

VASTINE

IKAALISTEN KAUPUNKI
NUMMENRINTEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Nummenrinteen asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 22.9.–21.10.2022. Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (31.10.2022)</p> <p>Kaavamuutos kohdistuu alueelle, joka on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseksi on määritetty 21 000 k-m², josta keskustahakuista kaupaa saa olla enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavara-kauppaa 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.</p> <p>Vähittäiskaupan mitoitus</p> <p>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 päivittäistavara-kaupan 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 4 500 k-m², josta enintään 60 % voisi olla myymälätiloja.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p> <p>Kaava-alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kaupan rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH-2), jossa muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sallittu enimmäismäärä on 500 k-m² ja päivittäistavara-kaupan myymälätilojen sallittu enimmäismäärä on 300 k-m². Näin ollen LH-2-alueelle osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta 2 500 k-m² loput rakennusoikeudesta voi käyttää (2 500 - 500 - 300 k-m² = 1 700 k-m²) esimerkiksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloihin. Tarkennuksena, että voimassa olevassa asemakaavassa LH-2-alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 2 500 k-m² on kokonaisuudessaan käytettävissä kaupan toimintaan, kun taas kaavamuutoksessa KTY-alueelle osoitettavasta 4 500 k-m² suuruudesta kokonaisrakennusoikeudesta ainoastaan 60 % eli 2 700 k-m² on käytettävissä myymälä- ja muihin verrattaviin tiloihin. Edellä mainitun mukaisesti voidaan todeta, että kaupalliseen toimintaan osoitetun rakennusoikeuden määrä tulee kaava-alueella kaavamuutoksen myötä kasvamaan ainoastaan 200 k-m², jota voi pitää erittäin vähäisenä.</p> <p>KTY-1-korttelialuemerkintä muutetaan muotoon KTY-5 ja kaavamääräys muotoon "Alueelle saa rakentaa liike- ja</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>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-alueella. Kaavanlaatija on antanut vastineen ELY:n kommentista 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 Ikaalisten kaupunkia että laajemmin maakunnan intressejä.</p> <p>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 kaavamuutoksella 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 Ikaalisissa on noussut tarve muutoinkin tarkastella Ikaalisten 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 kokonaisuusmitoitustaan vastaa mahdollisimman hyvin maakuntakaavan enimmäismitoitusta. ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan ajanmukaisuuden seuranta on MRL:n 60 § mukaan kunnan velvollisuus ja kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.</p>	<p>toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennetusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten kuitenkin siten, että päivittäistavarakaupan osuus on enintään 15 % rakennetusta kerrosalasta.” Näin ollen tulee huomioida myös, että kaavamuutoksessa kaupan toimintaan osoitettu rakennusoikeus riippuu alueelle kokonaisuudessaan rakennettavasta kerrosalan määrästä.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä määrätään kuntien seurantavelvoitteesta voimassa olevien asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista ja Ikaalisten kaupungin ympäristölautakunta on talousarvioehdotuksessaan vuodelle 2023 ja taloussuunnitelmassa kaudelle 2024 ja 2024 (8.11.2022 § 60) hyväksynyt toiminnalliseksi tavoitteekseen/kehittämiskohteeksi mm. asemakaavojen ajanmukaisuuden tarkastelun käynnistämisen. On kuitenkin huomioitava, että ajanmukaisuuden arvioinnin tarve ei voi perustua vaatimukseen maakuntakaavassa osoitetun kaupan mitoituksen saavuttamiseksi, vaan arviointia suoritetaan huomioimalla myös kaupungin kehittämiseen liittyvien muiden toimintojen tarve ja vaatimukset. Kaavan laatijana toistan luonnosvaiheen vastineessa esiin tuomani seikan siitä, että vaikka maakuntakaava ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta, ei mitenkään voida pitää tarkoituksenmukaisena sellaista tilannetta, että aluekohtainen asemakaavoitus tulisi uusia vastaamaan maakuntakaavan kaupan mitoituksen tavoitteita varsinkin alueella, jossa kaupallisia toimintoja on rakentunut jo lähtökohtaisesti runsaammin, kuin mitä alueelle vuonna 2017 hyväksytyt maakuntakaava mahdollistaisi.</p> <p>Maakuntakaavan 2040 yhteydessä laaditun palveluverkkoselvityksen 2040 mukaan vähittäiskaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee vahvistaa maakunnan kaupallista vetovoimaa sekä turvata vähittäiskaupan suuryksiköiden ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan yksi alueiden käytön suunnittelun tavoitteista on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen sekä toimivan kilpailun kehittyminen. Tilanteessa, jossa Ikaalisten vanhan kauppalan alueen vetovoima heikkenee suhteessa liikennealueiden ja varsinkin valtatie 3 varrelle sijoittuviin palveluihin, aktiivisella kaavoituksella voidaan turvata riittävä palvelujen taso myös tulevaisuudessa, mutta ei siinä tilanteessa, jos kaupungin asemakaavojen kokonaisajantasaistaminen olisi lähtökohtaisesti vaatimuksena uusien palvelujen sijoittumiselle.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskus myös muistuttaa, että kaava-aineisto tulisi lähettää kokonaisuudessaan (selostus, kaavakartta, liitteet tms.) Pirkanmaan ELY-keskuksen kirjaamoon lausuntopyynnön yhteydessä.</p> <p>ELY-keskus korostaakin sekä kaavaehdotuksen, että Ikaalisten kaupallisten palveluiden osalta kaupallisen selvityksen tarvetta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaava-alueelta on laadittu kaupan selvitys aiemman asemakaavatyön yhteydessä 2008, joka on myös mainittu ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa. Kaava-alueelta ei ole kaupan toimintaan osoitettavan rakennusoikeuden erittäin vähäisen kasvun perusteella tarpeen laatia erillistä kaupan selvitystä.</p>
<p>Pirkanmaan liiton lausunto (15.11.2022)</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa, että liitto on asemakaavatyön aikana kiinnittänyt huomiota kaavamuuosalueen kaupan mitoittamiseen 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.</p> <p>Asemakaavan luonnosvaiheen lausunnossaan Pirkanmaan liitto totesi, että maakuntakaavan yleispiirteellisiä kaupan mitoittamistavoitteita voidaan yleis- ja asemakaavasuunnittelussa tarvittaessa tarkentaa, ostovoimaan ja palvelutarpeeseen liittyvien tietopohjapäivitysten pohjalta. Nummenrinteen asemakaavan nähtävillä asetuista 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 katsoo, että asemakaavamuutoksen 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 (16 000 k-m²) suunniteltu kaupan alan lisäys (2700 k-m²) on määrältään ja sijainniltaan perusteltu suhteessa kysyntään ja saavutettavuuteen.</p>	<p>Kaupan mitoittamiseen liittyen kts. vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoon.</p> <p>Kuten Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan kaavaehdotuksesta todennut, Ikaalisissa on noussut tarve muutoinkin tarkastella Ikaalisten kaupallisten palvelujen kokonaisuutta, kun vanhan kaupallisen palvelun ovat siirtyneet risteysaluetta kohti. Pirkanmaan liiton sivuilla todetaan maakunnan kehittämiseen ja suunnitteluun liittyen, että liitto parantaa maakunnan asukkaiden elämisen ja hyvinvoinnin edellytyksiä sekä yritysten ja muiden organisaatioiden toimintamahdollisuuksia. Lisäksi todetaan, että osaaminen, kestävä kehitys sekä elinkeinotoiminnan ja työllisyyden vahvistuminen ovat aluekehittämisessä keskeisiä. Pirkanmaan liiton maakuntaohjelmassa tuodaan vahvasti esille liiketoiminnan uudistuminen sekä vastuullinen kasvaminen, jonka mukaan kestävydestä haetaan aktiivisesti uutta liiketoimintaa ja näin syntyy uusi investointeja sekä työpaikkoja. Lisäksi maakunnan menestystekijöinä mainitaan muutosjoustavuus, kyky selviytyä yllättävistäkin muutoksista sekä hyödynnä avautuvat mahdollisuudet. Maakuntakaavoituksen lukkoon lyödyt kaupan kerrosalaneliömetrit eivät kuitenkaan omalta osaltaan edesauta uusien investointien, yritystoiminnan tai työpaikkojen syntymistä niistä kovinkin riippuvaisille pienempien kaupunkien alueille, eivätkä mahdollista jokseenkin vilkkaasti liikennöidyn valtatie 3 varrelle sijoittuvien palveluelinkeinojen markkinakilpailua.</p> <p>Maakuntakaavan 2040 yhteydessä laaditun palveluverkkoselvityksen 2040 mukaan vähittäiskaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee vahvistaa maakunnan kaupallista vetovoimaa sekä turvata vähittäiskaupan suuryksikköjen ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Lisäksi todetaan, että kaupan palvelujen toimintaedellytyksiä ja saavutettavuutta voidaan edistää sijoittamalla liiketontit keskeiselle ja hyvin saavutettavissa olevalle paikalle ja liikepaikat tulisi kaavoittaa mahdollisimman tiiviinä kokonaisuuksina. Lisäksi kaupan palveluja sisältävässä kaavassa tulisi palveluverkkoselvityksen mukaan olla joustavuutta nykyiseen tarpeeseen nähden ja esimerkiksi lievän kaavallisen ylimitoituksen avulla kauppa voi sopeutua paremmin toimintaympäristön muutoksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan yksi alueiden käytön suunnittelun tavoitteista on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen sekä toimivan kilpailun kehittyminen. Keskusta-alueiden kehittäminen vaatii sekä yksityisiä</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan olisi tarkoituksenmukaista tutkia Ikaalisten keskustan eteläpuolelle sijoituvan Nummenrinteen alueen palvelujen ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena. Pirkanmaan liitto kannustaa Ikaalisten kaupunkia aluetta koskevan yleiskaavan ja asemakaavakokonaisuuden päivittämiseen.</p>	<p>että julkisia investointeja ja jos alueelle ei löydy investointeja, ei alueelle synny palveluja. Aiemman asemakaavatyön yhteydessä laadittu palveluverkkoselvitys (FCG) on edelleen siltä osin ajankohtainen, että Ikaalisten keskustaan ole saatu sellaista vetovoimaa, että alueelle syntyisi uusia palveluja samassa määrin, kuin liikennevirtojen varrelle. Kyse ei ole pelkästään keskustan alueen asemakaavojen ajantasaisuuteen liittyvistä seikoista, vaan Ikaalisten kokoiselle kaupungille tyypillisestä valtatievarrelle sijoittuvien palvelualueiden vetovoiman lisääntymisestä varsinaisten keskusta-alueiden kustannuksella.</p> <p>Kaava-alueelta on laadittu kaupan selvitys aiemman asemakaavatyön yhteydessä 2008, joka on myös mainittu ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa. Kaava-alueelta ei ole kaupan toimintaan osoitettavan rakennusoikeuden erittäin vähäisen kasvun perusteella tarpeen laatia erillistä kaupan selvitystä.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä määrätään kuntien seurantavelvoitteesta voimassa olevien asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista ja Ikaalisten kaupungin ympäristölautakunta on talousarvioehdotuksessaan vuodelle 2023 ja taloussuunnitelmassa kaudelle 2024 ja 2024 (8.11.2022 § 60) hyväksynyt toiminnalliseksi tavoitteekseen/kehittämiskohteeksi mm. asemakaavojen ajanmukaisuuden tarkastelun käynnistämisen. On kuitenkin huomioitava, että ajanmukaisuuden arvioinnin tarve ei voi perustua vaatimukseen maakuntakaavassa osoitetun kaupan mitoituksen saavuttamiseksi, vaan arviointia suoritetaan huomioimalla myös kaupungin kehittämisen liittyvien muiden toimintojen tarve ja vaatimukset. Kaavan laatijana toistan luonnosvaiheen vastineessa esiin tuomani seikan siitä, että vaikka maakuntakaava ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta, ei mitenkään voida pitää tarkoituksenmukaisena sellaista tilannetta, että aluekohtainen asemakaavoitus tulisi uusia vastaamaan maakuntakaavan kaupan mitoituksen tavoitteita varsinkin alueella, jossa kaupallisia toimintoja on rakentunut jo lähtökohtaisesti runsaammin, kuin mitä alueelle vuonna 2017 hyväksytty maakuntakaava mahdollistaisi.</p>

Turussa 29.11.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.