

Pasi Lappalainen

Lähettäjä: Kanslia, Tekniset palvelut <Kanslia.Teknisetpalvelut@ikaalinen.fi>
Lähetetty: perjantai 20. toukokuuta 2022 10.07
Vastaanottaja: Rask, Satu; Pasi Lappalainen
Aihe: VL: Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentit Nummenrinteen asemakaavan muutosluonnoksesta

T. Sirpa

Lähettäjä: Rasimus Ilari (ELY) <ilari.rasimus@ely-keskus.fi>
Lähetetty: torstai 19. toukokuuta 2022 13.27
Vastaanottaja: Kanslia, Tekniset palvelut <Kanslia.Teknisetpalvelut@ikaalinen.fi>
Kopio: Pelkonen Pauliina (ELY) <pauliina.pelkonen@ely-keskus.fi>; Huttunen Minna (ELY) <minna.huttunen@ely-keskus.fi>
Aihe: Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentit Nummenrinteen asemakaavan muutosluonnoksesta

Viite: Lausuntopyyntöne 6.4.2022
Asia: Nummenrinteen asemakaavaluonnos

Pirkanmaan ELY-keskus on perehtynyt otsikon asemakaavaluonnokseen. ELY-keskus esittää kaavaluonnoksesta seuraavaa.

Kaavamuutos kohdistuu alueelle, joka Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseksi on määritelty 21 000 k-m², josta keskustahakuista kauppaa saa olla enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 5 000 k-m². Keskeisen alueen osayleiskaavassa vuodelta 2005 alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon sekä yleisen tien alueeksi. Yleiskaavassa ei ole annettu alueelle kaupan mitoitusta. Voimassa olevassa Nummenrinteen asemakaavassa vuodelta 2009 alue on varattu huoltoaseman korttelialueeksi (LH-2), jossa rakennusoikeus on 2 500 k-m². Asemakaavassa on annettu tiettyjä rajoitteita kaupan sijoittamiselle kortteliin.

Vähittäiskaupan mitoitus

Kaavaselostuksessa on asianmukaisesti selostettu myös laajemmin kaavamuutosalueen ympäristön kaupallista mitoitusta maakuntakaavan KM-alueen osalta. Selostuksen mukaan maakuntakaavan KM-alueella (Nummenrinne) on voimassa olevissa asemakaavoissa (hyväksytty vuosina 1978-2009) rakennusoikeutta kaksinkertaisesti maakuntakaavan mitoitukseen nähden (42 600 k-m²). Tällä ilmeisesti tarkoitetaan kaupan myymälätiloja mahdollistavaa rakennusoikeutta. Selostuksen mukaan tästä kokonaisrakennusoikeudesta on toteutunut 19 100 k-m², josta kaupan tiloina on 16 000 k-m². Maakuntakaavan KM-alueen asemakaavoista merkittävimmin kaupan tiloja mahdollistaa alueen tuorein asemakaava vuodelta 2009, joka on myös nyt muutoksen alaisella alueella voimassa. Tässä Nummenrinteen asemakaavassa on selostuksen mukaan osoitettu kaupan myymälätiloille rakennusoikeutta 21 168 k-m², josta on toteutunut 9 505 k-m².

Selostuksessa todetaan, että maakuntakaavan kaupan mitoitus alueelle ei maakuntakaavan hyväksymishetkellä (2017) ole vastannut alueen asemakaavoissa voimassa ollutta kaupan rakennusoikeuden määrää. ELY-keskus ei kiistä asiaa, mutta muistuttaa, että maakuntakaavan mitoitus ohjaa yleis- ja asemakaavojen laatimista ja muuttamista, ja että maakuntakaavan mitoitukseen ei ole ollut tarkoituskaan sisällyttää kaikkea kuntien asemakaavoissa osoitettua kaupan rakennusoikeutta. Maakunnan alueen kaupan asemakaavallisen mitoituksen on todettu olevan maakuntakaavan tavoitteisiin nähden ylimitoitettua, mikä on huomioitu lopullisessa maakuntakaavan mitoituksessa. Näin ollen kaikkea maakuntakaavan hyväksymishetkellä toteutumatonta kaupan rakennusoikeutta ei ole sisällytetty maakuntakaavan mitoituksiin. Nyt käsillä olevassa Nummenrinteen asemakaavan muutoksessa on kyse sellaisesta rakennuspaikasta, jonne sijoitetut myymälätilat liittyvät viereisen kauppakeskuksen tiloihin tavalla, jossa nämä yhdessä muodostaisivat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan keskittymän.

ELY-keskus toteaa, että Nummenrinteen alueen asemakaavan muuttaminen vain yhtä tonttia koskien siten, että vähittäiskaupan myymälätilan rakennusoikeus alueella kasvaa aiempaan nähden, ei ole perusteltua. Asemakaavatilanne alueella ei maakuntakaavan voimaan tulon jälkeen ole kaupan mitoituksen osalta ajan tasalla. Asemakaavoja tulisikin uudistaa kokonaisuutena siten, että kaupan mitoituskysymys ratkaistaisiin kokonaisuutena maakuntakaavan KM-alueella ainakin niiltä osin, kuin asemakaava mahdollistaa vähäistä kivijalkamyymälää suurempia vähittäiskaupan myymälätiloja. Näiltä osin kaupan kokonaismoituksen tulisi mahdollisimman hyvin vastata maakuntakaavan enimmäismoitusta, eikä tämän ylittävää uutta kaupan rakennusoikeutta ole mahdollista alueelle sijoittaa.

Ottaen huomioon kaavamuutokselle esitetyt monipuoliset ja pääosin kannatettavat tavoitteet ELY-keskus esittää myymälä- ja muiden tilojen yksityiskohtaisempaa erittelyä asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Näin voitaisiin välttää mahdollinen ylimitoitus asemakaavan mahdollistamassa vähittäiskaupan myymälätilojen määrässä.

Liikenne

Asemakaava-alue rajoittuu etelässä valtatie 3 Ikaalisten eritasoliittymän ramppiin. Kaava-alueella idässä rajaava entinen maantie 2595, Ikaalistentie on muuttunut sekä asemakaavassa että hallinnollisesti Ikaalisten kaupungin kaduksi.

Nummenrinteen 27.8.2009 hyväksytyn asemakaavan laadintavaiheessa suunniteltiin kadut ja korttelien kulkuyhteydet siten, ettei maankäytöstä aiheutuisi merkittäviä haittoja valtatie 3, silloisen maantien 2595 ja katujen ajoneuvoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle eikä myöskään muulle maankäytölle. Voimassa olevassa asemakaavassa ajoneuvoliikenteen kulku kaavamuutosalueelle on osoitettu Karhoistentieltä Kortteenkadun ja kauppakeskus Kompin liittymässä olevan kiertoliittymän kautta. Valtatie 3 läheisyyden vuoksi kaavamuutosalueen liikenteellä voi olla vaikutuksia myös valtatie, etenkin ramppiliittymien toimivuuteen ja turvallisuuteen, tämän vuoksi ELY-keskus pitää perusteltuna kaavaluonnoksen / -selostuksen mukaista ratkaisua, jossa ajoneuvoliikenteen kulku kaava-alueelle on tarkoitettu järjestää Karhoistentien ja kauppakeskus Kompille johtavan kiertoliittymän kautta. Valtatie 3 ja sen ramppien alueella on lähtökohtaisesti liittymäkielto. ELY-keskus katsoo, että ajoneuvoliikenteen kulku tontille tulee kieltää asemakaavassa hakaviiva -merkinnällä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Ikaalisten sisääntulotieltä ja lisäksi myös Karhoistentien jaksolta, josta ei ole tavoitteena järjestää ajoneuvoyhteyttä tontille.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueen tontille, valtatie 3 rampin keskilinjasta 20 metrin etäisyydelle on osoitettu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 § mukainen suoja-alueen raja, joka tulee pitää nykyisellään eikä sitä voi korvata istutettavalla alueen osalla. Su-merkinnän selitys nykytilanteessa lisämääräyksineen on ”Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. ELY-keskuksella on liikenneturvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta.”

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontille mainostornin rakennusala, mutta lausunnolla olevasta asemakaavaluonnoksesta se puuttuu. Jos tontille on tavoitteena mahdollistaa rakennuksesta erillisen mainostornin tai mainoslaitteen rakentaminen, ELY-keskus katsoo, että sen rakennusala tulee osoittaa asemakaavassa. Mainostornin sijainti voimassa olevassa asemakaavassa on valtatie 3 liikenneturvallisuuden kannalta hyväksyttävä. Mainostorni ja muut valtatie käyttäjille suunnatut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa vaaraa valtatie liikenteelle. Asemakaava-alueella luvat mainoslaitteiden rakentamiselle myöntää kunta / kaupunki. Ennen maantien käyttäjille suunnattujen mainoslaitteiden toimenpidelupien tms. myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnon voi pyytää toimenpidelupaa käsittelevä kunta tai mainoslaitteen sijoittaja. ELY-keskus arvioi mainoslaitteen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Jalankulun ja pyöräilyn turvallisten ja sujuvien reittien muodostuminen tontille ja sen ympäri kauppakeskus Kompin suuntaan on tärkeää.

Asemakaava-alueen hulevesiä ei saa johtaa valtatie 3 kuivatusjärjestelmiin.

Asemakaava-alue sijoittuu Ikaalisten sisääntulon kannalta merkittävälle paikalle, joten rakentamisen laatua, ulkovarastointia, jätehuollon sijoittumista ja muita mm. valtatie 3 ja katujen suuntaan avautuvia näkymiä on syytä ohjata kaavamääräyksillä kaavaluonnoksen tapaan.

ELY-keskus pyytää varaamaan tilaisuuden lausua asemakaavasta sen ehdotusvaiheessa.

Ilari Rasimus

Ylitarkastaja

0295 036 353

Pirkanmaan ELY-keskus

kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi

vaihde 0295 036 000

Rakennettu ympäristö –yksikkö

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

PL 297, 33101 Tampere

Yliopistonkatu 38 (Attila)

Tilaa uutiskirjeemme ja seuraa ajankohtaisia uutisia ja tapahtumia verkkosivuilla www.ely-keskus.fi/pirkanmaa ja

Twitter-tilillä [@PirkanmaanELY](https://twitter.com/PirkanmaanELY)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

25/2022

Lausunto Ikaalisten Nummenrinteen asemakaavan muutoksen luonnoksesta

Ikaalisten kaupunki on lähettänyt 6.4.2022 Pirkanmaan liittoon lausuntopyynnön Nummenrinteen asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Lausunnot on pyydetty toimittamaan Ikaalisten kaupungille 13.5.2022 mennessä.

Kaavahankkeen tavoitteet ja laadittava asemakaava

Kaavasuunnittelun lähtökohdat ja asemakaavan kuvaus löytyvät kaava-asiakirjoista.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017 ja se on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa asemakaavamuutosalue on osoitettu ”Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” -merkinnällä (KM). KM-aluetta koskevan maakuntakaavamääräyksen mukaisesti Ikaalisten Nummenrinteen alueella vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on 21000 k-m2, josta keskustahakuista kauppaa enintään 12000 k-m2 ja päivittäistavarakauppaa enintään 5000 k-m2.

Pirkanmaan maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset avautuvat aluekohtaisesti Pirkanmaan liiton karttapalvelussa: <https://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu/> Maakuntakaavamääräykset ovat myös kokonaisuudessaan luettavissa nettisivulta: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen>

Liitteet: - Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Päätös

Pirkanmaan liitto on tutustunut Ikaalisten Nummenrinteen asemakaavan muutoksen luonnokseen.



Suunnittelujohtaja

11.05.2022

Sivu 2 (2)

Pirkanmaan liitto toteaa, että Nummenrinteen asemakaavamuutoksen kaava-asiakirjoja on täydennetty saadun palautteen pohjalta sekä aluetta koskevien lähtötietojen että maakuntakaavamääräysten sisällön osalta.

Asemakaavan laadinnan aloitusvaiheessa Pirkanmaan liiton antamassa lausunnossa kiinnitettiin huomiota kaavamuutosalueen kaupan mitoittamiseen liittyviin kysymyksiin. Nummenrinteen asemakaavamuutosta laadittaessa on tärkeää, että kaavatyössä tehtävät suunnitteluratkaisut tukevat osaltaan Ikaalisten kaupungin keskusta-alueen elinvoimaisuuden säilymistä ja kehittämistä, joka on ollut myös Pirkanmaan maakuntakaavasunnittelun tavoitteena. Pirkanmaan palveluverkko 2040-selvityksessä (2015) todetaan, että kaupan mitoituksen perustana on ostovoiman kehitykseen perustuva vähittäiskaupan kokonaismitoitus. Mitoituksella on pyritty varmistamaan keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys. Selvityksessä kuitenkin myös todetaan, että ”maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti”, jolloin yleis- ja asemakaavasunnittelussa voidaan ostovoimaan ja palvelutarpeeseen liittyvien tietopohjapäivitysten mukaisesti mitoittamistavoitteita vielä tarvittaessa tarkentaa.

Pirkanmaan liitto katsoo, että ikaalislaisten sujuvan arjen varmistamiseksi olisi tarkoituksenmukaista tutkia Ikaalisten keskustan eteläpuolelle sijoittuvan Nummenrinteen alueen palvelujen ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena. Pirkanmaan liitto kannustaakin ainakin pidemmän aikajänteen tavoitteena tarkastelemaan ko. asemakaava-alueen ajantasaisuutta ja päivittämistarpeita.

Nummenrinteen asemakaavan muutos, Ikaalinen

Alue on merkitty tummansinisellä viivalla / ympyrällä

