

## **IKAALISTEN KAUPUNKI**

### **HAKUMÄEN KORTTELIN 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



**17.8.2022 (25.11.2022)**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Luonnonympäristö ja maisema .....	6
Rakennettu ympäristö .....	6
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus .....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava .....	8
Yleiskaava .....	10
Asemakaava .....	10
Rakennusjärjestys .....	11
Kaavan pohjakartta.....	11
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>12</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	12
Viranomaisyhteistyö.....	12
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	12
Kaavaehdotus .....	13
Kaavan hyväksyminen.....	13
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>14</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	14
Mitoitus.....	14
Palvelut.....	14
4.2. Aluevaraukset .....	14
Korttelialueet .....	14
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	15
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	16

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen .....	16
Vaikutukset talouteen ja yritystoimintaan .....	16

## 5. Asemakaavan toteutus..... 17

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	17
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	17
5.3. Toteutuksen seuranta.....	17

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Lausunto kaavaluonnoksesta
  - 5) Kommentti kaavaehdotuksesta
  - 6) Kaavan laatijan vastine kommenttiin kaavaehdotuksesta

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	14.3.2022	Käsitelty Ikaalisten ympäristölautakunnassa 22.3.2022 § 19
1.0	Kaavaehdotus	17.8.2022	Käsitelty Ikaalisten kaupunginhallituksessa 12.9.2022 § 153
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(25.11.2022)	Hyväksytty Ikaalisten kaupunginvaltuustossa ___.___.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	12.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	13.4. – 13.5.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	22.9. – 21.10.2022
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 suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,4 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualaue on pääosin rakennettua kaupungin taajama-alueetta. Suunnittelualan luoteis- ja pohjoispuolella sijaitsee osin metsäistä ja osin hoidettua puistoaluetta.

Suunnittelualaueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä suunnittelualaueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualaue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaue on pääosin pientalovaltaista asuinalueetta ja suunnittelualaueella sijaitsee ikäihmisten palveluasumista tarjoava *Kotipihlaja*. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin rivitalo- ja pientaloasumista.

Suunnittelualaueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvohteita tai muinaisjännöksiä.



Suunnittelualaue luoteesta kuvattuna.



Kuva lännestä.



Korttelia 4 on kaavamuutoksessa tarkoitus laajentaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle, jossa on tällä hetkellä puustutuksia. Kuva etelästä.



Suunnittelualueelle johtaa Marskinkatu. Kuva kaakosta.

### **Tekninen huolto**

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

**Liikenne**

Suunnittelualue sijoittuu Marskinkadun ja Ristonkadun risteuksen 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.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakuntakaavassa 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.

### Vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana. Kaavatyön tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5. – 23.6.2022.

### 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 pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteys.

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Pientalovaltainen asuntoalue.

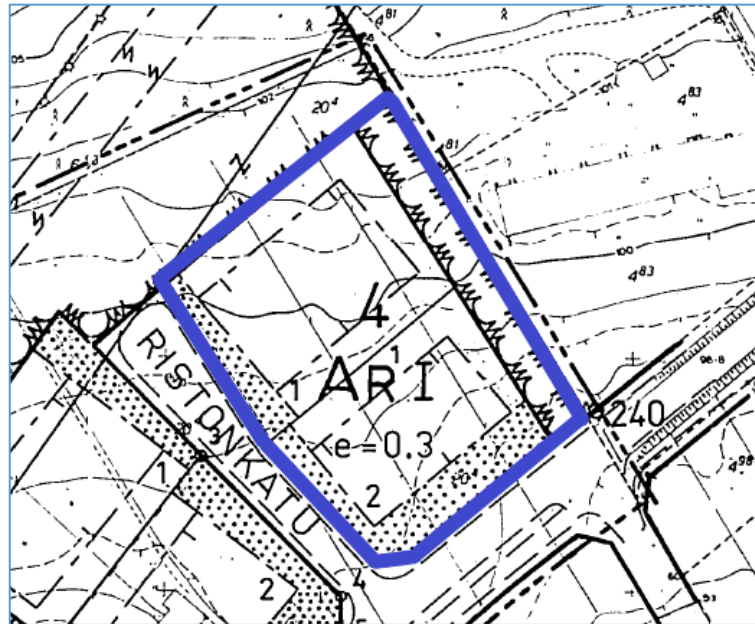


Kevyen liikenteen yhteys.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1976 vahvistettu *Hakumäen kauppalanosa VI, Läykkälän kaupunginosa VII asemakaava* (kaavanro. 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 palveluasumiin liittyvä lisärakentaminen.

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty 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 ja päivitetty 17.8.2022.

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

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt kaavatyön vireilletulosta 22.3.2022 § 19. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoitustaululla (teknisten palvelujen yksikkö) ja verkkosivuilla sekä kuuluttamalla 12.4.2022 paikallislehti UutisOivassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 14.3.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kaupungissa nähtävillä 13.4. - 13.5.2022 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillöolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto. Pirkanmaan liitto ei antanut lausuntoa kaavaluonnoksesta. Lausunto on selostuksen liitteenä 4.

#### **Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto:**

*Maakuntamuseo on tutustunut aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.*

#### **Kaavan laatijan vastine lausuntoon:**

*Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.*

14.3.2022 päivättyyn kaavakarttaan on tehty ennen ehdotusvaihetta vähäinen muutos:

- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YSA-1) kaavamääräys on muutettu muotoon "Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen."

Muutokset ovat vähäisiä ja 17.8.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

### **Kaavaehdotus**

Täydennetty 25.11.2022:

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt 17.8.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 12.9.2022 § 153.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 22.9. - 21.10.2022.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävillä olon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentti, joka on selostuksen liitteenä 5. Kaavan laatijan vastine kommenttiin on selostuksen liitteenä 6.

17.8.2022 päivättyyn kaavaan ei ole saadun kommentin perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja kaava etenee hyväksymisvaiheeseen.

### **Kaavan hyväksyminen**

Ikaalisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.8.2022 päivätyn Hakumäen korttelin 4 asemakaavan muutoksen kokouksessaan \_\_\_\_\_.§ \_\_\_\_\_.

## 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 palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-1). Korttelialuetta on kaavamutoksessa laajennettu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle kaava-alueen itäosassa ja samalla korttelin rakennusoikeutta on hieman kasvatettu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

#### 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).

Kaavamutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1438 k-m<sup>2</sup>. Kaavamutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 235 k-m<sup>2</sup>.

#### 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



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

### 4.3. Asemakaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vähäisiä 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 17.8.2022 (25.11.2022)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.