

IKAALINEN

VANHAN TAMPEREENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



27.3.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Maanomistus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	9
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	11
Tekninen huolto.....	12
Liikenne	12
Ympäristöhäiriöt	13
2.2. Suunnittelutilanne.....	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
Maakuntakaava	13
Yleiskaava	15
Asemakaava	16
Rakennusjärjestys	18
Rakennetun ympäristön selvitys.....	18
Arkeologinen inventointi	21
Kaavan pohjakartta.....	22
3. Suunnittelun vaiheet.....	23
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	23
Viranomaisyhteistyö.....	23
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	23
Kaavaehdotus	25
Kaavan hyväksyminen.....	25

4. Asemakaavan kuvaus 26

4.1.	Kaavan rakenne	26
	Mitoitus.....	27
	Palvelut.....	27
4.2.	Aluevaraukset	28
	Korttelialueet	28
	Virkistysalueet	28
	Liikennealueet.....	28
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	28
	Yleiskaavallinen tarkastelu	28
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	35
	Vaikutukset yritystoimintaan	35

5. Asemakaavan toteutus 36

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	36
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	36

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Kiinteistöomistus
	5) Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
	6) Arkeologinen inventointi
	7) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	8) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
	9) AK-korttelin 1 suunnitelmaluonnos

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.2.2021	Käsitelty Ikaalisten ympäristö- lautakunnassa 23.2.2021 § 13
1.0	Kaavaehdotus	27.3.2023	Käsitelty Ikaalisten kaupungin- hallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

IKAALINEN

VANHAN TAMPEREENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:

Ikaalisten kaupungin Hakalan (5) kaupunginosan korttelia 1, Hakumäen (6) kaupunginosan korttelia 59 ja osaa korttelia 57 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta, kaupunginosien välistä rajaa Kurinrannan (2) ja Hakalan (5), Rahkolan (3) ja Hakalan (5), Hakumäen (6) ja Hakalan (5), Läykkälän (7) ja Hakalan (5) sekä Läykkälän (7) ja Sarkkilanjärven (9) kaupunginosien välillä.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Ikaalisten kaupungin Hakalan (5) kaupunginosan kortteli 1, Hakumäen (6) kaupunginosan kortteli 59 ja osa korttelia 57 sekä virkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	4.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	4.3.2021 – 2.4.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – __.__.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

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



Kaava-alueen ohjeellinen sijainti.

1.3. Kaavan tarkoitus

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 kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen sekä tarvittavien autopaikkojen sijoittaminen 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.

Toteutuessaan asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Suunnitteluala rajautuu kaakossa Pirulantien ja Vanhan Tampereentien risteysalueeseen, idässä, etelässä ja pohjoisessa pääosin erillispientalojen korttelialueisiin, luoteessa Oikopolkuun ja Ojasenkatuun, lännessä Silkintiehen ja lounaassa Silkintien ja Vanhan Tampereentien uuteen kiertoliittymään.

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

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat Ikaalisten kaupungin, valtion ja yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualan maanomistuksesta on havainnekuva selostuksen liitteenä 4.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on kokonaisuudessaan rakennettua taajama-alueita. Asfaltoitujen piha- ja katualueiden lisäksi korttelialueilla on paikoitellen vehreää puustoa ja hoidettuja nurmialueita. Suunnittelualaella ja suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee lähivirkistys- ja puistoalueita ja katualueita reunustavat paikoitellen istutetut puurivit. Suunnittelualaella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä suunnittelualueelta ole tiedossa sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.



Kuva Silkintieltä etelään. Suunnittelualue jää kuvassa vasemmalle.



Vanhan Tampereentien ja Kallinkadun risteys. Kuva länteen.

Rakennettu ympäristö

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

Suunnittelualueen asuinkerrostalojen korttelissa 1 on rakennettuna kaksi kolmekerroksista kerrostaloa. Korttelin 1 lähiympäristössä, suunnittelualueen ulkopuolella Vanhan Tampereentien eteläpuolella, sijaitsee kuusikerroksisia kerrostalorakennuksia sekä vesitorni. Korttelin 1 pohjoispuolella sijaitsee kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloaluetta sekä lämpövoimalarakennus piippuineen.



Kerrostalorakennuksia korttelissa 1. Kuva Ojasentieltä.



Kerrostalo korttelissa 1. Kuva Vanhalta Tampereentieltä.



Lämpövoimala korttelin 1 pohjoispuolella suunnittelualueen ulkopuolella.



Kuusikerroksisia kerrostaloja ja vesitorni Vanhan Tampereentien eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pientaloasutusta sekä laajoja peltoalueita.



Asuinrakennus suunnittelualueen ulkopuolella korttelissa 77. Kuva Kallinkadulta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja, rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä erikseen kaavassa suojeltuja rakennusperintökohteita. Suunnittelualueen ulkopuolella, Vanhan Tampereentien ja Silkintien risteyksen kaakkoispuolella, sijaitsee osayleiskaavassa sr-1- merkinnällä osoitettu rakennussuojelullisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue (Hakumäen tila).

Suunnittelualueelta on asemakaavatyön yhteydessä laadittu erikseen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys sekä arkeologinen

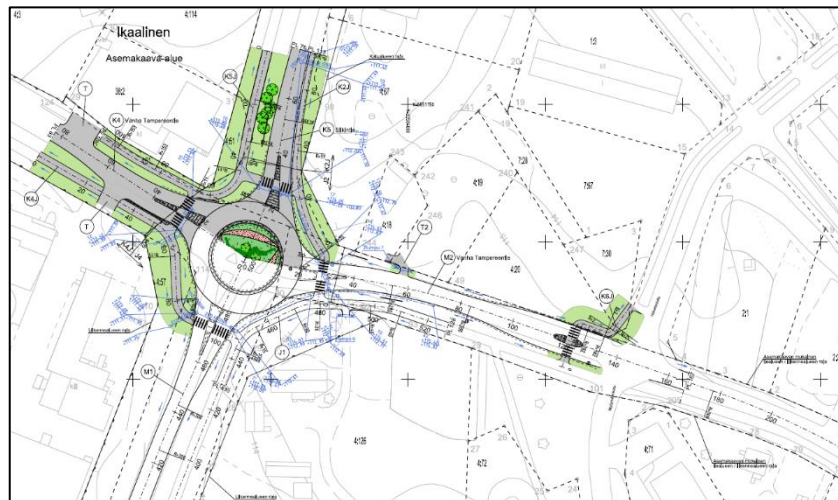
tarkkuusinventointi 2021 (Heilu Oy). Selvitykset ovat selostuksen liitteenä 5.

Tekninen huolto

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Liikenne

Asemakaavamuutos toteuttaa suunnittelualueelle laadittua Ikaalisten sisääntulotien (Mt 2595) ja Vanhan Tampereentien (Mt 13139) parantamiseen liittyvää tiesuunnitelmaa, jossa keskeisessä osassa on kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen. 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 kaupungissa hyväksytty katusuunnitelmina.



Kuvassa Silkintien ja Tampereentien risteysalueen sekä kaava-alueella sijaitsevaa Hakalankatua (oikealla) koskeva katusuunnitelma (AFRY).

Suunnittelualueen läpi kulkeva Vanha Tampereentie liittyy Kolmostiehen (valtatie 3) noin 4,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon ja muuttuu Valtakaduksi noin 1 kilometrin päässä suunnittelualueesta länteen.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa suojelutai häiriöalueita tai -kohteita.

2.2. Suunnittelutilanne

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. Suunnittelualuetta 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

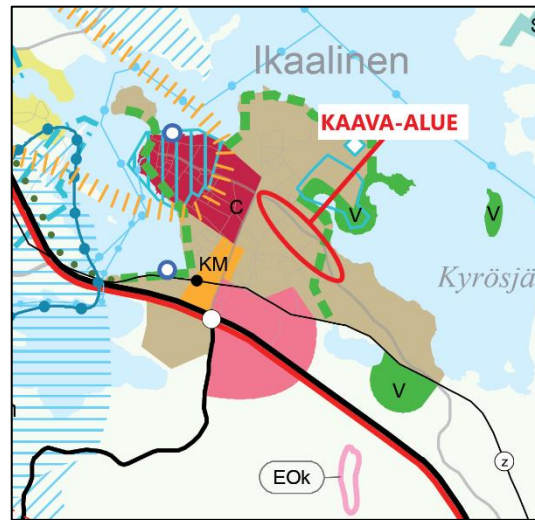
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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 koskevat 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 maakunta-kaavassa 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.



Viheryhteys.

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

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viherväylien 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.

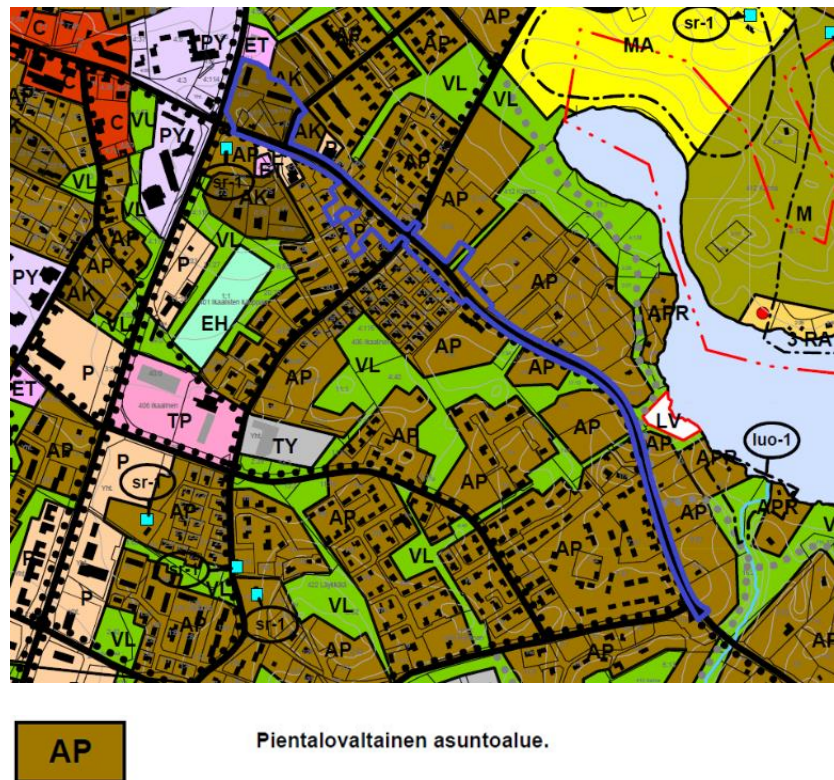
Vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää 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 Ikaalisten *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 raja sinisellä:



	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
	Lähivirkistysalue. Alueella sallitaan vain vähäinen urheilu- ja virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen.
	Yhdystie.
	Kevyen liikenteen yhteys.
	Ulkoilureitti.

Asemakaava

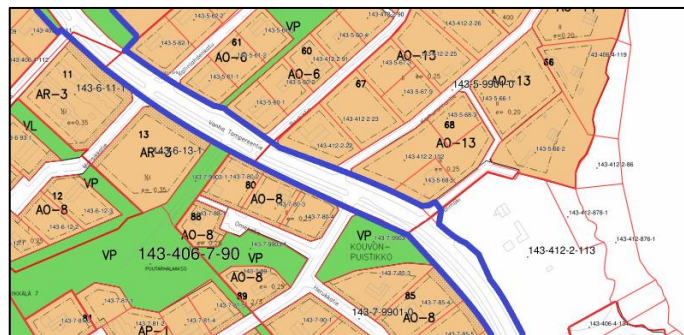
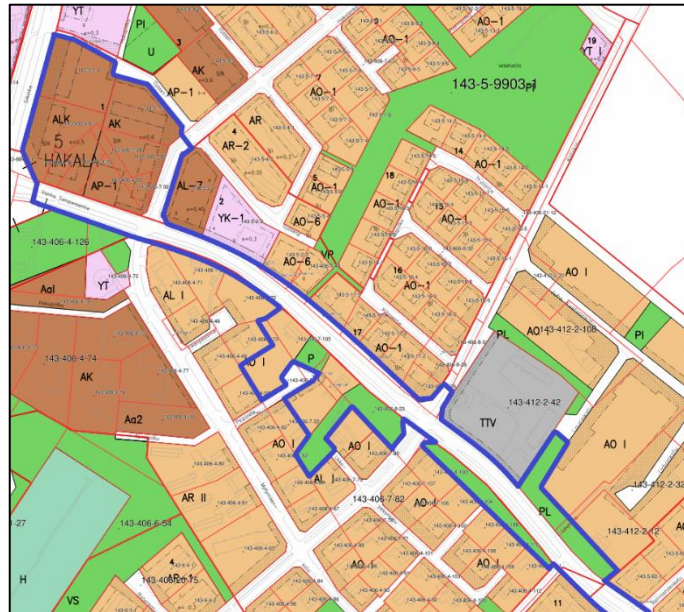
Suunnittelualueella on voimassa:

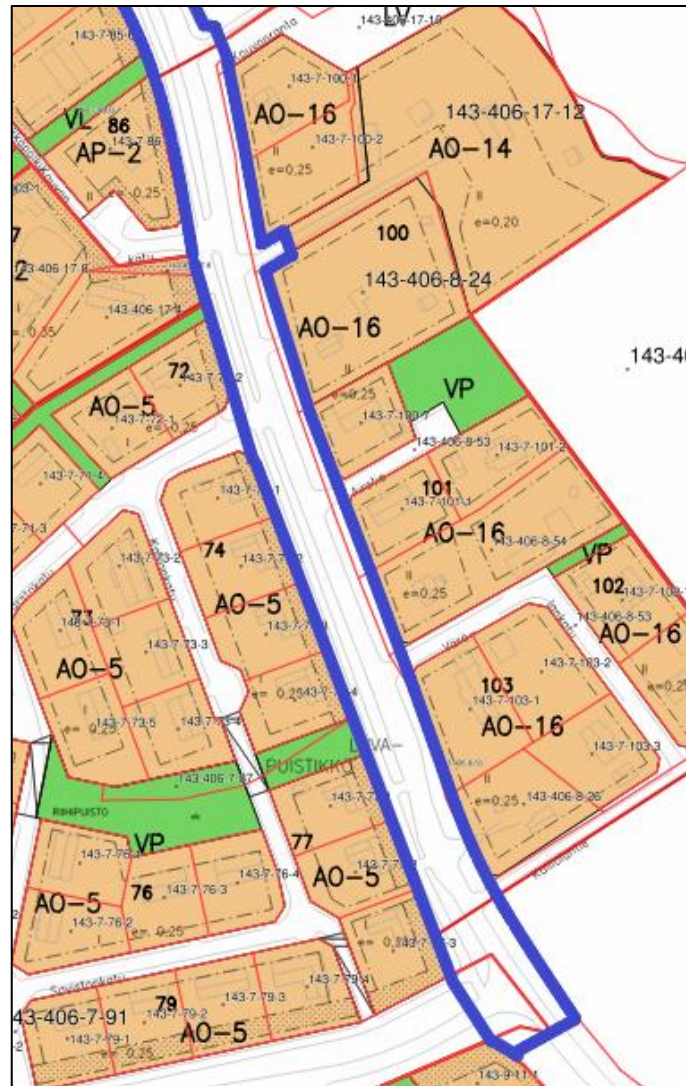
- 26.8.1983 hyväksytty *Asemakaava ja asemakaavan muutos: Läykkälä 7* (kaavanro AK23)
- 25.5.2004 hyväksytty *Läykkälän (7) kaupunginosan Värälän asemakaava* (kaavanro AK84)
- 25.4.2005 hyväksytty *kaupunginosa Hakala (5) Välimäen asemakaava* (kaavanro AK86)
- 17.4.2000 hyväksytty *kaupunginosa Hakala (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 raja-
sinisellä:





Rakennusjärjestys

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

Rakennetun ympäristön selvitys

Suunnittelualueelta on laadittu rakennetun ympäristön selvitys 2021 (liite 5). Selvityksen on laatinut rakennustutkija arkkitehti, TaT Laura Uimonen Heilu Oy:stä. Selvityksen tavoitteena on ollut tuottaa tietoa kaavoitukselle, päivittää aiempien selvitysten tietoja ja muodostaa ajantasainen kokonaiskuva kaava-alueen rakennuskulttuurista, lähimaisemasta ja historiallisista ominaispiirteistä. Selvityksen aineistona on toiminut kirjallisuus, historialliset kartat, Pirkanmaan keskiaikaisten kylien tiedot ja Ikaalisten kaupungin kaavoituksen lähtötiedot.

Alueen rakennuskanta jaettiin selvityksessä neljään muutosalueeseen A: Hakalan (5) kaupunginosan asuinkerrostalojen kortteli 1, B: Hakumäen (6) kaupunginosan erillispientalojen kortteli 59, C: Hakalan teollisuus- ja varastorakennusten kortteli 77 sekä D: osa Läykkälän (7) kaupunginosan erillispientalojen kortteli 16 sekä siihen liittyvät virkistys-, liikenne- ja katualueet.

Kaavaehdotusvaiheessa kaava-aluetta on supistettu siten, että kaava-alueen ulkopuolelle ovat jääneet Läykkälän (7) kaupunginosan erillispientalojen kortteli 16 sekä Hakalan (5) kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten kortteli 77. Kaava-alueeseen on kaavaehdotusvaiheessa lisätty Hakumäen (6) kaupunginosan erillispientalojen kortteli 59 sekä osa erillispientalojen korttelia 57.

Alue A: Hakalan (5) kaupunginosa kortteli 1

Kaava-alueen korttelissa 1 alueella A sijaitsee selvityksen mukaan kaksi punatiilivuorattua 1983 peräisin olevaa kolmikerroksista kerrostaloa. Selvityksen mukaan rakennukset ovat aikakaudelleen tyypillistä ja tavanomaista arkkitehtuuria, jotka sietävät hyvin muutoksia. Alueen vanhan asuintontin käyttöä asumiseen on suositeltavaa jatkaa ja pihapiirin keskellä sijaitseva maisemallisesti merkittävä tammi on suositeltavaa säästää. Alueen A lähiympäristössä Hakumäen laella Vanhan Tampereentien ja Silkintien risteysalueella uuden kiertoliittymän tuntumassa kohtaavat selvityksen mukaan 1800-luvun tilakeskuksen, jälleenrakennuskauden pientilojen, 1960-90-lukujen palveluiden ja asumisen sekä nykyisten palvelu- ja teollisuustilojen kerrokset. Risteyksessä on säilynyt Hakumäen perintötalon n:o 4 päärakennus ja ulkorakennus sekä nykyisen terveystalokompleksin, entisen kunnallissairaalan alueelle Wienolan asuinrakennus.

Risteyksestä on näkymä Ikaalisten kirkolle. Risteyksen luoteispuolella sijaitsee Valkean ruusun koulu (2017), koillispuolella entinen huoltoasema sekä terveystalokompleksi- ja hammashoitola ja itäpuolella lämpövoimala. Risteysalueella sijaitseva Hakumäen vanha kantatila sekä terveystalokompleksin pohjoispuolella nykyisen oikokadun varrella sijaitseva Wienola (rak. 1855) ovat voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu merkinnällä sr-1. Silkintien ja Oikokadun kulmassa on säilynyt myös pieni 1900-luvun vaihteen asuinrakennus sekä piharakennukset.

Alue B: Hakumäen (6) kaupunginosan kortteli 59

Vanhan Tampereentien ja Marskinkadun lounaispuolella alueella B sijaitsee jälleenrakennuskaudelle tyypillinen 1,5-kerroksinen omakotitalo ulkorakennuksineen sekä pohjoisimmalla osalla suurehko ulkorakennus. Asuinrakennus on selvityksen mukaan aikakaudelleen tyypillinen ja siihen on tehty runsaasti muutoksia. Rakennus on menettänyt alkuperäisyyttään, joten se kestää selvityksen mukaan hyvin muutoksia. Tieosuuden pohjoispää on rakentunut nauhamaiseksi taajamaksi, jossa rakennuskanta on pääosin jälleenrakennuskauden omakotitaloja. Hakumäeltä etelään laskevan rinteeseen pihapiireihin kuuluu 1-1,5 kerroksista rakennusta ympäröivä puutarha, puusto rajaa tielinjaa. Uudempaa rakennuskantaa ovat helluntaiseurakunnan rakennus 1980-luvulta ja omakotitalot tien koillislaidalla 1970-80-lukujen vaihteesta.

Alue C: Hakalan (5) kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten kortteli 77 (sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella)

Hakumäen kaakkoispuolella alueella C peltojen ympäröimällä alueella sijaitsee peltojen ympäröimällä alueella Tiepiirin (TVH) tukikohdaksi rakennettu teollisuustontti. Aluetta rajaa luoteessa vanha Kallintie, lounaassa Vanha Tampereentie, koillisessa peltoaukea ja kaakossa 1950-luvun omakotitalo. Alueella sijaitsee pitkä vihreäksi rapattu teollisuusrakennus, 1,5-kerroksinen asuintalo ja pitkä yksikerroksinen lautarakenteinen varastorakennus. Tien laidalla sijaitsee omakotitalon pihapiiri ja kookasta puustoa.

Teollisuusrakennus varastoineen ja asuinrakennus edustavat selvityksen mukaan omalle aikakaudelleen 1960-luvun vaihteen tyyppilistä rakentamista ja ovat Tie- ja vesihallituksen tyyppirakennuksia. Rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäiset piirteensä melko hyvin. Rakennustaiteellinen arvo on tavanomainen, ei harvinainen. Vanhan Tampereentien tiemaisemassa alue on pienteollisen kerroksen edustaja, jonka arvo on selvityksen mukaan paikallishistoriallinen. Asuinrakennus on ajalle tyypillinen. Alue sietää selvityksen mukaan muutoksia ja kehittämistä edelleen asumisen ja pienteollisen tai palveluiden tonttina. Huomioitavaa on selvityksen mukaan alava peltomaa, jo alkuperäisessä suunnitelmassa on tehty myös maaperätutkimuksia.

Alue D: Läykkälän (7) kaupunginosan erillispientalojen kortteli 16 (sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella)

Alue D sijaitsee Vanhan Tampereentien mutkassa, jossa aluetta rajaa tie venerantaan. Alue D on selvityksen mukaan aikakaudelle

tyypillinen 2000-luvun pihapiiri ja kestää hyvin muutoksia. Kouvontie avaa näkymän tieosuudelle harvinaisen näkymän Kyrösjärveen ja kaavaluonnoksen korttelin 16 alueella sijaitsee rinteessä 2000-luvun omakotitalo. Kouvonrannan keskeisin arvo on selvityksen mukaan näkymä Kyrösjärvelle sekä rannan maisema kohti Kallia. Suosituksena on säilyttää rantanäkymä tielle. Ranta-alueen pohjoispuolella Kyrösjärven puolella tietä sijaitsee Rantavaaran hyvin säilynyt pihapiiri, joka rajautuu järveen laskevan noron ja puustoisien notkelman rajaamana omaksi kokonaisuudekseen tien mutkassa.

Yhteenveto

Vanhan Tampereentien rakennetussa ympäristössä näkyy selvityksen mukaan vaihtuminen maaseutuvaltaisesta peltojen asutuksen tiemaisemasta selvitetyn alueen taajamamaiseen, tiiviimpään tiemaisemaan. Saavuttaessa tieosuutta Sarkkilasta kohti kirkonkylää peltonäkymien määrä vähenee ja omakotitalotontit muodostavat tiiviit alueet, jotka sijaitsevat kuitenkin tiestä melko erillään. Eri aikakausien taloja yhdistää matala tiiviys, pääosin yksi- tai 1,5-kerroksisuus, harjakattoisuus ja rakennusten sijoittaminen keskelle tonttia puutarhan ja pensasaitojen ympäröimänä. Ominaista alueelle on tiestön hierarkia: vanha tieväylä on edelleen alueen päärunko, sivukadut ovat pieniä päättyviä suojaisia sivukatuja, joiden identiteetti muodostuu eri aikakausien talojen yhdistelmästä.

Selvityksen mukaan tiemaisemassa arvokasta on kerroksellisuus ja yksittäisiä aikakaudelleen tyypillisiä rakennuksia on suositeltavaa säilyttää. Asutuksen lomassa on säästynyt lisäksi useita pieniä tielinjoja, joita on suositeltavaa säilyttää esim. ulkoilureittien osana. Asuintonteilla sijaitsee paikoin paikallisesti ja maisemallisesti arvokasta puustoa. Selvityksen mukaan entisestä peltotilamaisemasta kehittyneessä asutuksessa maisemapuiden merkitys korostuu.

Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi 17.11.2021 (liite 6). Inventoinnin on laatinut arkeologi (FM) Sinikka Kärkkäinen Heilu Oy:stä. Inventoinnissa ei tehty havaintoja kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muista kulttuuriperintökohteista. Asemakaava-alueella havaittiin vain 1980-luvun jälkeen autioituneita tonttimaita, niihin liittyviä rakenteita ja kiveyksiä, joita ei luokitella kiinteiksi muinaisjäännöksiksi tai muiksi kulttuuriperintökohteiksi.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu Ikaalisten kaupungin ylläpitämä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan pohjakartta.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Ikaalisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Vanha Tampereentie katualueena välillä Silkintie - Pirulantie voimassa olevien asemakaavojen katualuerajausten sekä kiinteistörajojen mukaisesti. Asemakaavamuutos toteuttaa suunnittelualueelle laadittua Ikaalisten sisääntulotien (Mt 2595) ja Vanhan Tampereentien (Mt 13139) parantamiseen liittyvää tiesuunnitelmaa.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.2.2021 ja päivitetty 27.3.2023.

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt kaavatyön vireilletulosta 23.2.2021 § 13. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoitustaululla (teknisten palvelujen yksikkö) ja verkkosivuilla sekä kuuluttamalla 4.3.2021 paikallislehti UutisOivassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.2.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 4.3. - 2.4.2021 teknisten palvelujen toimitilassa ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan museon ja Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnot. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen liitteenä 8.

Kaavaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaavan nimi on muutettu ehdotusvaiheessa Vanhan Tampereentien asemakaavan muutokseksi ja laajennukseksi
- kortteli- ja katualuerajauksia on kaava-alueella kauttaaltaan tarkistettu lähinnä alueelta laadittujen tie- ja katusuunnitelmien aluevarausten toteutumiseksi
- kaava-alueen ulkopuolelle on jätetty erillispientalojen kortteli 16 sekä teollisuus- ja varastorakennusten kortteli 77
- asuinkerrostalojen korttelin 1 lounaiskulmaa on kavennettu siten, että Hakalankadun länsipuolelle katusuunnitelmassa osoitettu kevyen liikenteen väylä mahtuu alueelle
- asuinkerrostalojen kortteliin 1 on osoitettu rakennusalat viidelle kuusikerroksiselle kerrostalorakennukselle ja samalla tontti- ja rakennusalarajoja sekä tonttinumerointia on tarkistettu alueelta laaditun korttelin 1 suunnitelmaluonnoksen (liite 9) perusteella. Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen katualuetta (*Silkinpolku*), jolla huoltoajo on sallittu (pp/h)
- LPA-1-osakortteliin on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp)
- kaava-alueeseen on lisätty osa erillispientalojen korttelia 57 sekä puistoaluetta, johon kaavamuutoksessa on osoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa alueella toteutuneen kiinteistönomistuksen mukaisesti sekä kevyen liikenteen katualuetta (*Peiponpolku*) siten, että voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue on kaavamuutoksessa kokonaan poistettu
- korttelia 59 on hieman laajennettu etelään alueen kiinteistönomistuksen mukaisesti ja samalla kevyen liikenteen katualueen (*Puistopolku*) sijaintia on vähäisesti tarkistettu
- korttelien 57 ja 59 kerrosluvuksi on osoitettu 1 u ½
- kaava-alueeseen on liitetty *Välimäen* katualueen alkuosa kaava-alueen koillisosassa, sillä osa Välimäen kadusta on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräykset "Kortteli-alueilla autopaikoilta tulee olla esteetön yhteys asuinrakennuksiin. Tonttien autopaikat, ajoyhteydet, jätehuoltotilat, pelastustiet ja väestönsuojat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille" sekä "Kaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako"
- LPA-1-alueen kaavamääräykseen on lisätty määräys "Numerot suluissa ilmaisevat kortteli ja tontit, joiden autopaikoille ja tontille ajoon alue on varattu. Alueelle saa rakentaa avopaikkoja ja autokatoksia."

Muutokset ovat vähäisiä ja kaavaluonnosta tarkentavia. 27.3.2023 päivätty kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt 27.3.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutos ja laajennus toteuttaa suunnittelualueelle laadittua Ikaalisten sisääntulotien (Mt 2595) ja Vanhan Tampereentien (Mt 13139) parantamiseen liittyvää tiesuunnitelmaa, jossa keskeisessä osassa on kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen. Vanha Tampereentie on kaavamuu- ja laajennusalueella osoitettu kokoojakaduksi (kk), jolle liittyminen on sallittu ainoastaan katualueeseen rajoittuvissa kohdissa tai kun se on kaavassa erikseen osoitettu. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat yhteneväiset kaupunginvaltuuston kaava-alueen lounaispuolelle 14.6.2021 § 87 hyväksymän Sisääntulotien asemakaavan muutoksen 2 kanssa, jossa tavoitteena on myös ollut laaditun tiesuunnitelman toteuttaminen. Vanhan Tampereentien varrella sijaitsevien kortteli- ja virkistysalueiden rajauksia on kaavatöön yhteydessä tarkistettu tiesuunnitelman aluevarausten mukaisiksi.

Asuinkerrostalojen (AK) korttelin 1 rakennuspaikoille 1-4 ja 6 on osoitettu rakennusoikeus yhteensä viidelle kuusikerroksiselle kerrostalorakennukselle alueelta laaditun korttelin 1 suunnitelmaluonnoksen mukaisesti (liite 9). Korttelin 1 rakennuspaikat 1 ja 6 ovat rakennettuja ja kummallakin rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä kolmekerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuspaikat 2-4 ovat rakentamattomia. Korttelissa 1 on huomioitu asukas- ja vieraspysäköinti osoittamalla autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) rakennuspaikkojen 2-4 käyttöön ja lisäksi ajoneuvopysäköinti on tarkoitettu toteuttaa osin myös rakennuspaikoilla suunnitelmaluonnoksen mukaisesti. Korttelin 1 eteläosan rakennuspaikoilta 4 ja 3 on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa LPA-1-korttelialueen pohjoisosaan, josta kevyen liikenteen väylä jatkuu Silkinpolku-nimisenä kevyen liikenteen katualueena Ojasenkadun pohjoispuolella sijaitsevan leikkipuiston suuntaan pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Ajoyhteys LPA-1-alueelle sekä rakennuspaikalle 6 on osoitettu Hakalankadun kautta. Ajo rakennuspaikalle 1 tapahtuu Ojasenkadun kautta. Vanhan Tampereentien, Silkintien ja osin Hakalankadulle on osoitettu liittymäkielto-merkinnät niiltä osin, kun korttelialueet rajoittuvat suoraan kokoojakuun (Vanha Tampereentie).

Korttelissa 57 voimassa olevan asemakaavan mukaista erillispientalojen rakennuspaikkaa on laajennettu virkistysalueelle alueella

toteutuneen kiinteistönomistuksen mukaisesti. Osa virkistysalueesta on osoitettu kevyen liikenteen katualueeksi *Peiponpolku*. Peiponpolun kautta on jalankulku- ja pyöräily-yhteys Peiponkadulta Vanhalle Tampereentielle. Erillispientalojen korttelissa 59 on vähäisesti tarkistettu kortteli- ja rakennuspaikkojen rajauksia alueella toteutuneen kiinteistönomistuksen sekä rakentamisen mukaisesti. Korttelien 57 ja 59 kerrosluvuksi on osoitettu 1 u ½

Kaava-alueella ei laadittujen selvitysten perusteella sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai sellaisia rakennuksia, jotka olisivat tarpeen kaavassa suojella. Kaavamutoksessa ei ole osoitettu näin ollen erikseen suojeltavia ja/tai säilytettäviä rakennuksia. Kaava-alueella ei sijaitse myöskään muinaisjäännöksiä.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), erillispientalojen korttelialuetta (AO), virkistysaluetta (VP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 6,7 hehtaaria.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta on noin 1,4 ha, erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,5 ha, virkistysaluetta on noin 0,8 ha, autopaikkojen korttelialuetta on noin 0,2 ha ja katualuetta on noin 3,8 ha.

Uutta asemakaava-aluetta on osoitettu yhteensä noin 0,5785 ha.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 10 396 k-m².

Rakennusoikeuden määrä lisääntyy yhteensä noin 935 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Palvelut

Ikaalisten keskustan palvelut sijaitsevat kaava-alueen länsiosan läheisyydessä ja kaava-alueen kaakkoisosasta noin 2 kilometriä länteen. Kaava-alueen länsipuolella korttelin 1 välittömässä läheisyydessä sijaitsee mm. koulu, terveysasema, liikuntahalli, apteekki ja taksiasema.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

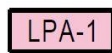
Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.

Numerot suluissa ilmaisevat kortellit ja tontit, joiden autopaikoille ja tontille ajoon alue on varattu. Alueelle saa rakentaa avopaikkoja ja autokatoksia.

Kortteli 59, osa korttelia 57



Erillispientalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Puisto.

Liikennealueet

Asemakaavassa on osoitettu Vanhan Tampereentien, Hakalankadun, Kallinkadun ja Välimäen katualuetta sekä Silkinpolun, Peiponpolun ja Puistopolun kevyen liikenteen katualuetta.

Silkinpolku, Peiponpolku ja Puistopolku osoitetaan uusina kadunniminä.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää sekä kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa Vanha Tampereentie on pääosin yhdystietä. Vaikka asemakaavamuutoksessa suunnittelualue osoitetaan vastoin yleiskaavaa katualueeksi, poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä, koska alueen pääkäyttötarkoitus pysyy muuttumattomana. Kaavamuutoksessa osoitetaan jo aiemmissa asemakaavoissa vahvistuneet katualueet Vanha Tampereentie, Kallinkatu, Hakalankatu ja Välimäenkatu sekä uutta katualuetta

(Vanha Tampereentie) aiemmin asemakaavoittamattomien alueiden osalta välillä Silkintie-Pirulantie. Lisäksi osoitetaan kevyen liikenteen katualueita. Kortteli 1 on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jota käsillä oleva kaavamuutos hyvin toteuttaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteen kehitykselle, kun uusi kerrostalorakentaminen houkuttelee asukkaita lähelle keskustan palveluita elävöittäen aluetta ja parantaen palveluiden käyttöastetta. Uuden tiesuunnitelman toteutuminen parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Hyvät liikenneyhteydet sekä alueen keskustapalvelut linkittyvät entistä paremmin yhteen tulevaisuuden keskusta-asumisen kehittämisessä, kun välimatkat lyhenevät ja lähipalvelujen saavutettavuus kasvaa. Kaavamuutos toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita luomalla edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä hajauttamatta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kolmen uuden enintään kuusikerroksisen kerrostalorakennuksen sijoittaminen korttelin 1 rakentamattomille rakennuspaikoille 2-4 korttelin rakennuspaikoilla 1 ja 6 ennestään sijaitsevien kahden kolmekerroksisen kerrostalorakennuksen yhteyteen. Myös rakennuspaikoilla 1 ja 6 on kaavamuutoksessa osoitetun rakennusoikeuden, kerrosluvun sekä rakennusalan puitteissa mahdollisuus kahden enintään kuusikerroksisen kerrostalon rakentamiseen tulevaisuudessa. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Vanhan Tampereentien eteläpuolella on rakennettuna myös kuusikerroksisia kerrostalorakennuksia, ja keskustan palvelut sijoittuvat aivan korttelin 1 läheisyyteen. Kaavamuutos täydentää ja tiivistää keskustan asumista sekä parantaa keskeisellä alueella sijaitsevan tonttimaan käyttöastetta. Kaavamuutos edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tukee eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Kaavamuutoksessa Vanha Tampereentie osoitetaan kokonaisuudessaan pienempiä katualueita sekä samalla asuin- ja korttelialu-

eita yhdistäväksi kokoojakaduksi toteuttaen myös alueelta laadittujen tie- ja katusuunnitelmien tavoitteita. Vanha Tampereentie on yksi kaupungin pääväylistä, joka on myös yleiskaavassa osoitettu yhdystieksi. Kaavamuutoksen mukainen kokoojakatumerkintä on linjassa kaupunginvaltuuston 14.6.2021 § 87 hyväksymän Ikaalisten Sisääntulotien asemakaavan muutoksen kanssa, jonka mukainen nykyinen *Ikaalistentie* sijoittuu kaava-alueen välittömään läheisyyteen.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyiseen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia alueen palveluiden kehittymiselle sekä käyttöasteen parantamiselle. Kaavamuutos aiheuttaa kustannuksia kaupungille varsinkin rakentamisvaiheessa, mutta uusi rakentaminen ja alueelle saapuvat uudet asukkaat tuovat alueelle tuloja asumisen ja palveluiden käytön myötä.

Taajamakuva

Kaavamuutoksella luodaan eheää kaupunkikuvaa, tiivistetään kaupunkimaista asumista sekä luodaan turvallista ympäristöä. Kaavamuutos luo edellytykset yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa toteutuessaan maisemarakennetta vähäisesti.

Liikenne

Kaavamuutoksella on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen varsinkin kevyen liikenteen osalta. Kaavamuutoksessa on vahvistettu Vanhan Tampereentien, Hakalankadun ja Kallinkadun katualueet sekä järjestetty korttelin 1 sisäinen liikenne järkevällä tavalla. Kaavamuutos edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti palvelujen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksella on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen lisääntymiseen alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaisjäännöskohteisiin. Kaava-alueella ei syksyllä 2021 laaditun rakennetun ympäristön tai selvityksen mukaan sijaitse erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön tai kulttuurimaiseman arvokohteita, jotka vaatisivat erillistä suojelua kaavassa. Vanha Tampereentie on kaavamuuutoksessa kokonaisuudessaan osoitettu katualueeksi ja kaavamuuutos toteuttaa alueelta laadittujen ja hyväksytyjen tie- ja katusuunnitelmien tavoitteita, joiden mukaisesti Vanhalle Tampereentielle on tarkoitus sijoittaa kolme saarekkeellista kevyen liikenteen ylityskohtaa sekä yksi uusi kevyen liikenteen väylä välillä Silkin tie-Pirulantie.

Vanhan Tampereentien rakennetussa ympäristössä näkyy alueelta laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan vaihtuminen maaseutuvaltaisesta peltojen asutuksen tiemaisemasta taajamamaiseen, tiiviimpään tiemaisemaan. Vanhan Tampereentien rakennuskannan historiallinen ydin on osin säilynyt Hakumäen tila sekä kaakossa Sarkkilan kantatalo, jotka on suojeltu voimassa olevassa yleiskaavassa, ja joiden välille nauhataajama on rakentunut hiljalleen pääosin 1900-luvun aikana. Eri vuosikymmenien rakennuskantaa yhdistää omakotivaltaisuus, vain Hakumäellä tiemaisemaan kuuluu myös kerrostalot ja palvelurakennuksia. Eri aikakausien omakotirakentamista yhdistää matala tiiviys ja pääosin yksi- tai 1,5-kerroksisuus ja talot ovat useimmiten sijoitettuina teialueesta hieman erillään puutarhojen ja pihojen suojaan.

Hakumäen laella Vanhan Tampereentien ja Silkintien nykyisessä kiertoliittymässä kohtaavat selvityksen mukaan 1800-luvun tilakeskuksen, jälleenrakennuskauden pientilojen, 1960-90-lukujen palveluiden ja asumisen sekä nykyisten palvelu- ja teollisuustilojen kerrokset. Risteyksen kaakkoispuolella kaavamuuutosalueen ulkopuolella on säilynyt Hakumäen perintötalon n:o 4 päärakennus ja ulkorakennus sekä nykyisen terveyskeskuksen, entisen kunnallissairaalan alueella Wienolan asuinrakennus. Kaavamuuutoksessa kiertoliittymän koillispuolella sijaitsevaan asuinkekkosten kortteliin 1 osoitettu rakennusoikeus yhteensä viidelle enintään kuusi-kerroksiselle kerrostalorakennukselle. Korttelin rakennuspaikoilla 1 ja 6 sijaitsee tällä hetkellä kaksi kolmekerroksista 1983 rakennettua kerrostaloa, jotka kaavamuuutoksessa on osoitettu tarpeellisin rakennusalarajauksin. Kaavamuuutoksen mukainen nykyistä korkeampi rakentaminen uuden kiertoliittymän koillispuolella sijoittuu sujuvasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä kaava-

alueen lähiympäristössä jo olemassa olevaan eri ikäiseen rakennuskantaan keskustamaista ja paikoin tiivistäkin, eri toimintoja palvelevaa rakentamista täydentäen. Korkeaa rakentamista sijaitsee lisäksi heti kaava-alueen eteläpuolella, yleiskaavassa suojellun Hakumäen perintötalon itäpuolella, jossa vesitorni hallitsee alueen maisemaa ja jonka välittömässä läheisyydessä sijaitsee jo olemassa olevia kuusikerroksisia kerrostaloja asfaltoituine pysäköinti-alueineen. Kaavamuuotosalueen kortteli 1 on alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka omalta osaltaan osoittaa perusteet korkeahkon kerrostalorakentamisen sijoittamisesta kaavamutoksen mukaiseen asuinkerrostalojen kortteliin 1.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan välitöntä lähialueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen arvoa vähentävää vaikutusta. Kaavamutoksen mukaisella kerrostalorakentamisella voidaan arvioida olevan pääosin positiivisia vaikutuksia yleisesti alueen rakennettuun ympäristöön vakaakäyttöisen ja kaupunkikuvallisesti melko keskeisellä alueella sijaitsevan kerrostalokorttelin täydennysrakentamisella. Korttelin 1 alue on puustoinen, jossa selvityksen mukaan on säilynyt Hakumäen tilan rakennusten jäänteitä, kuten kivijalkaa, kellarin kivetty kuoppa sekä lipputangon perusta. Selvityksen mukaan korttelin 1 alue kestää hyvin muutoksia ja alueen vanhan asuintontin käyttöä asumiseen on selvityksen mukaan suositeltavaa jatkaa tieraitin nauhamaisen rakenteen eheyttämiseen.

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta muinaisjäänneksiin. Kaava-alueelta on laadittu arkeologinen inventointi 2021 eikä kaava-alueella selvityksen mukaan sijaitse muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

Kaavamutoksella ei ole teknisen huollon järjestämisen kannalta merkittäviä vaikutuksia.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamutoksella arvioidaan olevan positiivista vaikutusta sosiaalisen ympäristön kehittymiselle. Kaavamuutos mahdollistaa yhteensä viiden enintään kuusikerroksisen kerrostalon rakentumisen kaava-alueelle olemassa olevaa rakentamista ja yhdyskuntarakennetta täydentäen sekä liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisen alueen maankäyttöä tehostaen. Kaavamutoksella arvioidaan olevan lisäksi positiivisia vaikutuksia alueen palveluiden ja elinkeinoelämän kehittämiseksi, kun palveluidenkäyttäjien määrä

tulevaisuudessa kasvaa. Myös alueen liikenneturvallisuus ja viihtyvyys paranee uuden liikennesuunnitelman toteuttamisen myötä, kun alueella huomioidaan kevyen liikenteen käyttäjät entistä paremmin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi hyvät mahdollisuudet virkistymiseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuuotoksella on toteutuessaan vähäisiä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaavamuuotoksen myötä alueen maisemarakenne hie-
man muuttuu, kun alueelle osoitetaan rakennusoikeus uusille ker-
rostalorakennuksille. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on
kuitenkin ennestään kuusikerroksisia kerrostaloja, vesitorni sekä
lämpövoimala, jonka korkea piippu hallitsee tällä hetkellä alueen
maisemaa. Kaava-alueen kortteli 1 sijaitsee aivan Ikaalisten kes-
kustan tuntumassa ja kaavamuuotoksessa osoitettu rakentaminen
täydentää ennestään kerrostalovaltaista kortteliä, kun taas lähiym-
päristö kaava-alueen pohjois- etelä- ja itäpuolella on selvästi pien-
talovaltaista aluetta.



*Lämpövoimalan piippu ja vesitorni hallitsevat maisemaa korttelin 1 lähiympäris-
tössä. Vesitornin vieressä kuusikerroksisia kerrostalorakennuksia.*

Kaava-alueella ei syksyllä 2021 laaditun rakennetun ympäristön tai
selvityksen mukaan sijaitse erityisiä rakennetun kulttuuriympäris-
tön tai kulttuurimaiseman arvokohteita, jotka vaatisivat erillistä
suojelua kaavassa. Selvityksen mukaan Vanhan Tampereentien ra-
kennetussa ympäristössä näkyy selvityksen mukaan vaihettumi-
nen maaseutuvaltaisesta peltojen asutuksen tiemaisemasta selvi-

tetyn alueen taajamamaiseen, tiiviimpään tiemaisemaan. Eri aikakausien taloja yhdistää matala tiiviys, pääosin yksi- tai 1,5-kerroksisuus, harjakattoisuus ja rakennusten sijoittaminen keskelle tonttia puutarhan ja pensasaitojen ympäröimänä. Ominaista alueelle on tiestön hierarkia: vanha tieväylä on edelleen alueen päärunko ja sivukadut ovat pieniä päätyviä suojaisia sivukatuja, joiden identiteetti muodostuu eri aikakausien talojen yhdistelmästä. Selvityksen mukaan tiemaisemassa arvokasta on kerroksellisuus ja yksittäisiä aikakaudelleen tyypillisiä rakennuksia on suositeltavaa säilyttää. Asutuksen lomassa on säästynyt lisäksi useita pieniä tielinjoja, joita on suositeltavaa säilyttää esim. ulkoilureittien osana. Asuintonteilla sijaitsee paikoin paikallisesti ja maisemallisesti arvokasta puustoa. Selvityksen mukaan entisestä peltotilamaisemasta kehittyneessä asutuksessa maisemapuiden merkitys korostuu.

Selvityksen mukaan kaava-alueen pohjoisosan asuinkerrostalojen korttelissa 1 vanhan asuintontin käyttöä asumiseen on suositeltavaa jatkaa ja pihapiirin keskellä sijaitseva maisemallisesti merkittävä tammi on suositeltavaa säästää. Kortteliin 1 Vanhan Tampereentien varrelle on kaavamuutoksessa osoitettu kolme kuusikerroksista kerrostaloa olemassa olevien kahden kolmekerroksisen kerrostalorakennuksen yhteyteen. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta ja rakentamismahdollisuus osoitettu yhteensä viidelle enintään kuusikerroksiselle kerrostalorakennukselle sijoitettaviksi korttelin 1 rakennuspaikoille 1-4 ja 6. Korkeaa rakentamista, kuten maamerkinä toimiva vesitorni sekä olemassa olevia kuusikerroksisia kerrostaloja sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Vanhan Tampereentien eteläpuolella, jossa sijaitsee lisäksi yleiskaavassa suojeltu Hakumäen tilan päärakennus.

Selostuksen liitteenä olevassa korttelin 1 suunnitelmaluonnoksessa on esitetty kerrostalojen sekä autopaikkojen sijoittuminen korttelissa 1. Alue on puustoinen ja kasvillisuutta on tarkoitus säilyttää myös rakentamisen yhteydessä. Autopaikointi on viety tiealueen näkymistä suojaan sisäpihalle, johon on kulku pääosin Hakalankadulta. Kaavamuutoksen mahdollistamalla rakentamisella ei arvioida olevan sellaista merkittävää vaikutusta kaava-alueen ympäristöön, että rakentamisesta aiheutuisi alueelle merkittävää maisemahaittaa. Kaavamuutoksen mukainen nykyistä korkeampi rakentaminen uuden kiertoliittymän koillispuolella sijoittuu sujuvasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä kaava-alueen lähiympäristössä jo olemassa olevaan eri ikäiseen rakennuskantaan keskustamaista ja paikoin tiivistäkin, eri toimintoja palvelevaa rakentamista täydentäen. Kaavan yleisissä määräyksissä lisäksi määrätään, että rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei

käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Korttelissa 1 sijaitseva vanha tammi on osoitettu rakennusalojen ulkopuolelle.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä kaavalla arvioida olevan merkittävää vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen uuden tiesuunnitelman toteutuessa.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen yritystoiminnan ja palvelujen kehittämiseen.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus. Korttelista 1 on laadittu erillinen havainnekuva (liite 9).

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

Kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman, nykyiset kevyen liikenteen yhteydet säilyvät, mutta linjauksiin tehdään pieniä muutoksia tiejärjestelyistä johtuen. Uusi kevyen liikenteen väylä tehdään Vanhan Tampereentien varressa sijaitsevalta Kallinlahdenkadulta länteen päin siirrettävälle bussipysäkille. Lisäksi kevyen liikenteen saarekkeellisia ylityskohtia rakennetaan Vanhalle Tampereentielle kolme kappaletta.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ikaalisten kaupunki.

Turussa 27.3.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.