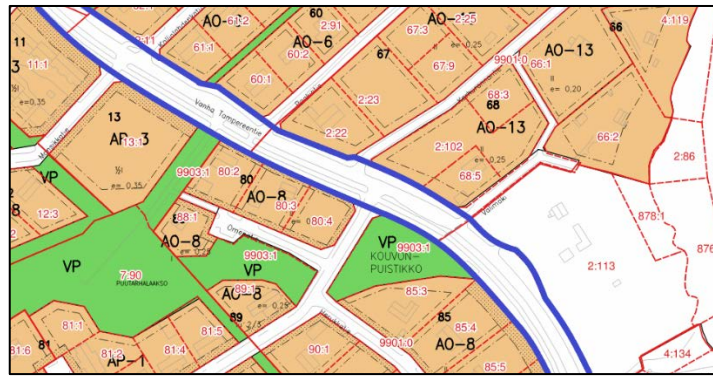
Hakala (5) Välimäen asemakaava (kaavanro AK86), 17.4.2000 hyväksytty kaupunginosa Hakala (5) Kallinlahden eteläpuolen asemakaava (kaavanro AK71), 18.2.1967 hyväksytty Ikaalisten maalaiskunta rakennuskaava (kaavanro R1), 3.9.1971 hyväksytty Ikaalinen rakennuskaavan muutos (kaavanro RM7), 15.4.1983 hyväksytty kaupunginosa 5. Hakala asemakaavan muutos (kaavanro AK21) ja 13.2.1975 hyväksytty Hakalan kauppalanosan asemakaava (kaavanro (AK3).

Osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa asemakaavaa.

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu katualueeksi, erillispientalojen korttelialueeksi (AO), venevalkamal alueeksi (LV), yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TTV), puistoalueeksi (P, PL), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (AP).

Ote ajantasakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:





Rakennusjärjestys

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu Ikaalisten kaupungin ylläpitämä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan pohjakartta.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Ikaalisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Vanha Tampereentie katualueena välillä Silkintie - Pirulantie voimassa olevien asemakaavojen katualuerajausten sekä kiinteistörajojen mukaisesti. Asemakaavamuutos toteuttaa suunnittelualueelle laadittua Ikaalisten sisääntulotien (Mt 2595) ja Vanhan Tampereentien (Mt 13139) parantamiseen liittyvää tiesuunnitelmaa.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.2.2021.

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu alustavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt kaavatyön vireilletulosta __.__.2021 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoitustaululla (teknisten palvelujen yksikkö) ja verkkosivuilla sekä kuuluttamalla __.__.2021 paikallislehti Oivassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.2.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.2021 teknisten palvelujen toimitilassa ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotus

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuinpientalojen korttelialuetta (AP), erillispientalojen korttelialuetta (AO), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 7,8 hehtaaria.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta on noin 1,5 ha, asuinpientalojen korttelialuetta on noin 1,0 ha, erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,5 ha, puistoaluetta on noin 0,8 ha, autopaikkojen korttelialuetta on noin 0,1 ha ja katualuetta on noin 3,9 ha.

Uutta asemakaava-aluetta on osoitettu yhteensä 0,1524 ha.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä: 18 174 k-m².

Rakennusoikeutta osoitetaan kaava-alueelle lisää yhteensä 4370 k-m².

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

Palvelut

Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat kaava-alueen länsiosan läheisyydessä ja kaava-alueen eteläosasta noin 2 kilometriä länteen. Kaava-alueen länsipuolella korttelin 1 välittömässä läheisyydessä sijaitsee mm. koulu, terveysasema, liikuntahalli, apteekki ja taksiasema.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1

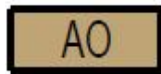


Asuinkerrostalojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.
Alue on tarkoitettu korttelin 1 tonttien 3-5 käyttöön.

Kortteli 16 ja 59



Erillispientalojen korttelialue.

Kortteli 77



Asuinpientalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Puisto.

Liikennealueet

Asemakaavassa on osoitettu Vanhan Tampereentien, Hakalankadun ja Kallinkadun katualueet.

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

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaavamuuutosalue on pääosin yhdystietä. Vaikka asemakaavamuutoksessa suunnittelualue osoitetaan vastoin yleiskaavaa katualueeksi, poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä, koska alueen pääkäyttötarkoitus pysyy muuttumattomana. Kaavamuuutoksessa osoitetaan jo aiemmissa asemakaavoissa vahvistuneet katualueet Vanha Tampereentie, Kallinkatu ja Hakalankatu sekä uutta katualuetta (Vanha Tampereentie) aiemmin asemakaavoittamattomien alueiden osalta välillä Silkin-tie-Pirulantie. Kortteli 77 on osoitettu yleiskaavan mukaisesti asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteen kehitykselle, kun uusi kerrostalorakentaminen houkuttelee asukkaita lähelle keskustan palveluita elävöittäen aluetta ja parantaen palveluiden käyttöastetta. Uuden tiesuunnitelman toteutuminen parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Hyvät liikenneyhteydet sekä alueen keskustapalvelut linkittyvät entistä paremmin yhteen tulevaisuuden keskusta-asumisen kehittämisessä, kun välimatkat lyhenevät ja lähipalvelujen saavutettavuus kasvaa. Kaavamuuotos toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita luomalla edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuuotoksella mahdollistetaan kolmen 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliin 1, jossa sijaitsee ennestään kaksi 3-kerroksista kerrostaloa. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Vanhan Tampereentien eteläpuolella sijaitsee myös 6-kerroksisia kerrostalorakennuksia sekä pääosin pientaloasutusta. Keskustan palvelut sijoittuvat aivan korttelin 1 läheisyyteen. Kaavamuuotos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tukemalla eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyiseen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Kaavamuuotoksella on positiivisia vaikutuksia alueen palveluiden kehittymiselle sekä käyttöasteen parantamiselle. Kaavamuuotos aiheuttaa kustannuksia kaupungille varsinkin rakentamisvaiheessa, mutta uusi rakentaminen ja alueelle saapuvat uudet asukkaat tuovat alueelle tuloja asumisen ja palveluiden käytön myötä.

Taajamakuva

Kaavamuuotoksella luodaan eheää kaupunkikuvaa, tiivistetään kaupunkimaista asumista sekä luodaan turvallista ympäristöä. Kaavamuuotos luo edellytykset yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavan mahdollistama

rakentaminen muuttaa toteutuessaan maisemarakennetta vähäisesti.

Liikenne

Kaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen varsinkin kevyen liikenteen osalta. Kaavamutoksessa on vahvistettu Vanhan Tampereentien, Hakalankadun ja Kallinkadun katualueet sekä järjestetty korttelin 1 sisäinen liikenne järkevällä tavalla. Kaavamuuotos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä palvelujen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistämällä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

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.

Tekninen huolto

Kaavalla ei ole teknisen huollon järjestämisen kannalta merkittäviä vaikutuksia.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla on positiivinen vaikutus alueen sosiaalisen ympäristön kehittymiselle. Suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa rakennusoikeus kolmelle uudelle kuusikerroksiselle kerrostalolle ja mahdollistaa alueen kehittäminen liittyen asuntotuotantoon sekä liike- ja elinkeinoelämään. Myös alueen liikenneturvallisuus ja viihtyvyys paranee uuden liikennesuunnitelman sekä rakentamisen myötä. Kaavamutoksella on positiivisia vaikutuksia asukkaiden sosiaalisen ympäristön kehittymiseen, kun keskeisen keskustan osan asukkaiden ja palveluidenkäyttäjien määrä kasvaa ja alueella huomioidaan kevyen liikenteen käyttäjät entistä paremmin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi hyvät mahdollisuudet virkistymiseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavalla on toteutuessaan vähäisiä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaavamuutoksen myötä alueen maisemarakenne hieman muuttuu, kun alueelle osoitetaan rakennusoikeus uusille kerrostalorakennuksille. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin ennestään kuusikerroksisia kerrostaloja, vesitorni sekä lämpövoimala, jonka korkea piippu hallitsee tällä hetkellä alueen maisemaa. Kaava-alueen kortteli 1 sijaitsee aivan Ikaalisten keskustan tuntumassa ja kaavassa osoitettu rakentaminen täydentää ennestään kerrostalovaltaista korttelia, kun taas lähiympäristö kaava-alueen pohjois- etelä- ja itäpuolella on selvästi pientalovaltaista aluetta. Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja ja rakentamisen sopeuttamista maisemaan pyritään ohjaamaan kaavamääräysten avulla.



Lämpövoimalan piippu ja vesitorni hallitsevat maisemaa korttelin 1 lähiympäristössä. Vesitornin vieressä 6-kerroksisia kerrostalorakennuksia.

Pohjavedet ja pienilmasto

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita eikä kaavalla ole vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen uuden tiesuunnitelman toteutuessa.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen yritystoiminnan ja palvelujen kehittämiseen.

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.

Kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman, nykyiset kevyen liikenteen yhteydet säilyvät, mutta linjauksiin tehdään pieniä muutoksia tiejärjestelyistä johtuen. Uusi kevyen liikenteen väylä tehdään Vanhan Tampereentien varressa sijaitsevalta Kallinlahdenkadulta länteen päin siirrettävälle bussipysäkille. Lisäksi kevyen liikenteen saarekkeellisia ylityskohtia rakennetaan Vanhalle Tampereentielle kolme kappaletta.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ikaalisten kaupunki.

Turussa __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.