

VASTINE

IKAALISTEN KAUPUNKI KYLPLYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kylpylän alueen asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 19.6.-16.8.2024. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (27.8.2024): Kaavoitus: Kaavaluonnos pohjautuu Studio Puisto Arkkitehdit Oy:n laatimaan kylpylän alueen konseptisuunnitelmaan. Konseptisuunnitelma pitää sisällään lukuisia täydennyksiä kylpylän alueeseen kuten mm. kolme erillistä varsinaisen kylpylärakennuksen laajennusta, yhteensä 12 rantamajoitusyksikköä sekä Safaritaloksi nimetyn palvelurakennuksen. Laajennusten edellytyksenä on 1960-luvulla rakennetun kylpyläosan purku, jolla on jo lainvoimainen purkulupa. Kaavaselostuksessa todetaan, ettei konseptisuunnitelma sitovasti ohjaa tulevaa rakentamista. Koska kaavaratkaisun rakennusoikeus, rakennusalan rajat sekä suurimmat sallitut kerrosluvut pohjautuvat vahvasti konseptisuunnitelmaan, on konseptisuunnitelma syytä sisällyttää kaavaliitteisiin. Myös selostuksen osuutta 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat on syytä täydentää konseptisuunnitelman kuvauksella. <u>Kaavaselostus:</u> Kaavaselostus on sisällöltään suppea. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:ssä on määritelty kaavaselostuksen sisältövaatimukset. ELY-keskus suosittelee täydentämään selostusta määräyksen pohjalta ja huomauttaa, että kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Selostukseen on syytä tehdä mm. seuraavat täydennykset: <u>Selvitys suunnittelualueen oloista:</u> Rakennetun ympäristön osioon on syytä sisällyttää selostus olemassa olevasta rakennuskannasta oleellisine tietoineen ja kuvineen. Eri-tyistä huomiota on syytä kiinnittää 60-luvun osaan, jonka purkamista kaava edellyttää. Luonnonympäristö ja maisema osuutta on syytä täydentää luonnonympäristön ja maiseman osalta. Vaikka kaava-alue itsessään ei kuulu maisemallisiin arvoalueisiin, sijoittuu sen läheisyyteen useampia. Myös nämä on syytä avata selostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on listattu laadittavissa selvityksissä luontoselvitys. Tämän tulokset on hyvä tuoda selostukseen selvityksen valmistuessa. Alue	Kaavaluonnoksen rakennusoikeus, rakennusalat sekä suurimmat sallitut kerrosalat mahdollistavat myös laajalti konseptisuunnitelmasta poikkeavaa rakentamista, vaikka ne onkin osoitettu tämänhetkisen suunnitelman mukaisesti. Mikäli alueen toimija haluaa muuttaa suunnitelmiaan ennen rakennuslupavaihetta, ei kaavamuutosaineistoa haluta liioin sitoa konseptisuunnitelmaan. Tästä syystä konseptisuunnitelma on mainittu osana toteutusta ohjaavia ja havainnollistavia suunnitelmia, jotka eivät sitovasti ohjaa tulevaa rakentamista. Kuten ELY-keskus on lausunnossaan todennut, 1960-luvulla rakennetulla kylpyläosalla on ollut jo ennen kaavaluonnosvaihetta lainvoimainen purkulupa, ja kylpyläosa on nykytilanteessa purettu. Täydennetään kaavaselostusta.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
rannat ovat paikoitellen jyrkkärinteistä. Kaava-alueelta on syytä arvioida myös alueen rakennettavuus. <u>Vaikutusten arviointi:</u> Kaavan vaikutusten arvioinnista on säädetty MRA 1 §:ssä. ELY-keskus katsoo, ettei vaikutusten arviointi ole esitettyssä muodossaan asetuksen mukainen. Vaikutusten arviointiin on tarpeen täydentää mm. vaikutukset lähimaisemiin sekä erityisesti Kilvakkalan - Viljalan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä Kelminselän valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Lisäksi vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on syytä täydentää uudisrakennusten osalta. Vaikutukset yritystoimintaan osiossa on hyvä avata vaikutuksia kylpylätoimintaan. Kaavahankkeen ilmastovaikutuksia ei ole avattu lainkaan, ne on syytä lisätä selostukseen. <u>Asemakaavan kuvaus:</u> Kuvaukseen on syytä tuoda selostus kaavan mahdollistamista muutoksista alueelle. Mitoituksessa on myös syytä avata purettavan osan vapauttaman rakennusoikeuden määrä ja sen myötä mahdollisen uudisrakentamisen kokonaismäärä. Lisäksi kaavaselistukseen on tarpeen sisällyttää havainnekuvastoa hankkeesta. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen muuttaa alueen ilmettä merkittävästi. Jotta kaavan vaikutuksia voidaan arvioida, on hankkeesta syytä laatia havainnekuvastoa erityisesti lahden ja ympäröivien peltojen suunnalta. Havainnekuvista tulee pystyä arvioimaan vaikutuksia ympäröiviin maisemallisiin arvoalueisiin. <u>Kaavakartta ja määräykset:</u> Asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2005 hyväksytty Ikaalisten keskeisen alueen osayleiskaava. Yleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi. Kaavakartassa alue on sen sijaan osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. ELY-keskus katsoo, ettei kaavamääräys ole yleiskaavan mukainen. Ympäristöministeriön oppaassa 12, asemakaavamerkinnot ja -määräykset on todettu, että taajama-alueella sijaitsevat hotellit voidaan sijoittaa K-merkinnällä osoitetulle alueelle, mutta taajaman ulkopuoliset majoituspalvelurakennukset osoitetaan yleensä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä RM. Kaavahanke ei sijoitu taajama alueelle, jolloin K-merkintä ei mahdollista majoituspalveluiden sijoittamista alueelle. Kaavamerkintää on syytä tarkentaa. Osayleiskaavassa on osoitettu kaava-alueen läpi kulkeva ulkoilureitti. Asemakaavaluonnoksessa esitetty yleiselle jalankululle varattu alueen osa katkeaa terassirakennukseen. Luonnosta on syytä kehittää siten, että ranta-alueelle muodostuu yleiskaavan mukainen yhtenäinen reitti. Kaavakartassa, -määräyksissä tai -selostuksessa ei ole huomioitu hulevesiä. Hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla vastaa kunta. Suunnittelualueelle on syytä laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja	Alueen rakennettavuutta arvioidaan kaavan valmistumisen jälkeen ennen rakennuslupavaihetta mm. perustamistapalausunnossa. Täydennetään vaikutusten arviointia mainituilta osin. Täydennetään kaavaselistusta. Kaavaselistuksen liitteeksi lisätään rakennuskannan kuvaus. Kaavaehdotusmateriaaliin lisätään havainnemateriaalia sekä maisemavaikutusten arviointiosuus. Kaava-alueen on tulkittu sijaitsevan taajama-alueella. Esimerkiksi Suomen ympäristökeskuksen vuoden 2020 aineistoissa on alue luokiteltu tiheäksi taajama-alueeksi. Vuoden 2023 aineistoissa vastaavasti aluetta ei ole luokiteltu taajamaksi, vaikka aluerakenteessa ei ole tapahtunut erityisiä muutoksia. Taajamalla tarkoitetaan SYKEen aineistoissa vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Alueella sijaitsee useita asuntoja, mutta suurin osa asunnoista toimii loma-asuinkäytössä, eivätkä täten alueen asukasmäärät vastaa tavanomaista taajamaa. Alueen ominaispiirteet kuitenkin vastaavat pikemminkin taajamaa kuin haja-asutusaluetta myös nykytilanteessa. Muutetaan kaava-alueen käyttötarkoituksimerkintä tästä huolimatta matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tarkennetaan jalankulun reitistöjä ennen kaavaehdotusvaihetta.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
laatuun. Tarvittavat hulevesimääräykset on syytä tuoda kaavamääräyksiin. Asemakaavaprosessissa on tarpeen arvioida rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia riittävässä määrin, että kaavamääräyksillä voidaan ohjata rakentamisen laatua. Nyt määräyksissä ei ole mitään mainintaa rakentamisen laadusta tai reunaehdoista. Kaavassa on osoitettu vanhoille Tuomarlan tilan rakennuksille sr-merkintä. Sr-merkintä puuttuu kaavamääräyksistä. Kaavassa on hyvä ottaa kantaa alueen vesihuollon järjestelyyn. Luonto: Alueelta on syytä laatia yleispiirteinen luontoselvitys, jossa todetaan alueen luontoympäristön nykytila. Mikäli luontoselvityksen yhteydessä alueella todetaan olevan EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeille sopivia elinympäristöjä (mm. liito-orava, viitasammakko, lepakot), on tarpeen tehdä alueelta myös lajiselvitykset. EU:n luontodirektiivin liitteen IVa lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §). Kaava-alueelle sijoittuu puustoisia alueita ja ranta-alueita, ennalta arvioiden kaava-alueella voi esiintyä liito-oravaa ja viitasammakkoa. Purettavaksi ehdotettuun Käräjätupa on syytä tehdä maastokatselmus lepakoiden varalta. Katselmuksessa tulee tarkastella, onko rakennuksissa soveltuvia osia lepakoille, ja näkykö rakennuksissa jälkiä lepakoiden oleskelusta. Tarvittaessa tulee tehdä tarkempi lepakkoselvitys. Vesilainmukainen luvantarve ja matalin rakentamiskorkeus Vesi- ja ranta-alueelle sijoittuvista rakennuksista ja rakennelmista tulee pyytää Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristösuojeluyksiköstä lausunto vesilain mukaisen lupatarpeen arvioimiseksi. Lausunto tulee pyytää suunnitelmien valmistuttua, ennen rakentamisen aloittamista. Kokonaisuudessaan maalle sijoittuvien rakennusten osalta noudatetaan Kyrösjärvellä määriteltyä alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeutta, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuvia rakenteita. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on Kyrösjärvellä N2000+85,83 m sisältäen paikkakohtaisen aaltoiluvaran, joka riippuu mm. rannan muodosta ja tuulen pyyhkäisymatkasta. Mikäli alueelle sijoitetaan kriittisiä toimintoja, riskikohteita tai vaikeasti evakuoitavia rakennuksia, on syytä harkita näiden sijoittamista vielä edellä mainittua korkeammalle tai näiden suojaamista muilla tavoin. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden arviointi on tehty "Tulviin varautuminen rakentamisessa -oppaan (2014) avulla."	Lisätään määräys kaavakartalle. Vesihuoltolaitoksen kanssa on neuvoteltu kaavassa osoitettavista ratkaisuksista ennen kaavaehdotusvaihetta. Kaavaratkaisua tarkennetaan sovitun mukaiseksi. Luontoselvitys on käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa, luontoselvitykseen on sisältynyt myös Käräjätuvan lepakokartoitus. Merkitään tiedoksi.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Velvoite lausunnon pyytämisestä vesilain mukaisen lupatarpeen arvioimiseksi sekä tieto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta on syytä tuoda kaavan yleismääräyksiin.	Lisätään kaavakartalle yleismääräykset.
Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (16.8.2024): Alueelta ei ole laadittu rakennetun ympäristön selvitystä. Ratkaisua perustellaan käytössäolevien kylpylärakennusten nuorella iällä (ne on rakennettu 1990-2020-luvuilla) sekä sillä, ettei vuonna 2002 inventoituihin Tuomarlan rakennuksiin ole kohdistunut muutoksia. Lisäksi käytöstä poistettu 1960-luvun kylpyläosa on todettu korjauskelvottomaksi, ja sillä on lainvoimainen purkulupa. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että ratkaisu on tässä tapauksessa mahdollinen, vaikka ensisijaisesti rakennetun ympäristön arvoja tulisi selvittää asianmukaisin selvityksin. Mikäli erillistä selvitystä ei laadita, on kaavaselostukseen täydennettävä suunnittelualueen rakennuskannasta kattavat perustiedot (suunnittelija, rakennusvuosi, pääkäyttötarkoitus, julkisivujen päärakennusmateriaalit) ja valokuvat. Kaava-aineisto sisältää Tuomarlan pihapiirin käräjätuvasta teetetyn kuntotutkimuksen (A-Insinöörit, 18.5.2024). Maakuntamuseo on myös tehnyt paikalle oman kohdekäynnin 13.8.2024 rakennuksen kunnan havainnoimiseksi ulkopuolelta. Kuntotutkimusraportin ja kohdekäynnin perusteella on selvää, että rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty vuosikymmeniä. Vaurioitumisen pääsyy on vuotava vesikatto; katto on erityisesti itälappeen ja kuistin osalta käytännössä tuhoutunut. Länsilapella on nähtävissä joitain tilapäissuojauksia. Kuntoselvityksestä käy ilmi, että käräjätuvan yläpohja on monin paikoin romahtanut ja useassa kohdin vuotovesi on kastellut alapohjan ryömintätilaan asti. Sadevesi ja eläimet pääsevät rakennukseen vapaasti myös särkyneiden ikkunoiden kautta. Kuntotutkimuksessa todettiin suhteellisen vähän vaurioita hirsirungossa, joskin itäseinän yläosaa, jossa vauriot kattovuotojen vuoksi olisivat erityisen todennäköisiä, ei päästy turvallisuussyistä tutkimaan. Lännen puolella pihamaa viettää kohti rakennusta ja sokkelia on näkyvissä hyvin vähän tai ei lainkaan, mikä on aiheuttanut lahovaurioita kuistin runkoon ja osaan talon alahirttä. Ulkoverhous ja ikkunat ovat rakennuksen ikä ja ylläpidon puutteet huomioiden tyypillisessä kunnossa, mutta perinteisin menetelmin ja osakorjauksin yhä kunnostettavissa. Vaikka käräjätupa on hahmoltaan vielä suhteellisen ryhdikäs, voidaan sen vaurioita ja niiden vaatimia korjaustoimenpiteitä pitää laajoina. Vauriot myös etenevät yhä nopeammin ilman välittömiä toimenpiteitä. Pelastava ensivaiheen korjaus tarkoittaisi vesikatteen uusimista sekä laajaa vesikaton alusrakenteiden korjaamista ja osittaista uusimista, mikä antaisi lisäaikaa muiden korjausten suunnitteluun ja toteutukseen. Rakennuksen kunnostaminen vaativaan käyttötarkoitukseen, kuten asumiseen	Täydennetään rakennustietoja.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
tai majoitustoimintaan, vertautuisi kuitenkin laajuudeltaan uudisrakentamiseen. Sen myötä menetettäisiin huomattava osa alkuperäisiin materiaaleihin ja rakenteisiin sitoutuneita kulttuurihistoriallisia arvoja. Edellä mainitusta johtuen Pirkanmaan maakuntamuseo hyväksyy, että rakennusta ei asemakaavan muutoksessa osoiteta suojeltavaksi, vaikka pitääkin ratkaisua valitettavana ja rakennuksen kunnossapidon laiminlyöntiä erittäin moitittavana. Käräjätuvan purkamisesta aiheutuva kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen menetys tulee tuoda esille kaavan vaikutustenarvioinnissa. Kaavaluonnoksessa kahdelle muulle Tuomarlan pihapiirin rakennukselle on osoitettu aiemman asemakaavan mukaisesti sr-merkintä. Kaavakartalta kuitenkin puuttuu sr-merkintöjä koskeva määräys. Asianmukainen suojelumääräys voi olla esimerkiksi muotoa: <i>Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakenteiden eikä julkisivujen kulttuurihistoriallisia arvoja.</i> Maakuntamuseo esittää lisäksi harkittavaksi /s-merkinnän osoittamista suojeltujen rakennusten pihapiirille, jotta rakennuksia ympäröivän piha-alueen arvot säilyisivät (mm. kookkaat lehtipuut, perinteinen kasvillisuus ja hiekkapintaiset kulkuväylät). Kaavaluonnos mahdollistaa nykyisen kylpylärakennuksen merkittävän laajentamisen osin jopa kahdeksankerroksisena ja majoitustilojen rakentamisen rantaan, osittain vesialueelle (m-1 ja m-2 rakennusalat). Uudisrakentamisen eteläpuolisille peltoalueille ja järvimaisemaan kohdistuvia maisemavaikutuksia tulisi havainnollistaa aineistossa tavanomaiselta katselukorkeudelta laadituin havainnekuvoin osana kaavahankkeen vaikutusten arviointia. Pirkanmaan maakuntamuseon kaava-alueelle tekemän maastokatselmuksen perusteella hankkeeseen ei liity arkeologisen inventoinnin tarvetta. Arkeologiseen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei siten ole kaava-hankkeesta enää huomautettavaa. Kaavaehdotus aineistoiheen tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.	Merkitään tiedoksi. Täydennetään vaikutusten arviointia mainituilta osin. Lisätään sr-merkinnän kaavamääräys kaavakartalle. Tarkastellaan pihapiirille osoitettavaa aluerajausta ennen kaavaehdotusvaihetta. Laaditaan alueelta havainnemateriaalia ja täydennetään maisemavaikutusten arviointia. Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan liiton lausunto (13.8.2024): Ikaalisten kylpylä tunnetaan pitkästä ja vaiheikkaasta historiastaan valtakunnallisesti houkuttelevana matkailukohteena. Eri aikakausien ja alueen historian vaiheiden kuvastuminen alueen rakennuskannasta on osa kylpylän ja Ikaalisten kaupungin omaleimaista tarinaa. Laadittavana olevassa asemakaavassa tavoitellaan ratkaisua, jossa alueelta tultaisiin purkamaan kylpylän nykyistä rakennuskantaa ja rakentamaan nykyisen päärakennuksen yhteyteen merkittävän kokoinen, rantaan ulottuva laajennusosa. Uutta rakentamista suunnitellaan myös rantaviivaan.	

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavasuunnittelun Ikaalisten kylpylän alueella tulee perustua riittäviin asemakaavatasoihin maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin. Niiden pohjalta on mahdollista arvioida asemakaavaratkaisun kestävyyttä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen näkökulmasta sekä turvata kulttuuriympäristöarvojen säilyminen muodostettavan asemakaavaratkaisun ja kaavamääräysten kautta. Asemakaavaluonnoksessa esitetään kylpylärakennus Mainingin itäpäädyn uudisosan sijoittumista Kyrösjärven rantaviivaan siten, että rantaan tukeutuva kävely-yhteys (h/t, yleiselle jalankululle varattu osa) katkeaa uudisosan kohdalla. Pirkanmaan liitto katsoo, että Keskeisen alueen osayleiskaavan mukaisen rantaan tukeutuvan ulkoilureitin toteuttaminen yhtenäisenä ja laadukkaana virkistysyhteytenä on jatkosuunnittelussa keskeistä kylpylän alueen sisäisten virkistysreittien toteuttamiseksi ja alueen liittymiseksi maakuntakaavassa osoitettuun maakunnalliseen ulkoilureittiverkostoon. Asemakaavaluonnoksessa hotellikokonaisuus on merkitty K-merkinnällä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Koska korttelialueen suuren kokonaisrakennusoikeuden käyttöä ei ole kaavamääräyksessä eritelty, tulee asemakaavaan esimerkiksi yleismääräyksenä liittää kieltö kaupan suuryksikön toteuttamisesta alueelle.	Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia sekä kaavakartan määräyksiä. Tarkennetaan jalankulun reitistöjä ennen kaavaehdotusvaihetta. Muutetaan K-merkintä Pirkanmaan ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla RM-merkinnäksi kaavaehdotukseen.
Ikaalisten Vesi Oy:n lausunto (18.7.2024): Ikaalisten Vesi Oy esittää lausuntonaan seuraavaa: Kaavaselostuksen mukaan suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Asemakaavaluonnoksessa ei ole esitetty nykyisen Tuomarlantien katualueella sijaitsevaa ja vesihuoltoverkoston tarvitsemaa kunnallisteknistä aluevarausta, mistä Ikaalisten Vesi on lausunut 4.3.2024. Siten asemakaavaluonnosta ei ole laadittu asianmukaisesti. Kaavaselostuksen mukaan kaavatyön edetessä neuvotellaan tarvittaessa vesihuollon ja tulevien rakennusten yhteensovittamisen tarpeista. Todettakoon asemakaavan luonnosvaiheesta, että kaavanlaatija ei ole neuvotellut yhteensovittamisen tarpeista Ikaalisten Veden kanssa. Tuomarlantien katualueella sijaitsee Teikankaan alueelta tuleva pääviemäri kooltaan 200 mm ja se kulkee Kylpylän alueen jätevedenpumppaamolle. Viettoviemäriä kaivoineen sekä Kylpylän pumppaamo ei voida käytännössä siirtää korttelialueiden rakennusalueilta pois. Kaavassa rakennusoikeusalue on rajattava viemärin kohdalta vähintään 10 metrin rasitealueella, jotta viemärin huolto- ja korjaustoimet ovat mahdollisia. Nykyisiä Kylpylän hotellikeskustan alueen asemakaavan vesihuoltoa koskevia rasitteita ei saa poistaa, vaan konseptisuunnitelman lisärakentamisaluetta ja safaritaloa on siirrettävä muualle olemassa olevien vesihuoltorakenteiden vuoksi.	Ikaalisten Vesi Oy:n, kaupungin, kaavan laatijan sekä kylpylän toimijoiden kesken on järjestetty neuvottelu 15.10.2025. Kaavaratkaisua tarkennetaan neuvottelussa esiin tulleiden näkökohtien pohjalta ennen kaavaehdotusvaihetta.

Turussa 27.1.2025

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742