

IKAALISTEN KAUPUNKI

VANHAN TAMPEREENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



15.2.2021 27.3.2023

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten keskustan itäpuolella Ikaalisten kaupungin kaupunginosien Hakala (5), Hakumäki (6) ja Läkylä (7) alueilla. Suunnittelualue käsittää katu-, liikenne- ja virkistysalueiden lisäksi asuinkerrostalojen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen sekä erillispientalojen korttelialueita.

Suunnittelualue käsittää Ikaalisten Hakalan (5) kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelin 1, Hakumäen (6) kaupunginosan erillispientalojen korttelin 59 ja osan korttelia 57 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta.

Suunnittelualue rajautuu kaakossa Pirulantien ja Vanhan Tampereentien risteysalueeseen, idässä, etelässä ja pohjoisessa pääosin erillispientalojen korttelialueisiin, luoteessa Oikopolkuun ja Ojasenkatuun, lännessä Silkin-
tiehen ja lounaassa Silkintien ja Vanhan Tampereentien uuteen kiertoliittymään.

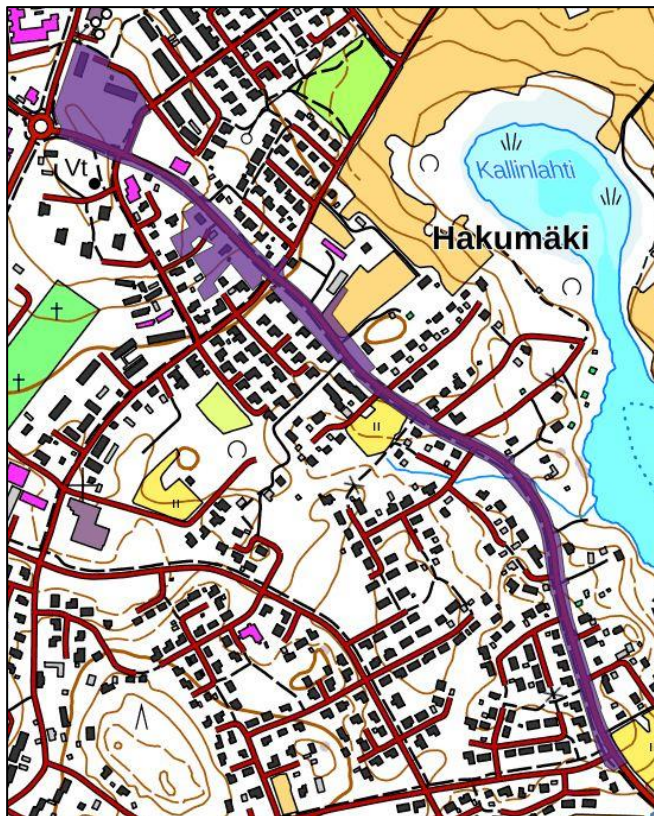
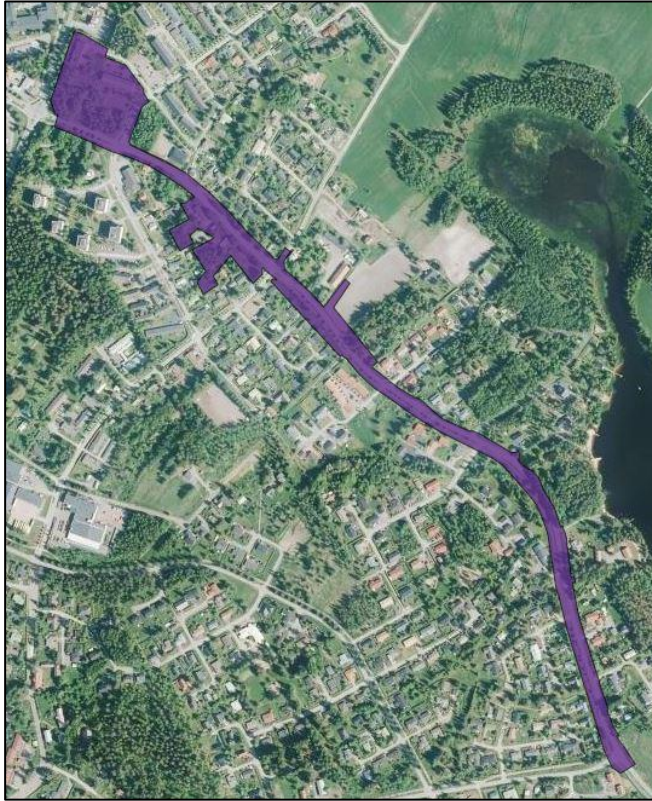
Suunnittelualueen alustava kokonaispinta-ala on noin 6,7 hehtaaria.

Suunnittelualueen palstojen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus (violetilla):



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua taajama-aluetta.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä suunnittelualueelta ole tiedossa sellaisia luontorvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

Suunnittelualueen luonnonympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupungin taajama-alueita. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

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. Suunnittelualueita koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Edistetään palvelujen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

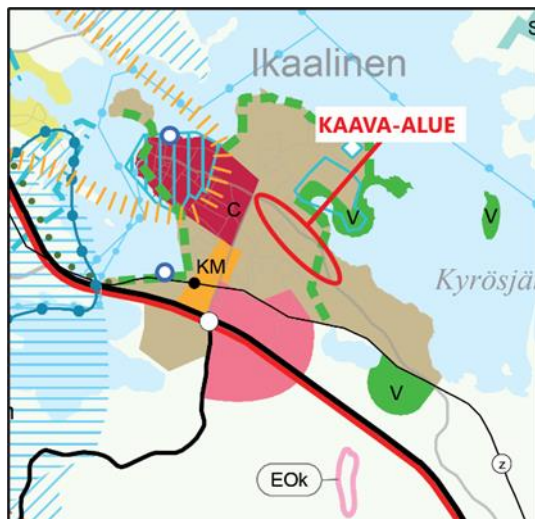
- Edistetään luonnon monimuotisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisestä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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 koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelualueelle on osoitettu myös viheryhteys.

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 kytkettyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Viheryhteys.
Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen verkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

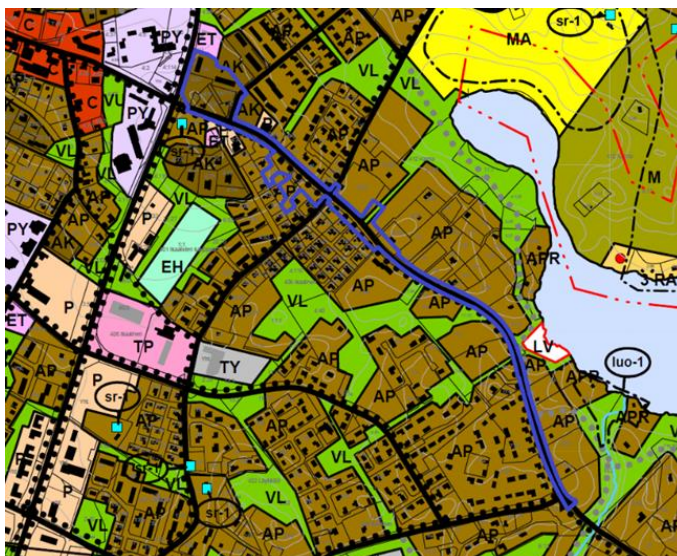
Vaihemaakuntakaava

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 yhdystieksi, kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen yhteys ja ulkoilureitti.

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Pientalovaltainen asuntoalue.



Kerrostalovaltainen asuntoalue.



Lähivirkistysalue.

Alueella sallitaan vain vähäinen urheilu- ja virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen.



Yhdystie.



Kevyen liikenteen yhteys.



Ulkoilureitti.

Asemakaava

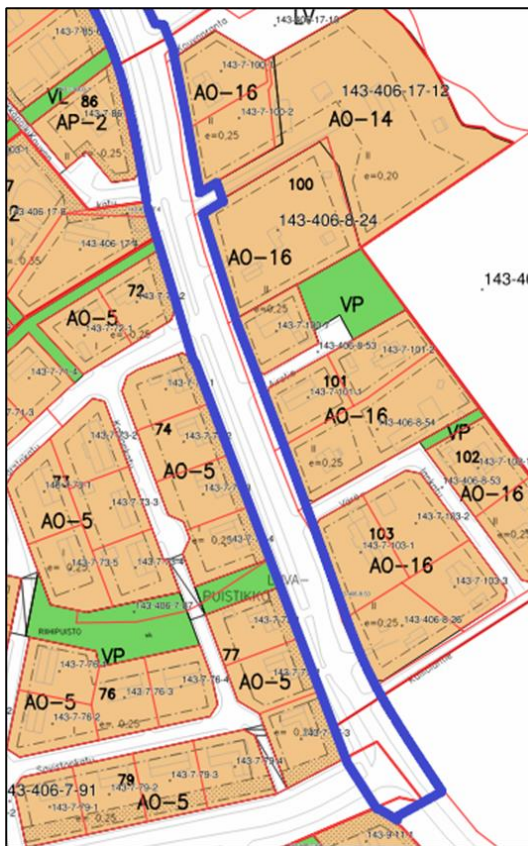
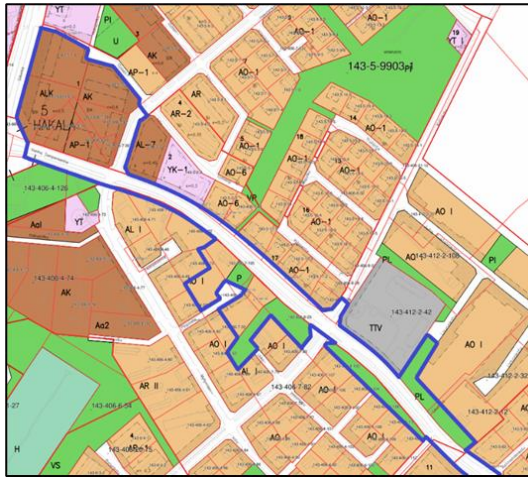
Suunnittelualueella on voimassa

- 26.8.1983 hyväksytty *Asemakaava ja asemakaavan muutos: Läykkälä 7* (kaavanro AK23)
- 25.5.2004 hyväksytty *Läykkälän (7) kaupunginosan Värälän asemakaava* (kaavanro AK84)
- 25.4.2005 hyväksytty *kaupunginosa Hakala (5) Välimäen asemakaava* (kaavanro AK86)
- 17.4.2000 hyväksytty *kaupunginosa Hakala (5) Kallinlahden eteläpuolen asemakaava* (kaavanro AK71)
- 18.2.1967 hyväksytty *Ikaalisten maalaiskunta rakennuskaava* (kaavanro R1)
- 3.9.1971 hyväksytty *Ikaalinen rakennuskaavan muutos* (kaavanro Rm7)
- 13.2.1975 hyväksytty *Hakalan kauppalanosan asemakaava* (kaavanro (AK3).

Osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa asemakaavaa.

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu katualueeksi, erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (AP), venevalkama-alueeksi (LV) sekä puistoalueeksi (P, PL).

Ote ajantasakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Rakennusjärjestys

Ikaalisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.4.2014 uuden rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan pohjakartta.

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa Vanha Tampereentie katualueena välillä Silkintie - Pirulantie voimassa olevien asemakaavojen katualuerajausten mukaisesti. Asemakaavoittamattomilla alueilla katualue osoitetaan voimassa olevien kiinteistörajojen mukaisesti. Kaavamuutoksen muita tavoitteita ovat lisäksi mm. nykyistä korkeamman kerrostalorakentamisen mahdollistaminen asuinkerrostalojen korttelissa 1, erillispientalojen rakennuspaikan laajentaminen korttelissa 57 alueella toteutuneen kiinteistönomistuksen mukaisesti sekä rakennuspaikan ja korttelialuerajauksen vähäinen tarkistaminen erillispientalojen korttelissa 59 alueella toteutuneen kiinteistönomistuksen ja olemassa olevan rakentamisen mukaisesti.

Asemakaavamuutos toteuttaa suunnittelualueelle laadittua Ikaalisten sisääntulotien (Mt 2595) ja Vanhan Tampereentien (Mt 13139) parantamiseen liittyvää tiesuunnitelmaa, jossa keskeisessä osassa on kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on julkaissut tietoverkossaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) sekä hallintolain 62 a §:n mukaisesti kuulutuksen koskien tiesuunnitelman hyväksymispäätöstä. Tiesuunnitelman mukaisesti Vanhalle Tampereentielle on tarkoitus sijoittaa kolme saarekkeellista kevyen liikenteen ylityskohtaa sekä yksi uusi kevyen liikenteen väylä välillä Silkintie-Pirulantie. Muita tiesuunnitelman mukaisia toimenpiteitä on muun muassa uusien ajojärjestelyjen mukaisen kiertoliittymän rakentaminen Silkintien ja Vanhan Tampereentien risteysalueelle (erillinen Ikaalisten Sisääntulotien asemakaavamuutos).

Niiltä osin, kuin tiesuunnitelman muutokset ulottuvat asemakaavan liikennealueen ulkopuolella olevalle katualueelle, suunnitelmat on hyväksytty Ikaalisten kaupungissa katusuunnitelmina 17.3.2021. Suunnittelualue rajataan tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että tarvittaessa Vanhan Tampereentien varrella sijaitsevien kortteli- ja virkistysalueiden rajauksia tarkistetaan tiesuunnitelman aluevarausten mukaisiksi.

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat tarkentuneet kaavaehdotusvaiheessa. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa yhteensä viiden enintään 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen sekä tarvittavien autopaikkojen sijoit-

taminen kortteliin 1 alueelle siten, että ensisijaisesti asemakaavan toteuttaminen kohdistuu rakentamattomille korttelialueille alueelta laaditun korttelisuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutoksessa korttelin 1 tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on noin 9 000 k-m².

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelta laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Arkeologinen inventointi 2021
- Rakennetun ympäristön selvitys 2021

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset ja luontovaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yhdyskunnalliset vaikutukset
- Sosiaaliset ja virkistyselliset vaikutukset
- Kulttuurivaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset, yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Ikaalisten kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan hyvinvointialue: Pirkanmaan pelastuslaitos

- Ikaalisten Vesi Oy
- Energia- ja teleyhtiöt
- Yhdistykset ja järjestöt

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2021: Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupungin ilmoitustaululle (teknisten palvelujen yksikkö, Kolmen airon katu 3) sekä kaupungin internet-sivuille. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (paikallislehti Oiva). Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset ja kuntalaiset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Mielipiteet tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Ehdotusvaihe

Huhtikuu 2023: *Kaavaehdotus nähtävillä (kaupunginhallituksen päätöksellä)*. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää kaupungin teknisten palvelujen yksikössä (Kolmen airon katu 3) sekä kaupungin internet-sivulla, jonka aikana osalliset ja kuntalaiset saavat esittää kaavaluonnoksesta muistutuksia, ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (paikallislehti Oiva). Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Syyskuu 2023: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Ikaalisten kaupunki:

kaavoituspäällikkö Juha Mäkelä
puh. 044 730 6232, juha.makela@ikaalinen.fi

Ikaalisten kaupungin tekniset palvelut/kaavoitus, Kolmen airon katu 3,
39500 IKAALINEN

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy