

IKAALISTEN KAUPUNKI

NUMMENRINTEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



11.3.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Asemakaava	11
Kaavoituksessa osoitettu kaupan mitoitus ja toteutunut rakentaminen	12
Rakennusjärjestys	15
Kaavan pohjakartta.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo	16
Kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen.....	18
4. Asemakaavan kuvaus	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19
Palvelut.....	19
4.2. Aluevaraukset	20
Korttelialueet	20

4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	20
	Suhde Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040	20
	Yleiskaavallinen tarkastelu	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	24
	Vaikutukset yritystoimintaan	24
5.	Asemakaavan toteutus.....	25
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.3.2022	Käsitelty Ikaalisten ympäristö- lautakunnassa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

IKAALISTEN KAUPUNKI NUMMENRINTEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Osaa korttelia 31.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelia 31.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	18.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	18.11.2021 lähtien
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.___.2022 – ___.___.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2022 – ___.___.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten Nummen alueella Läykkälänlahden (8) kaupunginosassa, noin 2,5 kilometriä Ikaalisten keskustasta etelään kauppakeskus Kompin itäpuolella ja Ikaalistentien ja valtatie 3 eritasoliittymän luoteispuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Karhoistentiehen, idässä Ikaalistentiehen, etelässä valtatie 3 pohjoiseen liittymäramppiin ja lännessä liikerakennusten korttelialueeseen.

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle liiketoiminnan keskittymä, joka mahdollistaa lähiruokakonseptiin liittyvien ravintola-, myymälä- ja tuotantotilojen, matkailun myyntikonttorin sekä polttoaineen jakeluaseman/huoltoaseman sijoittumisen alueelle. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueen tavoitteelliseksi kokonaisrakennusoikeus on asetettu noin 4 500 k-m².

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevan kaavan korttelia 31. Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 143-413-3-30 Koi-vikko sekä 143-401-115-2 LISÄ-PIEKSU.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin tasaiseksi rakennettua kenttää. Suunnittelualueen liikennealueiden puoleiset laidat ovat hoidettua nurmialuetta.

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

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen viereisellä kiinteistöllä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee kauppakeskus Komppi parkkipaikka-alueineen.

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

Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä Karhoistentien pohjoispuolella ja Ikaalistentien itäpuolella sijaitsee pääosin kaupan ja teollisuuden rakennuksia.



Kauppakeskus Komppi suunnittelualueen länsipuolella. Kuva länteen.



Suunnittelualue ja alueelle johtava ajoyhteys. Kevyen liikenteen väylä kuvassa etualalla ja Ikaalistentien itäpuolella sijaitseva huoltoasema taustalla. Kuva itään.



Karhoistentien ja Kortteenkadun kiertoliittymä suunnittelualueen luoteispuolella. Kuva koilliseen.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä vesihuolto- ja sähköverkkostoon.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Valtatien 3 ja Ikaalisten tien risteysalueen luoteispuolella. Tontille ajo suunnittelualueella tapahtuu Karhoistentien kautta. Valtatien 3 vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla (2020) on noin 9 168 ajoneuvoa/vrk ja Ikaalistentien (2020) noin 5 569 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueelle on toimiva kevyen liikenteen yhteys, ja suunnittelualue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

Palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee liike- ja toimistotiloja sekä pienteollisuuden rakennuksia. Lähiympäristössä sijaitsee mm. kauppakeskus Komppi (www.komppi.fi), autoliikkeitä, kenkäkauppa, ravintolapalveluita sekä huoltoasema. Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat suunnittelualueesta noin 2,5 km pohjoiseen.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhäiriöitä.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä sekä 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. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

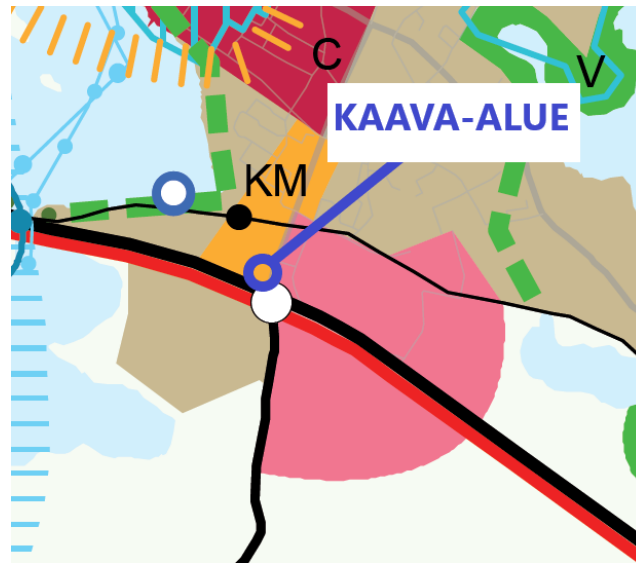
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin savutettavissa.

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 kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Suunnittelumääräyksen mukaan KM-merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset. Ikaalisten Nummenrinteen KM-alueella vähittäiskaupan mitoitus on 21 000 k-m², josta keskustahakuista kaupaa voi olla enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m².

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakunta-kaavassa 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.

KM

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle tai tiivistettävälle asemanseudulle.

Suunnittelumääräys:

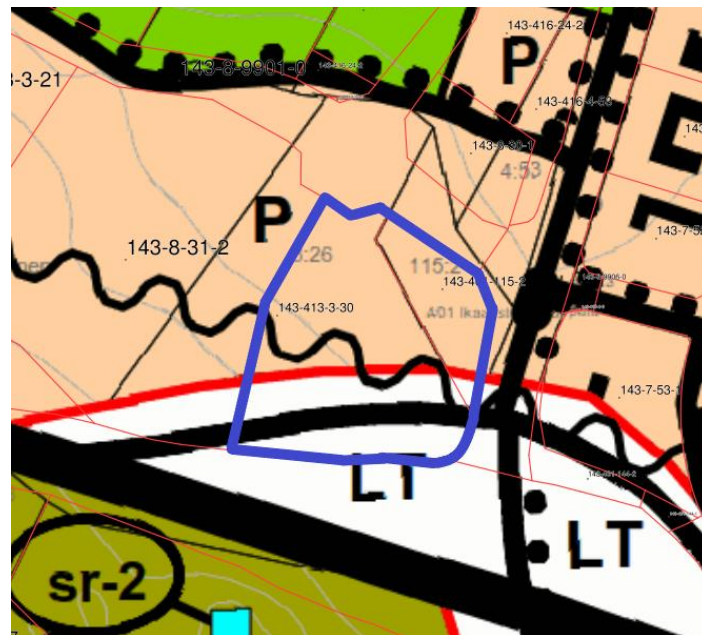
Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset.

ALUE	VÄHITTÄIS- KAUPAN ENIM- MÄISMITOITUS	KESKUSTAHAKUINEN KAUPPA ENINTÄÄN	PÄIVITTÄIS- TAVARAKAUPPA ENINTÄÄN
Tampere, Kaleva	70 000	40 000	7 000
Tampere, Turtola	35 000	30 000	7 000
Akaa, Kylmäkoski	11 000	8 000	3 000
Ikaalinen, Nummenrinne	21 000	12 000	5 000
Kangasala, Lentola etelä	40 000	27 000	5 000
Lempäälä, Ideapark	130 000	70 000	4 000
Nokia, Vihola	40 000	30 000	5 000
Pirkkala, Partola	120 000	60 000	10 000
Sastamala, Roismala	30 000	10 000	3 000
Ylöjärvi, Elovainio	75 000	35 000	5 000

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 palvelujen ja hallinnon (P) sekä yleisen tien alueeksi (LT). Osa suunnittelualueesta sijaitsee melualueella (me).

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja sinisellä:



Palvelujen ja hallinnon alue.



Yleisen tien alue.



Melualue.

Merkinnällä on osoitettu 55 desibelin päivämelualueen likimääräinen raja.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.6.2009 hyväksymä Nummenrinteen asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH-2). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m², josta päivittäistavarakaupan myymälätiloja (pt) saa olla enintään 300 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeelliset alueet, joille saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj).

Ote suunnittelualueella voimasta olevasta asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajausta sinisellä:



LH-2

Huoltoaseman korttelialue.

Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sallittu enimmäismäärä on 500 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopia läheisiin rakennuksiin.

Varastointitoiminnot on sijoitettava pääosin rakennuksen sisälle. Ulkovarastointi-, lastaus- ja jätehuoltoalueiden näkyminen tulee estää kaupunkikuvallisesti laadukkain aita- tai muurirakentein tai istutuksin.

Rakentamattomalle tontin osalle, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita. Tontin istutusalueiden hoidosta tulee huolehtia säännöllisin toimenpitein. Pysäköintialue on jäseneltävä pensas- ja puuistutuksin. Tontin käytöstä ja istutuksista on lupavaiheessa esitettävä suunnitelma asemapiirroksessa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/40 k-m². Pysäköintialue on jäseneltävä pensas- ja puuistutuksin osiin niin, että suurin yhtenäinen alue istutusvyöhykkeitten välissä saa olla enintään 3500 m².

pj

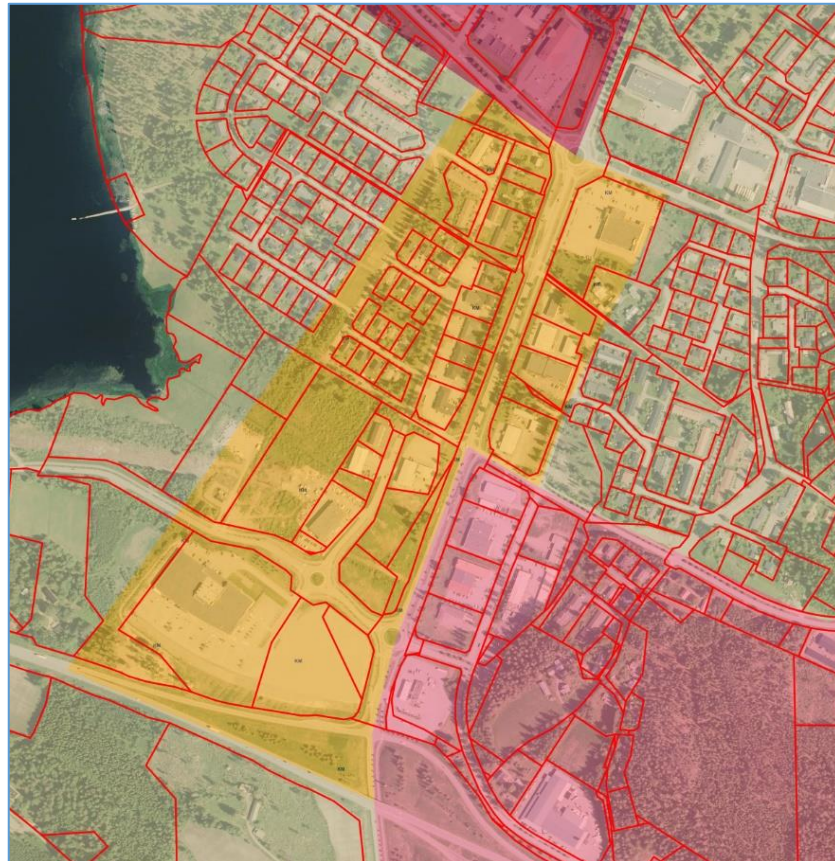
Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Polttoaineen jakeluasema tulee sijoittaa tontin sille osa-alueelle, jolla ohjeellinen pj-alue on esitetty kaavakartalla.

Kaavoituksessa osoitettu kaupan mitoitus ja toteutunut rakentaminen

Kaava-alue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavan kaupallisten palvelujen alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

(KM). Maakuntakaavan KM-rajaus ulottuu pitkälle taajamaan Pirkantielle saakka käsittäen mm. Pirkantien risteysalueen, jonka läheisyyteen Ikaalisten taajaman laajentuessa kaupallisten palvelujen toiminnot ovat siirtyneet Vanhasta kauppala 1980-luvulta lähtien. Ikaalisten Nummenrinteen alueella maakuntakaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 21 000 k-m², josta keskustahakuista kauppaa voi olla enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m².



Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 aluerakenne, jossa KM-rajaus keltaisella (paikkatietoikkuna).

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen keskeisen alueen yleiskaava (2005), jossa kaava-alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Yleiskaavassa ei ole osoitettu erikseen tavoitteellista rakennusoikeuden määrää kaava-alueella.

Maakuntakaavan KM-alueella voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä on maakuntakaavan mitoituksiin verrattuna noin kaksinkertainen (noin 42 600 k-m²), josta toteutunut kokonaismäärä on noin 19 100 k-m², ja josta kaupallisten palveluiden käytössä on alle 16 000 k-m². Alueella voi-

massa olevat asemakaavat ovat eri-ikäisiä, joista vanhin on vuodelta 1978 ja uusin Nummenrinteen asemakaava on hyväksytty vuonna 2009.



Ajantasa-asemakaava Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 KM-alueella.

Käsillä olevan asemakaavamuutoksen alueella 2009 voimaan tullessa Nummenrinteen asemakaavassa on kokonaisrakennusoikeutta liikerakentamiseen osoitettu yhteensä 21 168 k-m², josta on rakennettu noin 9 505 k-m². Määrä koostuu pääosin Kompin kauppakeskuksen rakennetusta kerrosalasta. Käsillä oleva asemakaavamuutos koskee 2009 voimaan tulleen Nummenrinteen asemakaavan huoltoaseman korttelialuetta (LH-2), johon on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m², ja josta päivittäistavarakaupan myymälätilojen enimmäismäärä on 300 k-m². LH-2-kaavamääräyksen mukaan muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sallittu enimmäismäärä on 500 k-m², eikä alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaava-alue on rakentamaton.

Nummenrinteen alueelle asemakaavoituksessa osoitettu kaupan rakennusoikeus on ollut olemassa jo ennen Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 hyväksymistä (2017), jossa kaupan rakennusoikeutta on osoitettu vain 21 000 k-m². Osa kaupan rakennusoikeudesta on varsinaisten liikerakennusten korttelien lisäksi sisällytetty alueella esimerkiksi asuinkorttelien ja teollisuusrakennusten korttelien kokonaisrakennusoikeuksiin. Maakuntakaavan kaupan mitoitus Nummenrinteen alueella ei siten ole maakuntakaavan hyväksymishetkellä vastannut mitenkään alueelle asemakaavoituksessa osoitettua kaupan rakennusoikeuden määrää.

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. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle liiketoiminnan keskittymä, joka mahdollistaa lähiruokakonseptiin liittyvien ravintola-, myymälä- ja tuotantotilojen, matkailun myyntikonttorin sekä polttoaineen jakeluaseman/huoltoaseman sijoittumisen alueelle. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla valtatie 3 varrella kauppakeskus Kompin välittömässä läheisyydessä, joka edesauttaa suunnitellun keskittymän näkyvyyttä ja parhaimmillaan kasvattaisi koko alueen asiakasvirtoja. Keskittymän lähiruokaan ja -tuotteisiin nojaava konsepti on nykyaikainen ja tukee paikallisia yrittäjiä.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.10.2021 ja päivitetty 8.11.2021 ja 11.3.2022.

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

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

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt kaavatyön vireilletulosta 2.11.2021 § 61. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoitustaululla (teknisten palvelujen yksikkö) ja verkkosivuilla sekä kuuluttamalla 18.11.2021 paikallislehti UutisOivassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.11.2021 lähtien teknisten palvelujen toimitilassa ja kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu Pirkanmaan liiton lausunto, johon kaavan laatija on laatinut vastineen.

Pirkanmaan liiton lausunto (16.12.2021):

Pirkanmaan liitto toteaa, että kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattu tavoite osoittaa Nummenrinteen alue liiketoiminnan keskittymäksi, joka mahdollistaa lähiruokakonseptiin liittyvien ravintola-, myymälä- ja tuotantotilojen, matkailun myyntikonttorin sekä polttoaineen jakeluaseman/huoltoaseman sijoittumisen, on lähtökohtaisesti myös maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Pirkanmaan liitto toteaa kuitenkin, että suunnittelualueetta koskee maakuntakaavamääräyksen mukainen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus. Ikaalisten Nummenrinteen KM-alueella vähittäiskaupan mitoitus on 21 000 k-m², josta keskustahakuista kaupaa voi olla enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa enintään 5000 k-m². Tämä tieto tulee täydentää myös asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Asemakaavaa laadittaessa on kaavaselostuksessa tarpeen esittää tiedot Nummenrinteen KM-alueen asemakaavojen rakennusoikeudesta sekä alueen toteutuneesta rakentamisen määrästä, kuten aiemmin viireillä olleen Ikaalisten Läykkälänlahden asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tehtiin (kaavaselostus 6.11.2018). Tässä yhteydessä tulee arvioida, onko alueella ylipäättään mahdollista toteuttaa lisää kaupan tiloja vai onko vähittäiskauppaan liittyvän uuden rakennusoikeuden asemakaavoittaminen Nummenrinteen KM-alueelle maakuntakaavan mukaista ainoastaan, mikäli samalla ajanmukaistetaan alueen muutkin asemakaavat tarkoituksenmukaisiksi ja vastaamaan maakuntakaavan kokonaismitoitusta.

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään maakuntakaavassa KM-alueen maakuntakaavamääräyksessä määrätyn kaupan mitoituksen osalta. Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia täydennetään Nummenrinteen KM-alueella voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeuksien sekä alueella toteutuneen rakentamisen osalta.

Kaavamuutosalueella voimassa olevassa Nummenrinteen asemakaavassa kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m², josta päivittäistavarakaupan myymälätilojen enimmäismäärä on 300 k-m². Näin ollen kaava-alueella on olemassa olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta, jolloin kaavamuutoksessa osoitettava rakennusoikeus ei ole kokonaan täysin uutta vähittäiskaupan rakennusoikeutta.

Maakuntakaavassa Nummenrinteen alueelle osoitettu kaupan mitoitus ei mitenkään vastaa alueelle asemakaavoituksessa osoitettua rakennusoikeutta, vaikka alueen asemakaavat ovat olleet olemassa maakuntakaavan laadinta- ja hyväksymishetkellä. Alueen asemakaavojen ajantasaistaminen vastaamaan maakuntakaavan mitoituksia tarkoittaisi, että alueella olemassa olevien korttelialueiden (esim. asuin-, teollisuus- ja liikekorttelit) kokonaisrakennusoikeuksia tulisi kaavamuutoksen/muutosten myötä reilusti laskea nykyisestä eikä tämä luultavasti olisi kovin mielekäästä alueen toimijoiden kannalta. Alueen asemakaavoituksen yleistä tai laajempaa tarkistamista maakuntakaavan mitoituksia vastaavaksi ei näin ollen nähdä käsillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä tarpeelliseksi.

Epäselväksi jää, onko maakuntakaavan todellisena tavoitteena ollut näivettää Ikaalisten kaupungin alueella kaupallisten palveluiden tarjontamahdollisuutta ja millä tavoin annettu lausunto edistää alueen kuntien maakuntaliitolle antamaa maakunnallista edunvalvontatehtävää.

Kaavaluonnos

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt 11.3.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

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

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 muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle liiketoiminnan keskittymä, joka mahdollistaa lähiruokakonseptiin liittyvien ravintola-, myymälä- ja tuotantotilojen, matkailun myyntikonttorin sekä polttoaineen jakeluaseman/huoltoaseman sijoittumisen alueelle. Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan huoltoasema-alue on osoitettu kokonaisuudessaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), joka mahdollistaa tuotantotilojen sekä ravintola- ja myymälätilojen sijoittumisen alueelle. KTY-1-korttelin rakennusala on osoitettu kaava-alueen itä- ja eteläosaan valtatie 3 ja Ikaalistentien suuntaan alueen näkyvyyden parantamiseksi ja korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta hieman voimassa olevaa asemakaavaa enemmän. KTY-1-kaavamääräyksessä on kuitenkin määrätty alueelle sijoittuvien myymälätilojen osuudesta kokonaisrakennusoikeudesta. Ohjeellinen polttoaineen jakeluasema (pj) on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaava-alueen pohjoisosaan.

Liikennöinti on kaava-alueelle osoitettu tapahtuvaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kaava-alueen luoteisosasta, jossa kaavamuutoksessa on vahvistettu sujuva ja tarkoituksenmukainen ajoyhteys (ajo) sekä viereisen kauppakeskus Kompin pysäköinti-alueelle sekä kaava-alueen KTY-korttelialueelle. Autopaikkoja on kaavamääräyksen mukaan varattava KTY-korttelialueelle vähintään 1 ap/60 k-m².

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,1 hehtaaria, josta toimitilarakennusten korttelialuetta on osoitettu noin 2,1 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m². Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeuden määrä lisääntyy 2 000 k-m².

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

Palvelut

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee mm. kauppakeskus Komppi, autoliikkeitä sekä ravintolapalveluita ja huoltoasema.

Ikaalisten keskustan muut palvelut sijaitsevat kaava-alueelta noin 2,5 km pohjoiseen (vanhan kauppalan alue).

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 31 (rakennuspaikka 1)



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj) sekä ajoyhteys (ajo).

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutoksella toteutetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen hyvien yhteyksien päähän Ikaalisten keskustan ja kaava-alueen lähiympäristön, kuten kauppakeskus Kompin palveluista sekä valtatie 3 liikennevirroista. Lähiruokaan nojaavan tuotanto- ja liiketoiminnan sijoittuminen muiden alueen palveluiden läheisyyteen sekä valtaväylän varrelle edistää osaltaan hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä alueiden elinvoiman tukemista ja uusi työpaikka- ja palvelutoimintojen alue on myös joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen kannalta hyvin saavutettavissa.

Suhde Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Ikaalisten Nummenrinteen alueella maakuntakaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 21 000 k-m², josta keskustahakuista kauppaa voi olla enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa enintään 5000 k-m². Maakuntakaavan KM-alueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu kaupan rakennusoikeutta noin 42 600 k-m², joka on

maakuntakaavan mitoituksiin nähden yli kaksinkertainen. Toteutunut rakentamisen määrä on kuitenkin vain 19 100 k-m², josta kaupallisten palveluiden osuus on 16 00 k-m².

Käsillä olevan asemakaavamuutoksen alueella 2009 voimaan tullessa Nummenrinteen asemakaavassa on kokonaisrakennusoikeutta liikerakentamiseen osoitettu yhteensä 21 168 k-m², josta on rakennettu noin 9 505 k-m². Rakentamattomalle kaava-alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m². Käsillä olevassa kaavamuutoksessa KTY-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 500 k-m² eli rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevaan kaavaan verrattuna 2 000 k-m². Osa kaavamuutoksessa osoitetusta rakennusoikeudesta on kuitenkin varattu tuotantorakentamiseen, ei liikerakentamiseen.

Kaavamuutos on kaiken kaikkiaan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen ja kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle kaupallisten palvelujen alueelle muiden alueen palvelujen välittömään läheisyyteen. Kaavamuutoksessa osoitetulla rakennusoikeuden verrattain vähäisellä nostamisella ei arvioida olevan maakuntakaavan toteuttamisen kannalta merkittävää vaikutusta.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä yleisen tien alueeksi (LT). Yleiskaavassa ei ole kuitenkaan annettu tarkempia määräyksiä P-alueen kokonaisrakennusoikeuden määrästä. Kaavamuutos toteuttaa alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta asumista. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan kuitenkin positiivisia vaikutuksia alueen houkuttelevuuden ja asiakasmäärien kasvun kannalta, kun alueelle tulee lisää palveluja lähiruokaan tukeutuvan keskittymän myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos vahvistaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen alueen rakentamista ja lisäämällä palvelujen saavutetta-

vuotta. Kaava-alue sijaitsee valtatie 3 välittömässä läheisyydessä. Hyvät liikenneyhteydet ja toimivat palvelut mahdollistavat alueen jatkuvan kehittämisen ja käsillä olevan kaavamuutoksen toteutuminen voi parhaimmillaan tuoda uusia palveluidenkäyttäjiä alueelle yli kuntarajojen.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Alueelle sijoittuva yritys- ja liiketoiminta tuo myös verotuloja kunnalle, lisää alueen houkuttelevuutta ja mahdollistaa parhaimmillaan uusien työpaikkojen syntymisen.

Taajamakuva

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutusta taajamakuvaan, kun maastoltaan tasaiselle kentälle rakennetaan ravintola-, myymälä- ja tuotantotiloja sekä mahdollisesti polttoaineen jakeluasema. Uusi rakentaminen on kuitenkin mahdollista sopeuttaa olemassa olevaan taajamakuvaan sen sijoittuessa luontevasti lähialueen palvelujen sekä valtatie 3 yhteyteen. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien esimerkiksi rakennusten sopeutumista ympäristöön. Rakennusten tulee muun muassa olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee myös julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia läheisiin rakennuksiin. Ulkovarastointi-, lastaus- ja jätehuoltoalueiden näkyminen tulee estää kaupunkikuvallisesti laadukkaine aita- tai muurirakentein tai istutuksin ja rakentamattomalle tontin osalle, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita. Tontin käytöstä ja istutuksista on lupavaiheessa esitettävä suunnitelma asemapiirroksessa.

Liikenne

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen liikenteeseen, kun uusien palvelujen sijoittuminen kaava-alueelle voi parhaimmillaan lisätä kaava-alueen ja koko lähialueen asiakasmääriä. Kaavamuutoksessa on osoitettu tarkoituksenmukainen ja olemassa oleva ajoyhteys Karhoistentieltä kaava-alueelle sekä vireisen kauppakeskus Kompin pysäköintialueelle. Kaavamuutoksessa määrätään, että kaava-alueella on varattava auto-paikkoja vähintään 1 ap/60 k-m². Kaava-alue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kannalta.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen lisääntymiseen alueella. Kaavamuutoksessa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta, johon on tarkoitus sijoittaa lähiruokaan tukeutuva liiketoiminnan keskittymä myymälä-, ravintola- sekä tuotantotiloineen. Lähimmät Ikaalisten kaupungin muut palvelut sijaitsevat noin 2,5 km kaava-alueesta pohjoiseen.

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 alueen sosiaaliseen ympäristöön, kun aiemmin rakentamaton alue tulee rakennetuksi. Kaavamuutos tuo myös toteutuessaan parhaimmillaan palveluja ja uusia työpaikkoja alueelle. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueisiin, mutta kaavamuutoksessa on pyritty kuitenkin huomioimaan viheralueiden jatkuvuus osoittamalla rakennuspaikan reunoille istutettavia alueen osia. Kaavamääräysten mukaan rakentamattomalle tontin osalle, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita ja istutusalueiden hoidosta tulee huolehtia säännöllisin toimenpitein.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia alueen maisemaan, kun aiemmin rakentamaton alue tulee rakennetuksi. Kaavamuutoksessa KTY-korttelin rakennusala on osoitettu valtatie 3 ja Ikaalistentien puoleisille rakennuspaikan osille, jotta liikekeskittymä saisi näkyvyyttä tie- ja katualueiden suuntaan. Kaava-alueella ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja ja rakentaminen sijoittuu jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön, jossa kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin liike-, toimisto- ja teollisuuden rakentamista. Rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu II.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien esimerkiksi rakennusten sopeutumista ympäristöön. Rakennusten tulee muun muassa olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee myös julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia läheisiin rakennuksiin. Ulkovarastointi-, las-
taus- ja jätehuoltoalueiden näkyminen tulee estää kaupunkikuval-
lisesti laadukkaine aita- tai muurirakentein tai istutuksin ja raken-
tamattomalle tontin osalle, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysä-
köintiin, on istutettava puita ja pensaita. Tontin käytöstä ja istu-
tuksista on lupavaiheessa esitettävä suunnitelma asemapiirroksessa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita eikä kaavalla ole vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksella voidaan arvioida olevan vähäisiä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen, kun asiakasmäärät uusien palvelujen myötä alueella kasvavat.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen elinkeino- ja yritystoimintaan, kun kaava-alueelle sijoittuu liiketoimintaa ja palveluja. Kaavamuutoksella saattaa olla positiivisia vaikutuksia myös uusien työpaikkojen muodossa.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

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.