

IKAALISTEN KAUPUNKI

HAKUMÄEN KORTTELIN 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

14.3.2022

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
Muinaismuistot.....	7
Maanomistus	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	8
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Kaavan pohjakartta.....	10
3. Suunnittelun vaiheet.....	11
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	11
Viranomaisyhteistyö.....	11
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	11
Kaavaehdotus	11
Kaavan hyväksyminen.....	11
4. Asemakaavan kuvaus	12
4.1. Kaavan rakenne	12
Mitoitus.....	12
Palvelut.....	12
4.2. Aluevaraukset	12
Korttelialueet	12
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	13
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen 14

Vaikutukset talouteen ja yritystoimintaan 14

5. Asemakaavan toteutus..... 15

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 15

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 15

5.3. Toteutuksen seuranta 15

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	14.3.2022	Käsitelty Ikaalisten ympäristö- lautakunnassa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

IKAALISTEN KAUPUNKI HAKUMÄEN KORTTELIN 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan korttelia 4 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 4.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu _____2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____2022 – _____2022

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____2022 – _____2022

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisissa Hakumäen (6) kaupunginosassa, noin kilometrin päässä Ikaalisten keskustan palveluista kaakkoon.



Kaava-alueen ohjeellinen sijainti.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on vähäisesti laajentaa voimassa olevan asemakaavan korttelia 4 kaava-alueen itäosan puistoalueelle ja samalla mahdollistaa korttelissa 4 nykyiseen palveluasumiseen liittyvä lisärakentaminen. Korttelin palveluasumistoiminta ei käytännön syistä (vanhus- ja ikäihmiset) mahdollista lisärakentamista kerroslukua korottamalla.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 4 sekä puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Marskinkatuun, lännessä Ristonkatuun, pohjoisessa puistoalueeseen ja idässä rivitalojen korttelialueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupungin taajama-alueita. Suunnittelualueen luoteis- ja pohjoispuolella sijaitsee osin metsäistä ja osin hoidettua puistoaluetta.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä suunnittelualueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuinalueita ja suunnittelualueella sijaitsee ikäihmisten palveluasumista tarjoava *Koti-pihlaja*. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin rivitalo- ja pientaloasumista.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita tai muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Marskinkadun ja Ristonkadun risteyksen koillispuolelle. Suunnittelualueelle kuljetaan Ristonkadun kautta.

Palvelut

Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhäiriöitä.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat Ikaalisten kaupungin omistuksessa.

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Maakuntakaava

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

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle, jossa merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet.

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa *Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas)*, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja suunnittelualan eteläosaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteys.

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Pientalovaltainen asuntoalue.

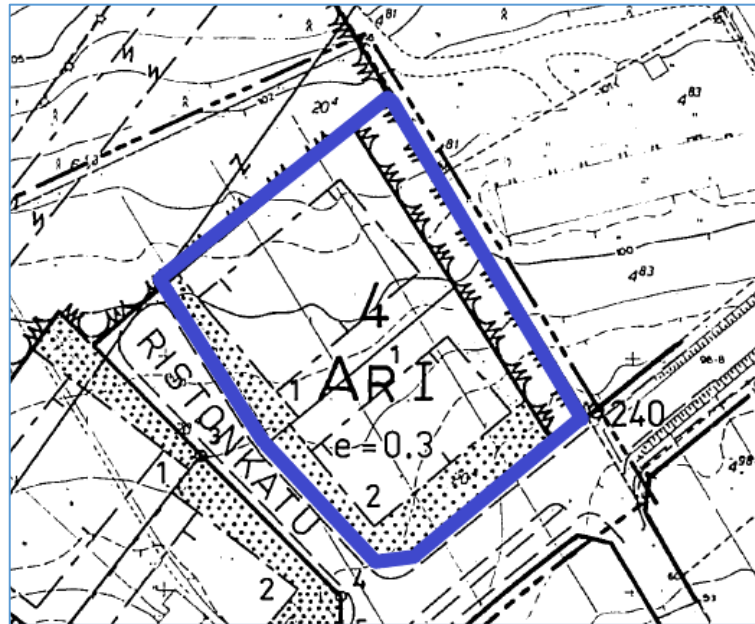


Kevyen liikenteen yhteys.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1976 vahvistettu *Hakumäen kauppalanosa VI, Läykkälän kaupunginosa VII asemakaava* (kaav. A4, hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR-1) sekä istutettavaksi puistoalueeksi, joka on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan (PI).

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta:



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE: KORTTELIALUEELLA KULLAKIN HUONEISTOLLA TULEE OLLA ITSENÄINEN ULOSKÄYNTINSÄ JA AINAKIN YHDELLÄ RAKENNUKSEN SIVULLA HUONEISTON OMASSA KÄYTÖSSÄ OLEVA VÄLITTÖMÄSTI HUONEISTOON LIITTYVÄ TONTINOSA, JOLLE TONTINOSALLE TULEE PÄÄSTÄ ULKOA YHTEISSESSÄ KÄYTÖSSÄ OLEVAN TONTINOSAN KAUTTA.



ISTUTETTAVA PUISTOALUE, JOKA ON RAKENNETTAVA JA ISTUTETTAVA YHTENÄISEN SUUNNITELMAN MUKAAN.

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

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt Ikaalisten kaupungin toimesta. Kaavatyön tavoitteena on vähäisesti laajentaa korttelia 4 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle kaava-alueen itäosassa ja mahdollistaa alueelle nykyiseen palveluasumiseen liittyvä lisärakentaminen.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 14.3.2022.

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

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt kaavatyön vireilletulosta __.__.2022 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoitustaululla (teknisten palvelujen yksikkö) ja verkkosivuilla sekä kuuluttamalla __.__.2022 paikallislehti UutisOivassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 14.3.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kaupungissa nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 4 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-1). Korttelialuetta on kaavamuutoksessa laajennettu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle kaava-alueen itäosassa ja samalla korttelin rakennusoikeus hieman kasvaa.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,48 hehtaaria.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 0,48 ha.

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

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1438 k-m². Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 235 k-m².

Palvelut

Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat kaava-alueelta noin 1 km luoteeseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 4

YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen, kun olemassa olevaa ikäihmisille tarkoitettua palveluasumisyksikköä kaavamuutoksen myötä laajennetaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asumisen ja vanhuspalveluiden kannalta tärkeiden toimintojen sijoittuminen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Kaavamuutoksella tuetaan peruspalveluiden kehittämistä ja kaavamuutoksella arvioidaan tästä johtuen olevan jonkin verran vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Taajamakuva

Kaavamuutoksella luodaan eheää kaupunkikuvaa luomalla edellytykset yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa toteutuessaan maisemarakennetta vähäisesti.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen eikä kaavamuutos koske olemassa olevia katualueita.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos tukeutuu alueella olemassa oleviin palveluihin. Kaavamuutoksella saattaa parhaimmillaan olla työllisyyttä edistävää vaikutusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan verkostoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön, kun alueen palveluasumistoimintaa laajennetaan. Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue poistuu, mutta kaava-alueen lähiympäristöön jää riittävästi virkistysaluetta myös kaavamuutoksen jälkeen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan ja kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavamuutoksessa osoitettu lisärakentaminen sopeutuu ja sijoittuu osaksi olemassa olevaa rakentamista, eikä kaavamuutoksessa ole osoitettu voimassa olevaa asemakaavaa korkeampaa rakentamista.

Pohjavedet ja pienilmasto

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta terveellisyteen tai turvallisuuteen.

Vaikutukset talouteen ja yritystoimintaan

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yritystoimintaan. Kaavamuutoksella arvioidaan toteutuessaan olevan kuitenkin taloudellisia vaikutuksia ikäihmisten palveluasumista (Kotipihlaja) toteuttavalle Ikaalisten kaupungille.

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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.