

# **IKAALISTEN KAUPUNKI**

## **NUMMENRINTEEN 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 .....	4
<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 .....	9
Yleiskaava .....	11
Asemakaava .....	12
Kaavoituksessa osoitettu kaupan mitoitus ja toteutunut rakentaminen .....	13
Rakennusjärjestys .....	15
Kaavan pohjakartta.....	15
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>16</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo .....	16
Kaavaluonnos .....	18
Kaavaehdotus .....	19
Kaavan hyväksyminen.....	20
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>21</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	21
Mitoitus.....	22
Palvelut.....	22
4.2. Aluevaraukset .....	22
Korttelialueet .....	22

4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	22
	Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	22
	Suhde Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 .....	23
	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	28
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen .....	29
	Vaikutukset yritystoimintaan .....	29
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>31</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	31
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	31

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
  - 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
  - 6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
  - 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
  - 8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.3.2022	Käsitelty Ikaalisten ympäristö- lautakunnassa 22.3.2022 § 18
1.0	Kaavaehdotus	17.8.2022	Käsitelty Ikaalisten kaupungin- hallituksessa 12.9.2022 § 152
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	25.11.2022	Hyväksytty Ikaalisten kaupun- ginvaltuustossa __.__.____ § —

# 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	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 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 km<sup>2</sup>.

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.



Suunnittelualueen maastoa.

#### Rakennettu ympäristö

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

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

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



Kauppakeskus Komppi suunnittelalueen 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 suunnittelalueen luoteispuolella. Kuva koilliseen.



## **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on liitettävissä vesihuolto- ja sähköverkkostoon.

Kaava-alue sijoittuu Pauninojan ja Kyrösjärven Läykkälänlahden valuma-alueille (hulevedet).

## **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Valtatien 3 ja Ikaalistentien 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](http://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. Suunnittelualueella koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:



### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

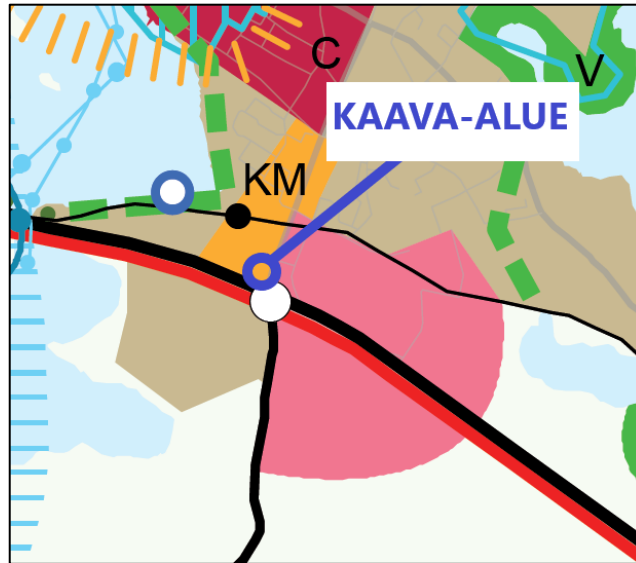
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- 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-m<sup>2</sup>, josta keskustahakuista kaupaa voi olla enintään 12 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m<sup>2</sup>.

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 asemaseudulle.

#### 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

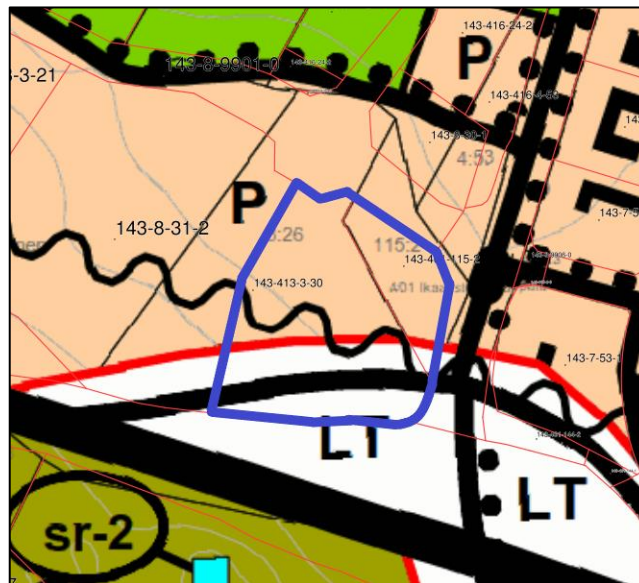
## Vaihemaakuntakaava

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

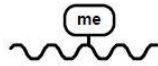
Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Palvelujen ja hallinnon alue.



Yleisen tien alue.

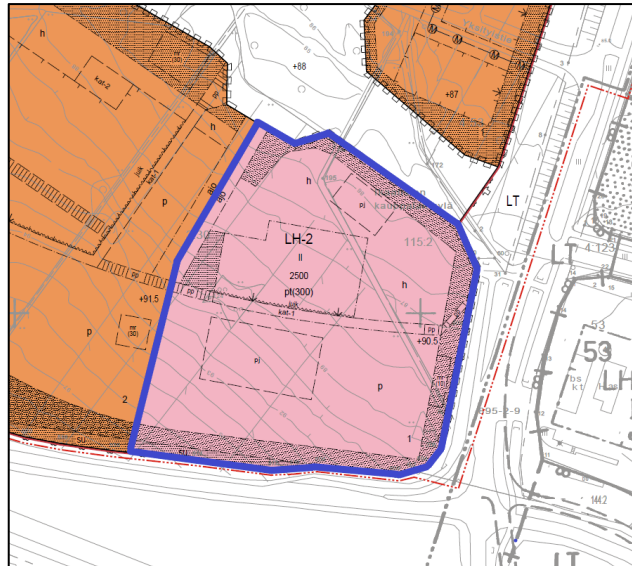
**Melualue.**

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-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan myymälätiloja (pt) saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeelliset alueet, joille saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj).

Ote suunnittelualueella voimasta olevasta asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajaus sinisellä:

**LH-2**

Huoltoaseman korttelialue.

Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sallittu enimmäismäärä on 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

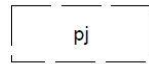
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja värikyseiltään sopia läheisiin rakennuksiin.

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-m<sup>2</sup>. Pysäköintialue on jäseneltävä pensas- ja puuistutuksin osiin niin, että suurin yhtenäinen alue istutusvyöhykkeitten välissä saa olla enintään 3500 m<sup>2</sup>.





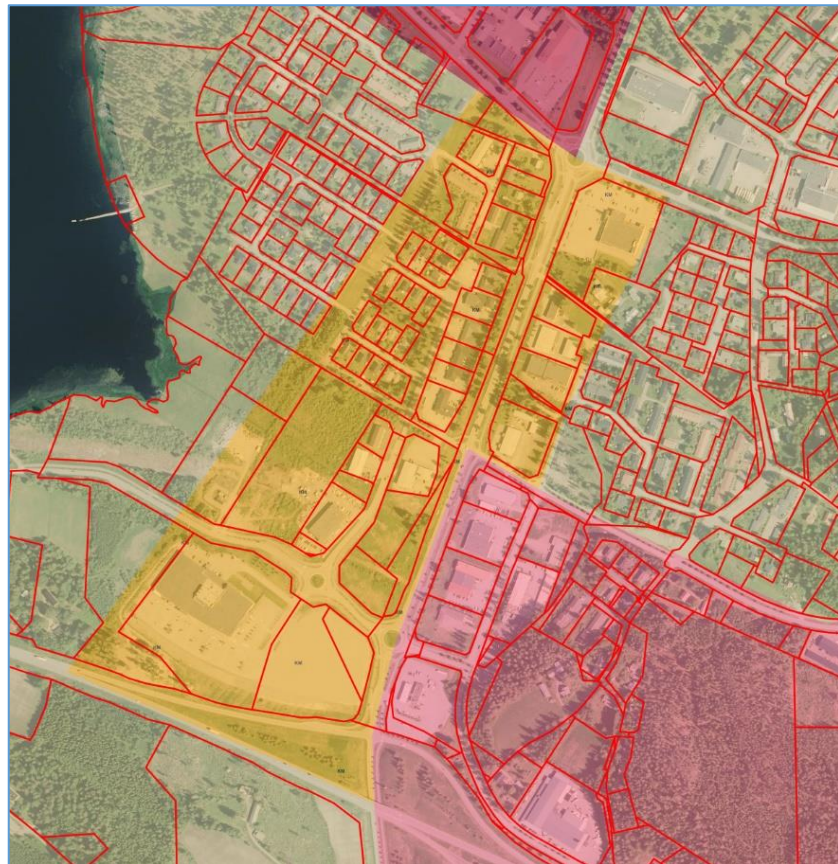
Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

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

### **Kaavoituksessa osoitettu kaupan mitoitus ja toteutunut rakentaminen**

Täydennetty 25.11.2022:

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 kauppalaista 1980-luvulta lähtien. Ikaalisten Nummenrinteen alueella maakuntakaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 21 000 k-m<sup>2</sup>, josta keskustahakuista kauppaa voi olla enintään 12 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m<sup>2</sup>.



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.

Niissä maakuntakaavan KM-alueella voimassa olevissa asemakaavoissa, joissa liikerakentamisen mahdollisuus on osoitettu, on kaavan mukainen alueelle osoitetun rakennusoikeuden enimmäismäärä noin kaksinkertainen (noin 42 600 k-m<sup>2</sup>) suhteessa maakuntakaavan KM-aluerajauksen sisältämään määrään. Alueella toteutunut kokonaismäärä on huomattavasti vähemmän, yhteensä noin 19 100 k-m<sup>2</sup>, josta kaupallisten palveluiden käytössä on selkeästi alle 16 000 k-m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat eri-ikäisiä, joista vanhin on vuodelta 1978 ja uusin Nummenrinteen asemakaava on hyväksytty vuonna 2009.



Ajantasa-aseamakaava Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 KM-alueella.

Käsillä olevan asemakaavamuutoksen alueella 2009 voimaan tullessa Nummenrinteen asemakaavassa on kokonaisrakennusoikeutta liikerakentamiseen osoitettu yhteensä 21 168 k-m<sup>2</sup>, josta kauppakeskus Kompin korttelialueelle (KMK-1) yhteensä 14 500 k-m<sup>2</sup>. Kauppakeskus Kompin tontin pinta-ala on 66 % koko KMK-1 korttelialueesta (korttelin 31 tontista 1) ja sitä vastaava rakennusoikeus on noin 9570 k-m<sup>2</sup>. Kompin laajentaminen ja myymäläalan

kasvattaminen ei ole mahdollista ilman tontin laajentamista luoteeseen ja laajennusosan käyttämätön rakennusoikeus, jonka toteuttamisaikataulua kaupunki pystyy säätämään, on noin 4930 k-m<sup>2</sup>.

Käsillä oleva asemakaavamuutos koskee Nummenrinteen asemakaavan huoltoaseman korttelialuetta (LH-2) (kortteli 31, tontti 2), johon on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m<sup>2</sup>, ja josta päivittäistavarakaupan myymälätilojen enimmäismäärä on 300 k-m<sup>2</sup>. LH-2-kaavamääräyksen mukaan muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sallittu enimmäismäärä on 500 k-m<sup>2</sup>, eikä alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaava-alue on rakentamaton. Tarkennuksena, että voimassa olevassa asemakaavassa LH-2-alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 2500 k-m<sup>2</sup> on kokonaisuudessaan käytettävissä kaupan toimintaan.

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-m<sup>2</sup>. Osa kaupan rakennusoikeudesta on varsinaisten liikerakennusten korttelien lisäksi sisällytetty alueella esimerkiksi asuinkorttelien ja teollisuusrakennusten korttelien kokonaisrakennusoikeuksiin (kaavamääräys asemakaavoissa esim. TPL, KTY, KMK, K, LH ja AL). 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

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.10.2021 ja päivitetty 8.11.2021, 11.3.2022 ja 17.8.2022.

Viranomaisilta on pyydetty 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. Lausunto on selostuksen liitteenä 4.

**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-m<sup>2</sup>, josta keskustahakuista kaupaa voi olla enintään 12 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa enintään 5000 k-m<sup>2</sup>. 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 ylipäätään 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-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan myymälätilojen enimmäismäärä on 300 k-m<sup>2</sup>. 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.

### **Kaavaluonnos**

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt 11.3.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 22.3.2022 § 18.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 13.4. - 13.5.2022.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olo aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton lausunnot. lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

11.3.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- rakennusalarajausta sekä istutettavien alueen osien rajauksia on vähäisesti tarkistettu kaava-alueella
- kaava-alueen pohjois- ja itäosaan on osoitettu liittymäkielto-merkintä (hakaviivamerkintä)
- ajoyhteyden (ajo) rajausta on tarkistettu kaava-alueen länsiosassa
- kaava-alueen eteläosaan on osoitettu maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa merkinnällä su ja kaavamääräyksellä "Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle ei saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuukselle tai haittaa tienpidolle. ELY-keskuksella on liikenneturvallisuuksensa vaatimissa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta." Suoja-aluemerkinnästä johtuen kaava-alueen eteläosan korttelirajan ulkopuolelle on

osoitettu L-alueen yksittäisiä symboleja, vaikka kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva LT-alue ei kuulu osaksi kaava-alueen rajausta.

- kaava-alueen itäosaan on osoitettu mainosrakenteen rakennusala merkinnällä mr(10) ja kaavamääräyksellä "Alueelle saa rakentaa mainosrakenteen, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään suluissa ilmoitetun metrimäärän suurin."
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty mainosrakennetta koskeva määräys "KTY-1-alueen rakennusosalalle saa mr(10)-rakennusosalalle sijoitettavan mainosrakenteen vaihtoehtona sijoittaa erillisen tai rakennukseen liittyvän mainosrakenteen, joka on korkeintaan 10 metriä rakennusta korkeampi."

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 § 152.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 22.9. - 21.10.2022.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 8.

17.8.2022 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- KTY-1-kaavamääräys on muutettu muotoon "Alueelle saa rakentaa liike- ja 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. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman."
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Kaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako"
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty hulevesiä koskeva määräys "Tontilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti

viivyttää tonttialueella. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.”

Muutokset ovat vähäisiä ja 25.11.2022 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheeseen.

**Kaavan hyväksyminen**

Ikaalisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 25.11.2022 päivätyn Nummenrinteen asemakaavan muutoksen kokouksessaan \_\_\_\_\_.§ \_\_\_\_.

## 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 toimitalarakennusten 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.

Voimassa olevassa asemakaavassa LH-2-alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 2500 k-m<sup>2</sup> on kokonaisuudessaan käytettävissä kaupan toimintaan, kun taas kaavamuutoksessa KTY-1-alueelle osoitettavasta 4500 k-m<sup>2</sup> suuruudesta kokonaisrakennusoikeudesta ainoastaan 60 % eli 2700 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>, jota voi pitää erittäin vähäisenä. Mahdollinen myymäläalan kasvu ei olennaisesti vaikuta Nummenrinteen tai Ikaalisten keskustajaman kaupan määrään tai painopisteen muuttumiseen ja KTY-1-kaavamääräyksessä on määrätty alueelle sijoittuvien myymälätilojen osuudesta kokonaisrakennusoikeudesta (60 %, päivittäistavarakaupan osuus enintään 15 %). 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 Karhoistentielle, josta kaavamuutoksessa on vahvistettu sujuva ja tarkoituksenmukainen ajoyhteys (ajo) sekä viereisen kauppakeskus Kompin pysäköintialueelle että kaava-alueen KTY-korttelialueelle. Kaava-alueelle ei näin ollen ole mahdollista liittyä valtatieltä 3 eikä Ikaalistentieltä. Valtatie 3 suuntaan on lisäksi osoitettu tarkoituksenmukainen maantien suoja-alue (su) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Autopaikkoja on kaavamääräyksen mukaan

varattava KTY-korttelialueelle vähintään 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksissä on huomioitu myös mm. rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä varastotoimintojen ja jätehuollon sijoittuminen kaava-alueella.

### 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-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeuden määrä lisääntyy 2 000 k-m<sup>2</sup>.

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

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

### Korttelialueet

#### Kortteli 31 (rakennuspaikka 1)



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusta kerrosalasta enintään 60 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten kuitenkin siten, että päivittäistavarakaupan osuus on enintään 15 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj), ajoyhteys (ajo), istutettavia alueen osia sekä maantien suoja-alue (su).

## 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 valtavyölyän 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**

Täydennetty 25.11.2022:

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Ikaalisten Nummenrinteen alueella maakuntakaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 21 000 k-m<sup>2</sup>, josta keskustahakuista kauppaa voi olla enintään 12 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa enintään 5000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavan KM-alueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu kaupan rakennusoikeutta noin 42 600 k-m<sup>2</sup>, joka on maakuntakaavan mitoituksiin nähden yli kaksinkertainen. Toteutunut rakentamisen määrä on kuitenkin vain 19 100 k-m<sup>2</sup>, josta kaupallisten palveluiden osuus on 16 000 k-m<sup>2</sup>.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 yhteydessä laaditun palveluverkkoselvityksen 2040 mukaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden tai useasta myymälästä koostuvan vähittäiskaupan keskittymän mitoituksen lähtökohtina maakuntakaavoituksessa mainitaan mm. arvio alueiden nykyisestä vähittäiskaupan kerrosalasta sekä voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus ja muut tiedossa olevat suunnitelmat. Selvityksen mukaan enimmäismitoitusten tulkinnassa on otettava huomioon, että kaavoissa kaupallisille toiminnoille osoitetuille alueille sijoittuu usein muitakin toimintoja kuin varsinaista vähittäiskauppaa ja lisäksi osa pienemmistä vähittäiskaupan yksiköistä sijoittuu osaksi suuryksiköitä tulkittavia myymäläkeskittymiä. Laskentatavan epävarmuustekijöistä ja kuntien erilaista lähtökohdista johtuen maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti uusien vähittäiskaupan suuryksiköitä alueille osoitettaessa. Näin ollen maakuntakaavassa Nummenrinteen kaupallisten palvelujen alueelle osoitettua vähittäiskaupan kerrosalaa ei voida pitää kiveen hakatuna yksikkömääränä, vaan mahdollistaisi tilannekohtaisen arvioinnin rakennusoikeuden osoittamiseksi esimerkiksi uutta vähäistä

yritystoimintaa tukien, joka palvelisi sekä Ikaalisten kaupunkia että laajemmin maakunnan intressejä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle liiketoiminnan keskittymä, joka mahdollistaa lähiruokakonseptiin liittyvien ravintola-, myymälä- ja tuotantotilojen, matkailun myyntikonttorin sekä polttoaineen jakeluaseman/huoltoaseman sijoittumisen alueelle. Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH-2), jossa kokonaisrakennusoikeutta on 2500 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa LH-2-alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), johon saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. KTY-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavamuutoksessa osoitettu 4 500 k-m<sup>2</sup>, josta myymälätilojen osuus saa olla kaavamääräyksen mukaan korkeintaan 2 700 k-m<sup>2</sup> (60 % kokonaisrakennusoikeudesta, siten että päivittäistavarakaupan osuus on enintään 15 % rakennetusta kerrosalasta). Kaavamuutoksessa kaupan toimintaan osoitetun rakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna vain 200 k-m<sup>2</sup>, sillä asemakaavamuutoksessa KTY-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeus sisältää kaupallisen toiminnan lisäksi myös polttoaineen jakelukeskuksen sekä tuotanto- ja toimistotilojen vaatimat rakennusoikeudet. Kauppakeskus Komppi kaava-alueen länsipuolella muodostaa itsessään merkittävän vähittäiskaupan keskittymän, jonka 14 000 kokonaisrakennusoikeudesta on tähän mennessä käytetty 9570 k-m<sup>2</sup> ja jonka laajentamiseen on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta 4930 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen kaava-alueelle kaavamuutoksessa osoitettava KTY-rakennusoikeus ja mahdollinen myymäläalan kasvu verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan ei siten olennaisesti vaikuta Nummenrinteen tai Ikaalisten keskustaajaman kaupan määrään tai painopisteen muuttumiseen.

Palveluverkkoselvityksen 2040 mukaan vähittäiskaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee vahvistaa maakunnan kaupallista vetovoimaa sekä turvata vähittäiskaupan suuryksikköjen ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Selvityksessä todetaan, että Pirkanmaan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on määritelty Pirkanmaan oman väestön kysynnän ja maakunnan ulkopuolelta tulevan kysynnän (loma-asukkaat ja matkailijat) pohjalta ja kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja maakuntakaavan joustavuuden lisäämiseksi kaupan kokonaismitoituksessa on varauduttu jonkin verran laskennallisesti arvioitua suurempaan kasvuun (kaavallinen ylimitoitus). 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.

Kaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen ja kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle kaupallisten palvelujen alueelle (KM) muiden alueen palvelujen välittömään läheisyyteen tiivistäen alueen palveluja ja lisäämällä palvelujen saataavuutta. Kaavamuutoksessa osoitetulla rakennusoikeuden verrattain vähäisellä nostamisella ei arvioida olevan maakuntakaavan toteuttamisen kannalta merkittävää vaikutusta. On sanomattakin selvää, että keskeisellä paikalla valtatie 3 ja kauppakeskus Kompin välittömässä läheisyydessä rakentamattomana ja käyttämättömänä seisova kaupan toimintaan osoitettu tontti ei palvele tällä hetkellä sen paremmin Ikaalisten kaupungin kuin Pirkanmaan maakunnankaan elinvoimaisuuden kehittymistä.

### **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 saavutettavuutta. Kaava-alue sijaitsee valtatie 3 välittömässä läheisyydessä ja hyvät liikenneyhteydet ja toimivat palvelut mahdollistavat alueen jatkuvan kehittämisen. Käsillä olevan kaavamuutoksen toteuttaminen voi parhaimmillaan tuoda myös uusia palveluidenkäyttäjiä

alueelle yli kuntarajojen. Vuonna 2014 toteutuneen liikekeskus Kompin imu on Ikaalisten kokoisessa kaupungissa kiistaton, jota kannattaa hyödyntää eri kaupallisten toimijoiden tiiviillä sijoittumisella valtatie 3 välittömään läheisyyteen.

Voimassa olevan nummenrinteen asemakaavan kaavaselostuksessa on esitetty yhteenveto asemakaavatyön tueksi tehdyn erillisen palveluverkkoselvityksen (FCG Planeko 2008) johtopäätöksistä ja suosituksista, joissa todetaan, että Ikaalisten keskusta-alueen kehittymisnäkökymät eivät ole tällä hetkellä (2008) edulliset, koska alue ei tarjoa kaupan ja palvelualan yrityksiä kiinnostavia liiketiloja, eikä keskusta ole myöskään riittävän vetovoimainen houkuttelemaan matkailijoita ja ohikulkevaa pitkämatkaista liikennettä. Kauppakeskus Kompin rakentuminen valtatie 3 varrelle on varmasti aiheuttanut muutoksia palveluiden kysyntään ja tarjontaan Ikaalisten keskustan alueella ja myös käsillä oleva kaavamuutos edesauttaa jonkin verran osaltaan palveluiden keskittymistä entistä enemmän pois päin keskustasta. Kaavamuutosalueella on tälläkin hetkellä kuitenkin voimassa olevaa kaupan rakennusoikeutta, joka vaikuttaa kaavamuutoksen tavoitteisiin ja kaavan mukaisen rakentamisen sijoittumiseen ja tiivistää alueella jo olemassa olevaa liikerakentamista.

### **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. Suunnittelualueelle on olemassa oleva ajoyhteys Karhoistentieltä.

### **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 lisäten liikekeskittymän monipuolistumista ja palveluiden saatavuutta. 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 värikyksel-

tään 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.

Kaavassa on osoitettu myös mainosrakenteen rakennusala KTY-1-korttelialueen itäosaan Ikaalistentien suuntaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Mainosrakenteen enimmäiskorkeus on 10 metriä maanpinnasta. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su), jossa ei saa muun muassa muuttaa maanpinnan muotoa ja ELY-keskuksella on liikenneturvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta.

### **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. Korttelialueelle liittyminen on liikenneturvallisuuden vuoksi osoitettu tapahtuvaksi vain Karhoistentieltä. Kaavamuutoksessa määrätään, että kaava-alueella on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kannalta.

### **Palvelut ja työpaikat**

Kaavamuutoksessa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueetta, johon on tarkoitus sijoittaa lähiruokaan tukeutuva liiketoiminnan keskittymä myymälä-, ravintola- sekä tuotantotiloineen. Kaava-alue sijaitsee kauppakeskus Kompin välittömässä läheisyydessä ja suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee mm. liike- ja toimistotiloja sekä pienteollisuuden rakennuksia, autoliikkeitä, kenkäkauppa, ravintolapalveluita sekä huoltoasema. Kaavamuutoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen palveluiden ja työpaikkojen lisääntymiseen. Lähimmät Ikaalisten kaupungin muut palvelut sijaitsevat noin 2,5 km kaava-alueesta pohjoiseen.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaavamuuoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

## **Tekninen huolto**

Täydennetty 25.11.2022:

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan verkostoon.

Kaava-alue sijoittuu Pauninojan ja Kyrösjärven Läkälänlahden valuma-alueille (hulevedet).

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että tontilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tonttialueella. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

## **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Kaavamuuoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen sosiaaliseen ympäristöön, kun aiemmin rakentamaton tontti paraatipaikalla valtatie 3 varrella ja kauppakeskus Kompin välittömässä läheisyydessä tulee rakennetuksi. Kaavamuutos tuo myös toteutuessaan parhaimmillaan palveluja ja uusia työpaikkoja alueelle sekä tiivistää alueen palveluja. Aivan kaava-alueen läheisyydessä ei ole asumista, joten kaavan toteutumisella ei ole välittömiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaavamuuoksella 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**

Kaavamuuoksella 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-, 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.

Kaavassa on osoitettu myös mainosrakenteen rakennusala KTY-1-korttelialueen itäosaan Ikaalistentien suuntaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Mainosrakenteen enimmäiskorkeus on 10 metriä maanpinnasta. Mahdollisella mainosrakenteella ei arvioida olevan erityisiä tai merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su), jossa ei saa muun muassa muuttaa maanpinnan muotoa ja ELY-keskuksella on liikenneturvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita eikä kaavalla ole vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

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

### **Vaikutukset yritystoimintaan**

Kaavamuuoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen elinkeino- ja yritystoimintaan, kun kaava-alueelle



sijoittuu uutta 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 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.