



Ikaalisten kaupunki
PL 31
39501 IKAALINEN

Viite: Lausuntopyyntöne 19.09.2022

Nummenrinteen asemakaavan muutos, Ikaalinen

Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Nummenrinteen asemakaavan muutoksesta. ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Kaavamuutos kohdistuu alueelle, joka on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseksi on määriteltä 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

Kaavaselostuksen mukaan maakuntakaavan KM-alueella (Nummenrinne) on voimassa olevissa asemakaavoissa (hyväksytty 1978-2009) rakennusoikeutta kaksinkertaisesti maakuntakaavan mitoitukseen nähden (42 600 k-m²). Rakennusoikeudella tarkoitetaan Nummenrinteen alueen (maakuntakaavan KM-alue) voimassa olevien asemakaavojen kaupan ja liiketilojen rakentamista mahdollistavaa rakennusoikeutta (kaavamääräys asemakaavoissa esim.TPL, KTY, KMK, K, LH ja AL).

Alueella on voimassa 2009 voimaan tullut Nummenrinteen asemakaava, jossa kokonaisrakennusoikeutta liikerakentamiseen osoitettu yhteensä 21 168 k-m², josta kauppakeskus Kompin korttelialueelle (KMK-1) yhteensä 14 500 k-m². Käsiteltävä asemakaavamuutos kuitenkin koskee Nummenrinteen asemakaavan huoltoaseman korttelialuetta (LH-2) (kortteli 31, tontti 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. Kaavaehdotuksessa LH-2 alue muutettaisiin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), joka mahdollistaisi rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m², josta enintään 60 % voisi olla myymälätiloja.

ELY-keskus on kaavan luonnosvaiheessa antanut kommentit kaavan valmisteluaineistosta. Silloin ELY-keskus totesi, että asemakaavoja tulisi uudistaa alueella kokonaisuutena siten, että kaupan mitoituskysymys ratkaistaisiin kokonaisuutena maakuntakaavan KM-alueella ainakin niiltä osin, kuin asemakaava mahdollistaa vähäistä kivijalkamyymälää suurempia vähittäiskaupan myymälätiloja. Lisäksi ELY-keskus totesi, että Nummenrinteen alueen asemakaavan muuttaminen vain yhtä tonttia koskien siten, että vähittäiskaupan myymälätilan rakennusoikeus alueella kasvaa aiempaan nähden, ei ole perusteltua. Nyt lausuntopyynnöllä oleva asemakaavaehdotus koskee yhä vain yhtä tonttia alueella, joka on maakuntakaavassa KM-aluetta.

Kaavanlaatija on antanut vastineen ELY:n kommentteista ja todennut, että maakuntakaavassa esitettävä enimmäismitoitus on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti, kun osoitetaan uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä alueille. Lisäksi kaavan laatija toteaa, että näin ollen maakuntakaavassa Nummenrinteen kaupallisten palvelujen alueelle osoitettua vähittäiskaupan kerrosalaa ei voida pitää kiveen hakattuna yksikkömääränä, vaan mahdollistaisi tilannekohtaisen arvioinnin rakennusoikeuden osoittamiseksi esimerkiksi uutta vähäistä yritystoimintaa tukien, joka palvelisi sekä lkaalisten kaupunkia että laajemmin maakunnan intressejä.

ELY-keskus ei kuitenkaan ole samaa mieltä annetun vastineen kanssa siitä, että alueella, jossa voimassa olevilla asemakaavoilla mahdollistetaan kaksinkertainen määrä vähittäiskaupan rakennusoikeutta maakuntakaavaan nähden, voidaan lisätä vähittäiskaupan rakennusoikeutta kaavamutoksella vedoten enimmäismitoituksen yleispiirteisyyteen ja tilannekohtaiseen arviointiin. ELY-keskus näkee edelleen, ettei Nummenrinteen alueen vähittäiskaupan rakennusoikeuden kasvattaminen aiempaan nähden ole perusteltua. Asemakaavatilanne alueella ei maakuntakaavan voimaan tulon jälkeen ole kaupan mitoituksen osalta ajan tasalla.

ELY-keskus pitää hyvänä, että alueen palveluja halutaan kehittää, mutta toteaa kuitenkin, että se tulee tehdä kokonaisuutena ja alueen asemakaavojen ajanmukaisuus tarkistaen. ELY-keskus näkee, että lkaalisissa on noussut tarve muutoinkin tarkastella lkaalisten kaupallisten palvelujen kokonaisuutta, kun vanhan kauppalan palvelut

ovat siirtyneet risteysaluetta kohti. Tämä voi vaikuttaa esimerkiksi palvelujen saavutettavuuteen ja kaupallisen painopisteen siirtymiseen. Asemakaavoja tulee uudistaa kokonaisuutena siten, että kaupan mitoituskysymys ratkaistaan kokonaisuutena maakuntakaavan KM-alueella ja niin, että kaupan kokonaismoitus vastaa mahdollisimman hyvin maakuntakaavan enimmäismoitusta. ELY-keskus korostaakin sekä kaavaehdotuksen, että Ikaalisten kaupallisten palveluiden osalta kaupallisen selvityksen tarvetta. ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan ajanmukaisuuden seuranta on MRL:n 60 § mukaan kunnan velvollisuus ja kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

ELY-keskus myös muistuttaa, että kaava-aineisto tulisi lähettää kokonaisuudessaan (selostus, kaavakartta, liitteet tms.) Pirkanmaan ELY-keskuksen kirjaamoon lausuntopyyntöä yhteydessä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Paula Piirainen ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

TIEDOKSI

Ikaalisten kaupunki
Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan liitto

Tämä asiakirja PIRELY/18948/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/18948/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 31.10.2022 15:28

Esittelijä Piirainen Paula 31.10.2022 15:16

54/2022

Lausunto Ikaalisten Nummenrinteen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

Ikaalisten kaupunki on lähettänyt 19.9.2022 Pirkanmaan liittoon lausuntopyynnön Nummenrinteen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Lausunnot oli pyydetty toimittamaan Ikaalisten kaupungille 30.10.2022 mennessä. Pirkanmaan liiton lausunto on sovittu lähetettäväksi lisäaikapyynnön mukaisesti 17.11.2022 mennessä Ikaalisten kaupungille.

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 ehdotukseen.

Pirkanmaan liitto toteaa, että liitto on asemakaavatyön aikana kiinnittänyt huomiota kaavamuutosalueen kaupan mitoitukseen liittyviin kysymyksiin. Pirkanmaan liitto katsoo edelleen, että Nummenrinteen asemakaavatyön suunnitteluratkaisun tulee tukea Ikaalisten kaupungin keskusta-alueen elinvoimaisuuden



säilymistä ja kehittämistä, joka on sekä Pirkanmaan maakuntakaavan että maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena.

Asemakaavan luonnosvaiheen lausunnossaan Pirkanmaan liitto totesi, että maakuntakaavan yleispiirteisluonteisia kaupan mitoitustavoitteita voidaan yleis- ja asemakaavasunnittelussa tarvittaessa tarkentaa, ostovoimaan ja palvelutarpeeseen liittyvien tietopohjapäivitysten pohjalta. Nummenrinteen asemakaavan nähtävillä asetetuista aineistoista ei kuitenkaan käy ilmi, että kaava-alueelta olisi laadittu ajantasaista kaupan selvitystä, johon asemakaavaehdotuksessa esitetty suunnitteluratkaisu perustuisi. Sen sijaan kaavaselostuksessa kuvataan (s.24) suunnittelukohteen nykyistä asemakaavaa varten laaditun palveluverkkoselvityksen (FCG Planeko 2008) johtopäätöksiä ja suosituksia. Näiden mukaan ”Ikaalisten keskusta-alue ei tarjoa kaupan ja palvelualan yrityksiä kiinnostavia liiketiloja, eikä keskusta ole myöskään riittävän vetovoimainen houkuttelemaan matkailijoita ja ohikulkevaa pitkämatkaista liikennettä.” Pirkanmaan liitto katsookin, että asemakaavamutoksen kaupan selvitysten päivittämisellä tulisi varmistaa, etteivät maakuntakaavan keskeiset tavoitteet ja ratkaisut vaarannu, ja että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen (MRL 71 b §). Tällöin voitaisiin varmistua myös siitä, että Ikaalisten Nummenrinteen alueelle tähän mennessä toteutuneeseen kaupallisten palvelujen kerrosalaan (16000 k-m²) suunniteltu kaupan alan lisäys (2700 k-m²) on määrältään ja sijainniltaan perusteltu suhteessa kysyntään ja saavutettavuuteen.

Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan olisi tarkoituksenmukaista tutkia Ikaalisten keskustan eteläpuolelle sijoittuvan Nummenrinteen alueen palvelujen ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena. Pirkanmaan liitto kannustaakin Ikaalisten kaupunkia aluetta koskevan yleiskaavan ja asemakaavakokonaisuuden päivittämiseen.

Tämän asian on valmistellut maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka ja hyväksynyt suunnittelujohtaja Ruut-Maaria Rissanen.

Nummenrinteen asemakaavan muutos, Ikaalinen

Alue on merkitty tummansinisellä viivalla / ympyrällä

