

# **IKAALISTEN KAUPUNKI**

## **KYLPLYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**27.1.2025**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	6
1.4. Asemakaavan esitystapa .....	6
<b>2. Lähtökohdat .....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema .....	7
Rakennettu ympäristö .....	7
Maanomistus .....	10
2.2. Suunnittelutilanne .....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	10
Maakuntakaava .....	11
Yleiskaava .....	13
Asemakaava .....	14
Rakennusjärjestys .....	16
Kaavan pohjakartta .....	17
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>19</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	19
Viranomaisyhteistyö .....	19
Osalliset ja vireilletulo .....	19
Kaavaluonnos .....	20
Kaavaehdotus .....	20
Kaavan hyväksyminen .....	20
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>21</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	21
Mitoitus .....	21
Palvelut .....	21
4.2. Aluevaraukset .....	21

	Korttelialueet .....	21
	Liikennealueet.....	22
	Muut alueet .....	22
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	22
	Yleiskaavallinen tarkastelu, vaikutukset maakuntakaavaan .....	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	24
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	26
	Vaikutukset yritystoimintaan .....	26
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>27</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	27
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	27
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
	5) Vastine palautteeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
	6) Käräjätuvan kuntotutkimusraportti, Johanna Räikkälä, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 18.5.2024
	7) Luontoselvitys, Jyrki Matikainen, Suomen Luontotieto Oy, 2024
	8) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	9) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
	10) Havainnemateriaali
	11) Kylpylän rakennuskanta

## TAUSTAMATERIAALI

Rakennusinventointi, Ikaalinen, Keskeisten alueiden osayleiskaava. Pauliina Tiusanen, 2003.

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.5.2024	Käsitelty Ikaalisten ympäristö- lautakunnassa 4.6.2024 § 37
1.0	Kaavaehdotus	27.1.2025	Käsitelty Ikaalisten kaupungin- hallituksessa __.__.____ § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

### **IKAALINEN KYLPYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Voimassa olevien asemakaavojen mukaisia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita, venevalkamaa, katualueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualetta, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

#### **Asemakaavan laajennus koskee:**

Kaavoittamatonta vesialuetta.

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Osa kylpylän kaupunginosan (10) korttelia 1, vesialuetta (W) sekä katualueita.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

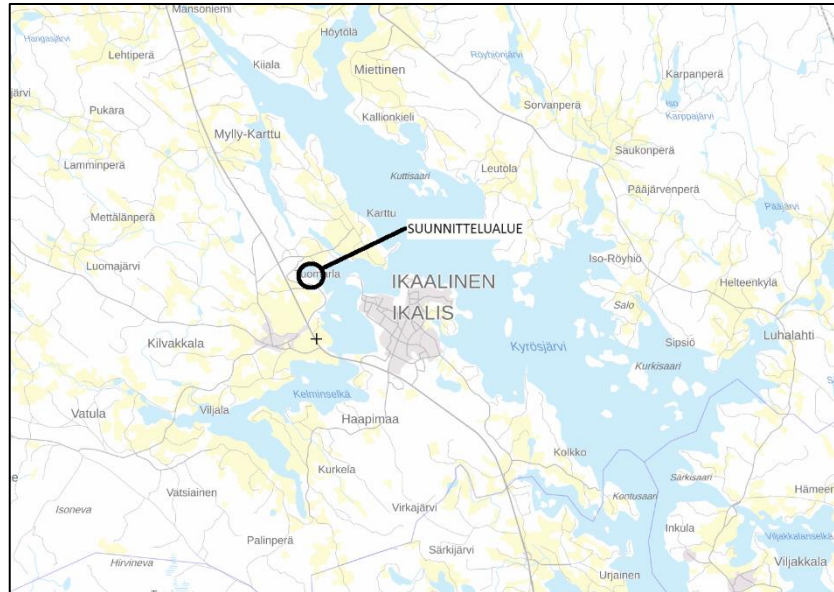
Asemakaavan ehdotusvaiheen laadinnasta on vastannut Pasi Lapalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	6.3.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	6.3–5.4.2024
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	19.6. – 16.8.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__._. – __._.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.202_

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten Tuomarlassa, Ikaalisten kylpylän alueen kaupunginosassa (10). Suunnittelualan pinta-ala on noin 13,5 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti. Taustakartta MML©.

### 1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää Ikaalisten kylpylän alueen rakentamista hotellirakennusten osalta selkeämmäksi kokonaisuudeksi, keskittäen majoitukseen liittyvän uudisrakentamisen nykyisten päärakennuksen molempiin päätyihin ja mahdollistaa varsinaisen kylpyläosaston mahdollinen laajentuminen, kehittää alueen majoitusmahdollisuuksia rantaan sijoitettavilla pienemmillä majoituskokonaisuuksilla sekä parantaa pysäköintipaikoitusta ja ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun kulkuväyliä vastaamaan alueen tulevia kehitystarpeita.

Toteutuessaan asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

### 1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaavan muutos on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Ikaalisten kylpylän alueen ympäristöä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kyrösjärveen, idässä ja lännessä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueisiin ja etelässä pääsoin rakentumattomiin pysäköinti- ja puistoalueisiin sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueisiin.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Alue on pääosin Ikaalisten kylpylän rakentunutta ja paikoin rinneistä pihapiiriä.

Suunnittelualue sijoittuu kahden pohjavesialueen, Heineistön vedenhankintaa varten tärkeän (1-luokan) pohjavesialueen sekä Teikankaan vedenhankintaa varten tärkeän (1E-luokan) pohjavesialueen, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen, väliin. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualue kuuluu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeeseen, ja sitä koskevat Länsi-Suomen vesioikeuden 21.12.1965 ja Vesiyläoikeuden 1.10.1968 päätösten mukaiset suojelumääräykset.

Alueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitykset kevään ja kesän 2024 aikana. Tutkimusalueelta selvitettiin luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit, metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt sekä vesilain suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä koskevan tarkastelun. Alueelta tehtiin lisäksi liito-orava- ja viitasammakkoselvitys sekä suppea lepakkoselvitys, jossa tutkittiin alueella oleva purkukuntoinen rakennus mahdollisen lepakkoyhdyskunnan selvittämiseksi. Alueelta ei havaittu luonnon arvokohteita tai maankäytössä erityisesti huomioitavaa lajistoa. Luontoselvityksen havaintoja on tarkemmin kuvattu kohdassa 2.2. Luontoselvitys. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 7.

#### Rakennettu ympäristö

Alue käsittää kylpyläalueen eri aikakausina valmistuneita hotelli- ja majoitus- ja kylpylätoimintaa palvelevia rakennuksia.



Suunnittelualueelta on laadittu rakennusinventointi yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2002. Inventoinnissa suunnittelualueella sijaitsevat Tuomarlan tilan rakennukset on osoitettu arvoluokkaan 1, Tuomarlan tilaan kuuluu kolme lähelle toisiaan rakennettua asuinrakennusta. Pohjoisin rakennus on kartanomainen, kaksi muuta rakennusta talonpoikaistyyliä. Rakennuksista keskimäinen on kuitenkin nykypäivänä huonokuntoinen ja käyttökelvoton.



Tuomarlan tilan vanhoja rakennuksia. Oikeassa kuvassa käytöstä poistunut rakennus.

Käräjätuvan (keksimmäinen) rakennuksesta on laadittu 18.5.2024 rakennuksen kuntotutkimusraportti (Johanna Räikkälä, A-insinööri). Tutkimusraportin mukaan rakennuksen yleinen korjaustarve on suuri. Rakennuksen vesikatteen epätiiveyksiä vuoksi sadevesiä on päässyt ja pääsee rakennukseen sisälle. Sadevedet ovat vaurioittaneet rakenteita paikoin alapohjarakennetta myöden. Myös kantavissa rakenteissa havaittiin vaurioita, jotka vaikuttavat rakennuksen käyttöturvallisuuteen. Sisäänkäyntikuistin mahdollisten painumien aiheuttamien lahovaurioiden vuoksi kuisti on kallistunut pois päin rakennuksesta. Raportin mukaan saatettaessa rakennus takaisin rakenteiltaan turvalliseen kuntoon tulee suorittaa merkittäviä korjaustoimenpiteitä mm. vesikatteen tukirakenteisiin ja välipohjaan. Myös alapohjan rakenteiden uusiminen kattovuotokohdilla tulee suorittaa kosteusvaikutuksen vuoksi. Rakennuksen kuisti tulisi jälleenrakentaa kokonaisuudessaan sekä päärakennuksessa lahovaurioituneita hirsikertoja uusia ja kosteusvaurioituneisiin hirsisiin kohdistaa korjauksia tulevien lahovaurioriskien estämiseksi. Rakennuksen hirsivaurioiden korjauksien sekä julkisivuverhouksen lomalaudoituksen kunnon vuoksi tulee julkisivuverhous uusia laajalta alalta. Kaikissa ikkunoissa on korjaustarvetta mm. ikkunala-sien, kittien ja metallikiinnikkeiden osalta. Lisäksi ikkunoiden vesipeltinä toimivat laudat on kosteudesta vaurioituneet eivätkä ole enää pelkillä korjauksilla saatettavissa käyttökuntoon. Raportti on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 6.



### Rakennushistoria

Rakennuskulttuurin kohdeinventointilomakkeen mukaan *eteläisin talo on punainen, peiterimalaudoitettu. Ikkunat ovat 8-ruutuiset. Perustuksena on tien suuntaisessa osassa luonnonkivet, vinkkeli-osassa lohkotut. Keskimäinen talo on vaalea, hiukan punertava, peiterimalaudoitettu. Perustus on osittain luonnon-, osittain lohkoituista kivistä ja sitä on täytetty betonilla. Räystäät on koteloitu ja voimakkaasti profiloitu. Kulmissa on kissanpenkit. Pohjoisin talo on keltainen, vaakalaudoitettu. Laudoitus on leveä. Kulmissa ja jatkoskohdissa on pylväsmäiset pilasterit. Ikkunoiden yläpuolella on samanlaiset koristeet kuin pylväiden yläpäissä. Perustus on lohkoituista kivistä. Pohjoispäässä on tiilestä holvatut ikkuna-aukot (3 kpl) ja yksi oviaukko.*

Alueen rakennushistoriaa on kohdekortissa (v.2002) kuvailtu seuraavasti: *Ikaalisten kylpylä sijaitsee entisen Nygårdin kartanon mailla. V 1863 kihlakunnantuomari Gustaf Adolf Wegelius osti kartanon. Kartanossa istuttiin käräjä tuomari Wegeliuksen ajoista aina 1920-luvulle. Vuonna 1916 tilasta lohkaistiin Kuivaniemen talo ja Nygård muutettiin Tuomarla nimiseksi. Vuonna 1957 Meijeriväen Liitto osti Tuomarlan vapaa-ajanviettopaikaksi, jollaisena se toimi 8 vuotta. 1965 valmistui Ikaalisten kylpylä- ja kuntoutuslaitoksen rakennus. 1970-luvulla valmistuivat Kylpylä-Hotelli ja Terme. Lisäksi rakennettiin kolme kerrostaloa työntekijöiden asunnoiksi. Savusauna on jo kolmas tällä paikalla. Kylpylässä on kesäteatteri, jonne on siirretty Salomäen vanhat rakennukset. Kylpylän lähelle Protinperään kasvatettiin laskettelurinne sekä rakennettiin golfin harjoituskenttä Wegeliuksen pellolle. 1990-luvun taitteessa kohosi uusi päärakennus Maininki sekä Hotelli Ikaalia.*

Alueelta ei ole tiedossa muita kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöskohteita.

Alueen vanhempi, 1960-luvulla rakennettu kylpyläosa on todettu korjauskelvottomaksi. Rakennus on purettu kaavatyön aikana.

Nykyinen päärakennus avattiin asiakkaille 1.3.1990. 17.5.1991 vihittiin käyttöön lisäksi erillinen, 76-huoneinen hotellirakennus Hotelli Ikaalia, joka nykyisin kulkee nimellä Ikaalinen Spa Lofts.



Kylpylän päärakennusta rannan puolelta ja sisäänkäynnin puolelta kuvattuna.



Kylpylän vanhempi osa ja rakennusten välinen kulkukäytävä.



Vasemmassa kuvassa *Lakeside Suites* -majoitusrakennuksia ja oikealla Tuomarlan tilan vanhoja rakennuksia.

### Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistamia.

## 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. Suunnittelualueetta 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.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

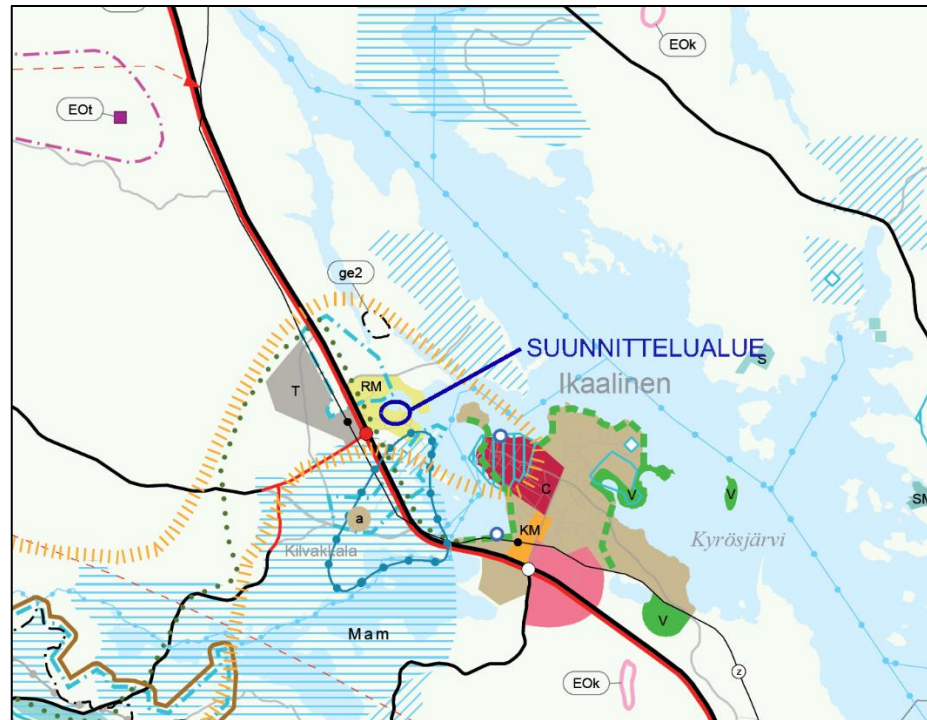
#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 27.3.2017 hyväksynyt uuden Pirkanmaan maakuntakaavan 2040. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan vaihe-  
maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM, Ikaalisten kylpylä) sekä matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (mv, Ikaalisten kylpylän alue).

Matkailupalvelujen alueen merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueen merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet. Kehittämissuosituksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistystyksen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.

mv



#### Matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön keittämisaalueet.

##### *Kehittämisausitus:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyskeittämisen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreitien toteuttamista ja ylläpitoa.

RM

#### Matkailupalvelujen alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi keittämättävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

##### *Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

### Vaihemaakuntaavaehdotus

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntaavaa on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.11-1.12.2024 välisen ajan. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä



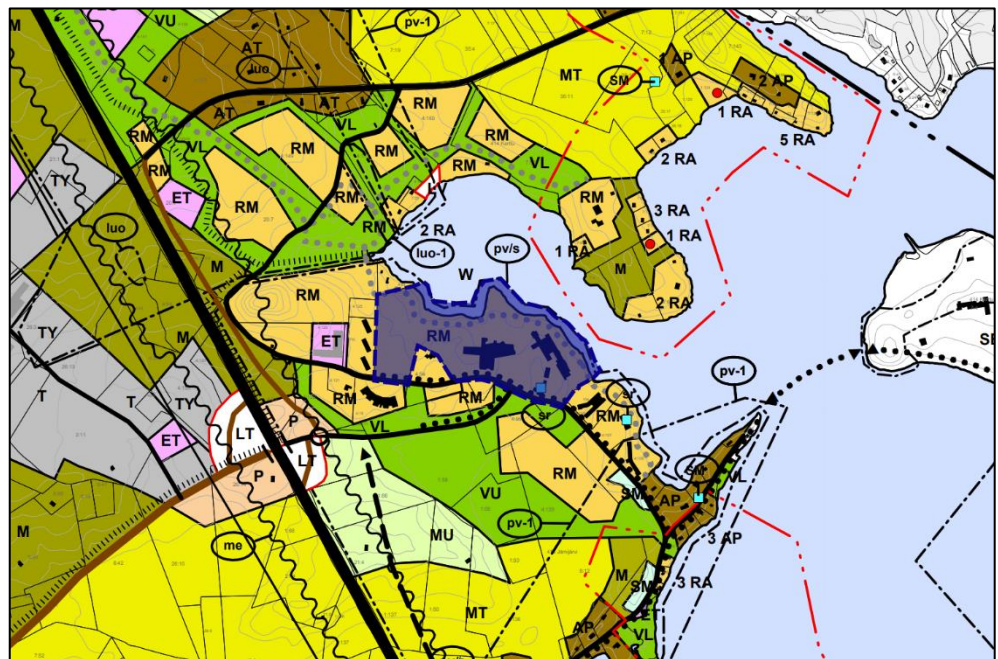
maakuntakaavan viranomaisehdotuksessa. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa).

### Yleiskaava

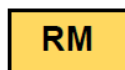
Suunnittelualueella on voimassa Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja yhdystieksi. Suunnittelu-alueella koskee myös vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen merkintä.

Suunnittelualueella sijaitsevat Tuomarlan tilan rakennukset on osoitettu kaavakartalla merkinnällä sr, mutta kaavan yleisissä määräyksissä vastaavaa merkintää ei ole. Kohde on yleiskaavan rakennusinventoinnissa osoitettu arvoluokkaan 1.

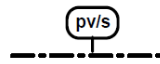
Ote yleiskaavasta (suunnittelualueen raja sinisellä):



Lähde: Ikaalisten keskeisen alueen osayleiskaava.



Matkailupalvelujen alue.

**Vedenottamon kaukosuojavyöhyke.**

Aluetta koskevat Länsi-Suomen vesioikeuden 21.12.1965 ja Vesiylioikeuden 1.10.1968 päätösten mukaiset suojelumääräykset. (kaavaselostuksen liitteenä)

**Rakennussuojelullisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue.**

Rakennusten purkaminen on kielletty. Rakennuksia ja niiden lähiympäristöä tulee käsitellä siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas ilme säilyy.

Yhdystie.

## Yleismääräykset:

**MRL 128 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista, tai muuta näihin verrattavaa maanrakennustyötä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa. Määräys ei koske M- ja MT-alueita.**

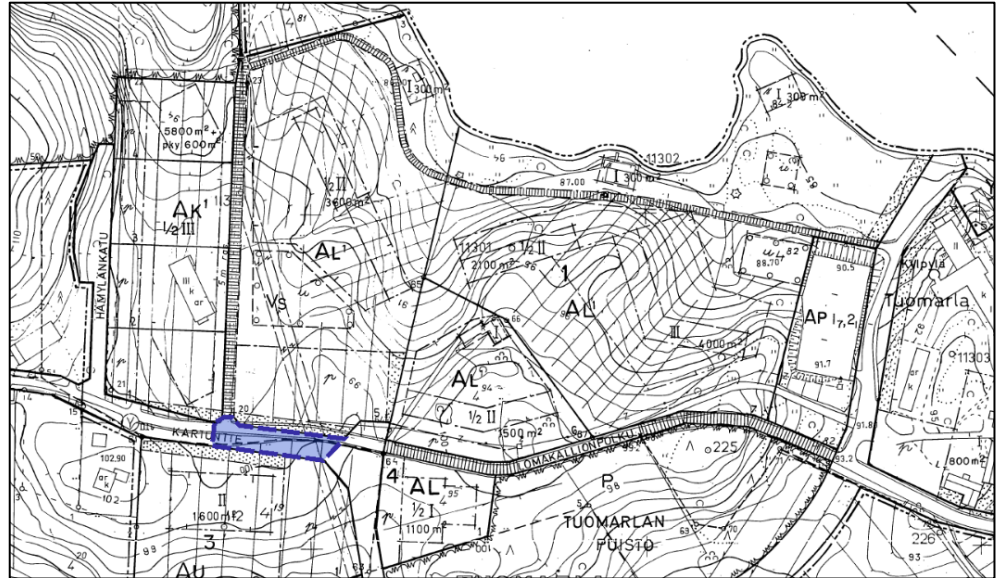
**MRL 127 §:n perusteella määrätään, että rakennusten purkamiseen AP-, AT- ja MA-alueilla tarvitaan purkulupa.**

## Asemakaava

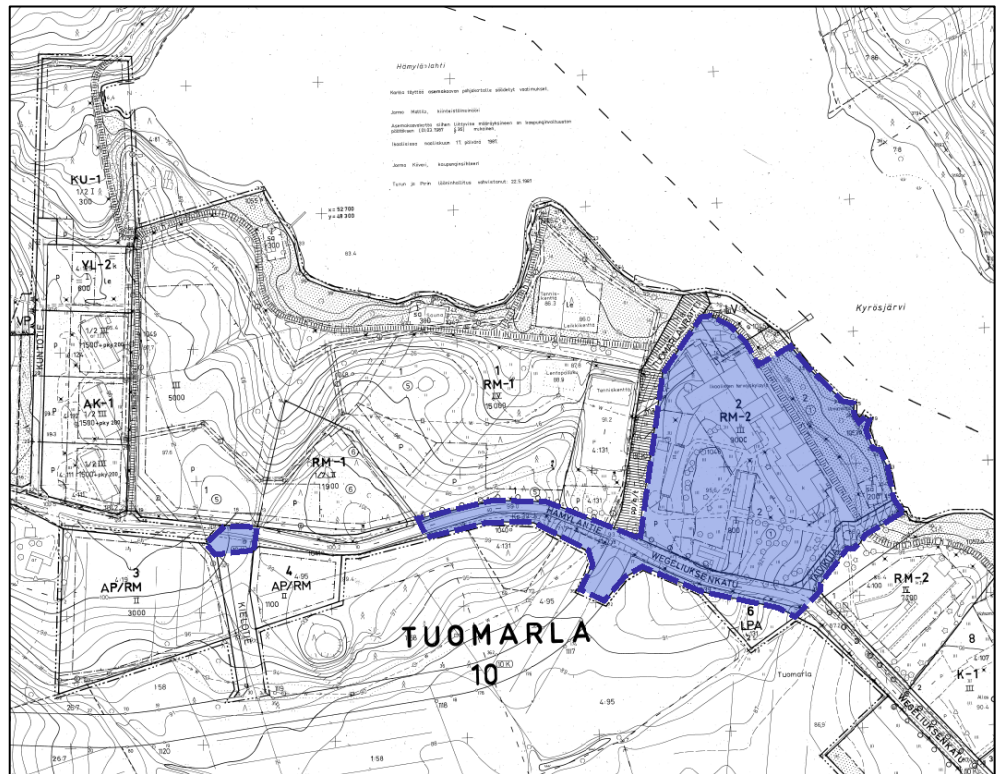
Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.5.1987 vahvistama Tuomarlan (10) kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos, 1.9.1978 vahvistunut Tuomarlan kaupunginosan kortteleiden 1-4 asemakaava ja Pirkanmaan ympäristökeskusten 10.2.2000 vahvistama Kylpylän hotellikeskustan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Suunnittelualueella sijaitsevat vesialueet ovat kaavoittamattomia.

Suunnittelualue on alueella voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, venevalkamaksi ja katualueeksi.

Suunnittelutilannetta havainnollistettu alla olevin kuvin osoittamalla suunnittelualueella voimassa oleva kaavatilanne kussakin kaavassa:

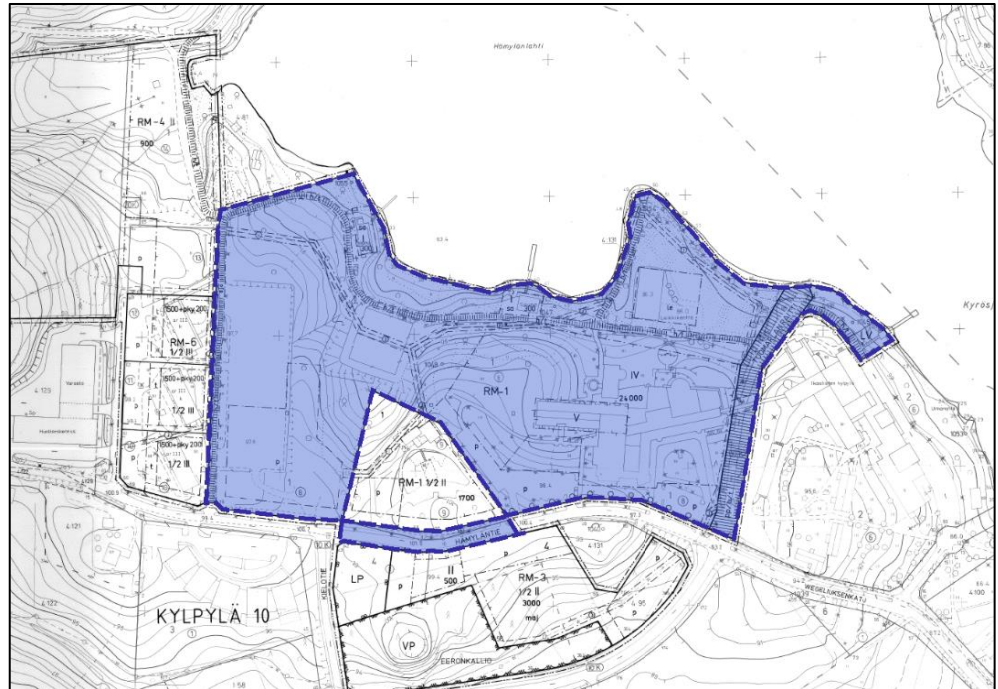


Tuomarlan kaupunginosan kortteleiden 1-4 asemakaava (AK6).



Tuomarlan kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos (AK33).





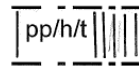
Kylpylän hotellikeskustan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (AK66).

## Suunnittelualueetta koskevat asemakaavamääräykset:

**RM-1**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia. Varsinaisen kerrosalan lisäksi korttelialueelle saa rakentaa sitä palvelevia maanalaisia autopaikoitustiloja. Korttelialueelle saa rakentaa sen toimintaan soveltuvia vähäisiä rakennelmia tai laitteita rakennusalan ulkopuolellekin.

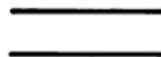


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu

**RM-2**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia. Korttelialueelle saa rakentaa sen toimintaan soveltuvia vähäisiä rakennelmia tai laitteita rakennusalan ulkopuolellekin.



Katu.

**Rakennusjärjestys**

Ikaalisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014. Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakennuslain mukaan kunnan tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### **Kaavan pohjakartta**

Asemakaavan pohjakartta on kaupungin ylläpitämä asemakaavan pohjakartta.

### **Luontoselvitys**

Alueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitykset kevään ja kesän 2024 aikana. Tutkimusalueelta selvitettiin luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit, metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt sekä vesilain suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä koskevan tarkastelun. Alueelta tehtiin lisäksi liito-orava- ja viitasammakkoselvitys sekä suppea lepakkoselvitys, jossa tutkittiin alueella oleva purkukuntoinen rakennus mahdollisen lepakkoyhdyskunnan selvittämiseksi.

Alueen kasvillisuus koostuu pääosin nurmikkona hoidetusta pihaluokasta sekä paikoitusalueista. Alueen ainoa selkeä metsäkuvio sijoittuu länsiosaan, jossa on puiden seassa mutkitteleva frisbeegolf-rata. Alue on hoidettua, osin puustomaista sekametsää, jossa valtapuuna kasvaa rauduskoivu. Pensaskerros muodostuu lehtipuiden taimista, tuomista sekä muutamista terttuseljoista. Aluskasvillisuus on voimakkaasti kulttuurivaikutteista ja paikoitellen typensuosijalajien, kuten pujon, nokkosen, pelto-ohdakkeen ja juolavehnan dominoimaa. Alueen rehevöitynein kohta sijaitsee aluetta halkovan ojan varrella, jossa kasvoi runsaasti vadelmaa sekä maitohorsmaa. Näiltä kohdista pensaskerroksessa kasvoi runsaasti kiilto-pajua. Metsäkuvion pohjoisreunalla on pienialainen ulkoilureittiin rajautuva rinne, Rinteen aluetta ei hoideta ja alueella kasvoi kivikkoalvejuurta sekä yksittäinen mustakonnanmarja. Metsäkuvion itäreuna on hyvin kuiva ja puustoon kuului muutama kookkaampi mänty. Pienialaisella alueella oli kuivan lehdon piirteitä ja alueella kasvoi mm kieloa ja muutamia sormisaroja.

Alueelta ei havaittu luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Vesilain suojelemia pienvesikohteita, kuten lähteitä tai puroja alueella ei ole.

Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä liito-oravaväestön esiintymisestä ja alueella on hyvin niukasti lajille sopivaa elinympäristöä. Alueella ei havaittu myöskään viitasammakkoa, eikä alueen rannoilla sijaitse suojaisia poukamia, joissa nuijapäät olisivat turvassa petokaloilta. Alueella ei ole myöskään lajille kesänviettopaikoiksi sopivia kosteapohjaisia ranta-alueita. Käräjätuvan rakennuksesta ei tehty havaintoja lepakoista.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 7.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on käynnistetty kylpyläyrityksessä heränneiden kaavoitustarpeiden pohjalta. Kaavamuutoksessa tarkoituksena on tarkastella alueen lisärakentamismahdollisuuksia sekä rakennusalojen sijoittumista alueelle niin, että muodostuu selkeä ja tarkoituksenmukainen kylpyläkokonaisuus. Kaavamuutoksessa tarkastellaan lisäksi pysäköinnin ja kulkuväylien sujuvoittamista.

Asemakaava toteuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitetta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 13.2.2024.

#### Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi viranomaisille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 6.3.-5.4.2024 välisenä aikana Ikaalisten teknisten palvelujen toimitilassa Kolmen airon katu 3 sekä kaupungin verkkosivuilla.

#### Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 20.2.2024 § 14. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (UutisOiva) 6.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläolon aikana Ikaalisten Vesi Oy:n, Leppäkosken Sähkö Oy:n sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Telia Finland Oy:n kommentit. Palautteet ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 5.

### Kaavaluonnos

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt 24.5.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 4.6.2024 § 37. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 19.6.-16.8.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Ikaalisten Vesi Oy:n sekä Pirkanmaan liiton lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 8 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 9.

Kaavakarttaan on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavan pääkäyttötarkoitus on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi.
- Rakennusaloja on siirretty, jotta olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa pystytään mahdollisimman pitkälti säilyttämään. Nk. safaritalon rakennusala on siirretty kokonaan mantereen puolelle.
- Kaavakartalle on lisätty sr-merkinnän määräys: "Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakenteiden eikä julkisivujen kulttuurihistoriallisia arvoja. "
- Kaavakartalle on lisätty merkintä s-1: "paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy."
- Kaavakartalle on lisätty seuraavat yleiset määräykset:
  - o Kokonaan korttelialueelle sijoittuvien rakennusten alin suositeltava rakentamiskorkeus on +85,83 m (N2000). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.
  - o Vesialueelle rakennettaessa on huomioitava mahdollinen vesilain mukainen lupatarve.

27.1.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

### Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEEN JÄLKEEN)

### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), vesialuetta (W) sekä katualueita.

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 13,5 hehtaaria.

Kaavassa muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 10,2 ha, katualueita noin 1,1 ha ja vesialuetta noin 2,2 ha. Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä: noin 38400 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy noin 3800 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1). Seurantalomakkeella liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle ja vesialueelle jakautuva rakennusoikeus on esitetty kokonaisuudessaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

#### Palvelut

Kaavalla pyritään parantamaan edellytyksiä nykyisen kylpylä- ja majoitustoiminnan kehittämiseksi. Kaavan voimaantulon jälkeen toteutuvan kylpylätoiminnan kehittämisen ja uusien asiakasvirtojen myötä myös lähialueen palveluille saattaa herätä uutta kysyntää, mikä osaltaan voi kannustaa uusia palveluntarjoajia sijoittumaan lähialueelle.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

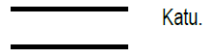
Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

#### Korttelialueet

##### Osa korttelia 1



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

**Liikennealueet****Muut alueet****4.3. Asemakaavan vaikutukset****Yleiskaavallinen tarkastelu, vaikutukset maakuntakaavaan**

Alue on oikeusvaikutteisessa Keskeisten alueiden osayleiskaavassa sekä maakuntakaavassa osoitettu matkailutoiminnoille. Kaavamuutoksessa osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta kylpylä- ja hotellirakentamiselle ja mahdollistetaan kylpyläalueen kehittäminen. Kaavaratkaisu toteuttaa yleiskaavan sekä maakuntakaavan tavoitteita.

**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu tarvetta suojelumerkintöjen osoittamiselle Tuomarlan tilan rakennuksille. Yksi kolmesta Tuomarlan tilan rakennuksesta on huonokuntoinen, ja kohteesta on laadittu kuntotutkimusraportti (Johanna Räikkälä, A-Insinöörit). Kuntotutkimuksen mukaan saatettaessa rakennusta takaisin rakenteeltaan turvalliseen kuntoon tulisi suorittaa merkittäviä korjaustoimenpiteitä mm. vesikatteen tukirakenteisiin ja välipohjaan. Myös alapohjan rakenteiden uusiminen kattovuotokohdilla tulee suorittaa kosteusvaikutuksen vuoksi. Rakennuksen kuisti tulisi jällelrakentaa kokonaisuudessaan sekä päärakennuksessa lahovaurioituneita hirsikertoja uusia ja kosteusvaurioituneisiin hirsiiin kohdistaa korjauksia tulevien lahovaurioriskien estämiseksi. Rakennuksen hirsivaurioiden korjauksien sekä julkisivuverhouksen loma- laudoituksen kunnan vuoksi tulee julkisivuverhous uusia laajalta alalta. Kaikissa ikkunoissa on korjaustarvetta mm. ikkunalasien, kittien ja metallikiinnikkeiden osalta. Lisäksi ikkunoiden vesipeltinä toimivat laudat on kosteudesta vaurioituneet eivätkä ole enää pelkillä korjauksilla saatettavissa käyttökuntoon. Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunnossaan todennut hyväksyvänsä, että rakennusta ei asemakaavan muutoksessa osoiteta suojeltavaksi, vaikka pitääkin ratkaisua valitettavana ja rakennuksen kunnossapidon laiminlyöntiä erittäin moitittavana.

Käräjätuvan purkaminen heikentää Tuomarlan pihapiirin historiallista eheyttä, kun kolmen rakennuksen kokonaisuudesta keskimäinen poistuu maisemasta. Toisaalta nykytilanteessa rakennus



on erittäin huonokuntoinen, ja parhaimmillaan rakennuksen purkamisen nostaa pihapiirin entiseen ryhtiinsä ja korostaa parempikuntoisten rakennusten arvokasta kulttuurihistoriallista ilmettä.

Alueella sijaitsevalla 1960-luvulla rakennetulla kylpyläosalla on lainvoimainen purkulupa, ja sen purkaminen on aloitettu vuonna 2024.

Kaavamuutoksessa kylpylän alueelle sallitaan runsaasti uudisrakentamista. Uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa nykyisen kylpylärakennuksen ympäristöön sekä puretun kylpyläosan tuntumaan. Uutta rakentamista on lisäksi osoitettu ranta-alueelle. Suunnitellulle uudelle majoitussiivelle on osoitettu kerroskorkeudeksi enintään 8. Rannan puolella lähellä Kyrösjärveä rakennuksen korkeus on rajoitettu 12 metriin. Korkea rakentaminen tulee väistämättä muuttamaan alueen rakennetun ympäristön ilmettä sekä maisemaa. Lähialueen ympäristössä sijaitsee kuitenkin vastaavan korkeista rakentamista jo nykytilanteessa. Noin 250 metrin etäisyydellä kaava-alueelta sijaitsee Kyrösjärven rannalla 8-kerroksinen hotelli Terme. Uusi majoitusrakennus ei täten nouse tulevaisuudessa esiin maisemassa ainoana korkeana rakennuksena.

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin väestörakenteeseen. Kaavassa ei osoiteta alueita asumiseen. Kaava-alueen merkitys vapaa-ajan viettopaikkana saattaa kasvaa hie-man. Laajentumisen myötä kylpylän alueelle saattaa muodostua uusia työpaikkoja, mikä osaltaan voi mahdollistaa väestörakenteen positiivista kehitystä.

### **Yhdyskuntarakenne ja yhdyskuntatalous**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen tai yhdyskuntatalouden kannalta. Laajentuessaan kylpylä saattaa tarjota uusia työpaikkoja. Uusien työpaikkojen syntymisellä on myönteinen merkitys kuntatalouden ja alueen elinvoiman kannalta. Kaavalla mahdollistetaan alueen nykyisen yritystoiminnan kehittyminen, ja alueen virkistymismahdollisuudet saattavat parantua kaavan toteutumisen myötä.

### **Liikenne**

Kaavamuutoksella saattaa olla vaikutuksia liikenteen lisääntymiseen kaava-alueella. Alue on valtatie läheisyydessä. Lisääntyvällä liikenteellä ei liene merkittäviä vaikutuksia pääliikenneverkon osalta.

## **Palvelut ja työpaikat**

Kaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen lisääntymiseen alueella.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan Tuomarlan tilan suojeluarvoja.

## **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Kaava ja kaavamuutos kohdistuvat kokonaan alueelle, joka on yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Kaavalla ei ole vaikutuksia virkistysalueen määrään.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Alueelta on laadittu kaavatyön yhteydessä luontoselvitys. Suunnittelualueella ei ole selvityksessä todettu erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue ei sijoitu maiseman arvoalueelle. Lähimmillään noin 300 metrin päähän suunnittelualueelta sijoittuu Kilvakkalan-Viljalan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita ja reilun kilometrin päähän Kartun maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita.

Suunnitellulle uudisrakentamiselle on osoitettu kaavamuutoksessa kerroskorkeudeksi enintään 8. Korkea rakentaminen tulee väistämättä muuttamaan alueen rakennetun ympäristön ilmettä sekä maisemaa paikallisesti. Lähialueen ympäristössä sijaitsee kuitenkin vastaavan korkuista rakentamista jo nykytilanteessa. Noin 250 metrin etäisyydellä kaava-alueelta sijaitsee Kyrösjärven rannalla 8-kerroksinen hotelli Terme. Uusi majoitusrakennus ei täten nouse tulevaisuudessa esiin maisemassa ainoana korkeana rakennuksena. Nykyinen korkea rakennus sijaitsee kulttuurimaisema-alueen reunamaastossa, ja paikoin korkeimmilta kohdiltaan näkyy kulttuurimaiseman reunamien pelloille.

Lähellä rantaa uudisrakentamisen korkeus on rajoitettu uudessa majoitussiivessä 12 metriin. Rantamaastoon on lisäksi osoitettu 1-kerroksista uudisrakentamista majoitustiloille sekä ravintola-, sauna- ja kokoustiloille. Tuleva uudisrakentaminen näkyy maisemassa pääasiassa Hämylänlahden vastarannalle ja jossakin määrin

myös Toivolansaarelle. Vastarannan niemi katkaisee pääosin kylpyläalueen näkymäyhteyden pohjoisen ja koillisen suuntaan kauemmas maisemaan esimerkiksi Kartun kulttuurimaisema-alueelle. Kolmostien suunnasta uudisrakennukset sijoittuvat peltokumpareiden taakse, mutta rakennusten korkeimmat kohdat saattavat näkyä maisemassa kumpareiden ja puuston takaa Hotelli Termen taivoin.

Edellä esitetty huomioiden kaavamuutoksella ei ole arvioitu olevan alueen maisemarakennetta erityisesti tai haitallisesti muuttavia vaikutuksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä on lisäksi tarkasteltu massaluonnoksin, kuinka rakentamiselle sallitut alat sijoittuvat kaavamuutosalueelle. Luonnosten avulla on voitu hahmottaa realistisesti rakentamisen korkeutta, sijoittelua ja mittakaavaa suhteessa olemassa olevaan ympäristöön sekä maisemaan. Massaluonnoksista johdettu havainnemateriaali on kaavaselostuksen liitteenä 10.



*Ote havainnemateriaalista.*

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Suunnittelualue kuuluu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeeseen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan pohjaveden määrää tai laatua heikentäviä vaikutuksia. Kaavalla ole vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

**Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen**

Kaavalla ei ole tiedossa erityisiä vaikutuksia terveellisyteen tai turvallisuuteen.

**Vaikutukset yritystoimintaan**

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen yritystoiminnan ja työpaikkojen määrän kasvuun.

# 5. Asemakaavan toteutus

## 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan ja -selostuksen lisäksi liitteenä oleva havainnemateriaali (liite 10).

Kaavatyön tukena on käytetty lisäksi myös Studio Puisto Arkkitehdit Oy:n laatimaa kylpylän konseptisuunnitelmaa.



Konseptisuunnitelma: Studio Puisto Arkkitehdit Oy.

Havainnemateriaali ja konseptisuunnitelma eivät sitovasti ohjaa tulevaa rakentamista kaava-alueella.

## 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 27.1.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742