



Ikaalisten kaupunki
PL 33
39501 IKAALINEN

Viite: lausuntopyyntö 21.3.2025

ELY:n lausunto kaavaehdotuksesta, Kylpylän alueen asemakaavamuutos, Ikaalinen

Ikaalisten kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa kylpyläalueen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää Ikaalisten kylpylän alueen rakentamista, kehittää majoitustoimintaa ja mahdollistaa varsinaisen kylpyläosaston laajentuminen. Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy noin 3800 k-m² ja vanhoja kylpylän osia puretaan. Alue käsittää kylpyläalueen eri aikakausina valmistuneita hotelli-, majoitus- ja kylpylätoimintaa palvelevia rakennuksia.

KAAVAMERKINNÄT

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus on kehittynyt luonnosvaiheesta. Koko suunnittelualuetta koskeva kaavamerkintä on muutettu RM-merkinnäksi, jolla osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavassa on osoitettu yksilöityjä toimintoja kaava-alueen sisällä. Asemakaavassa virkistysreitti on esitetty alueella yhtenäisenä, jolloin se on yleiskaavan mukainen. Kaavakartalle on yleismääräyksenä tuotu tieto alimmasta rakennuskorkeudesta sekä mahdollisesta vesilain mukaisesta toiminnasta. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että maininta vesilain mukaisesta lupatarpeesta tulisi sisällyttää kaavamerkintöihin, joita tarve koskee (m-1, m-2).

Pirkanmaan ELY-keskus toistaa kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa (PIRELY/2073/2024, 27.8.2024) esittämänsä suosituksen tarpeesta ohjata rakentamisen laatua ja reunaehdoja. Kaavaehdotuksen yhteydessä on esitetty massaluonnoksin uuden rakentamisen asemoitumista alueen maisemaan. Rantaan tuotavat rakennukset sekä korkea rakentaminen muuttavat maisemankuvaa ja etenkin näkymä järveltä päin muuttuu merkittävästi. Asemakaavatasolla voidaan määrittää reunaehdoja esimerkiksi julkisivumateriaaleille tai -väreille, joilla voidaan ohjata rakentamista mukautumaan ympäristöönsä.

HULEVEDET

Pirkanmaan ELY-keskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa huomauttanut, ettei kaavakartalla, -määräyksissä tai -selostuksessa ole huomioitu lainkaan hulevesiä ja peräänkuuluttanut hulevesisuunnitelman laadintaa. Kaavaehdotuksessa ei edelleenkään ole huomioitu hulevesien hallintaa asemakaavoitettavalla suunnittelualueella. Alueidenkäyttölain (AKL) 13. luvussa säädetään hulevesistä. Alueidenkäyttölain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla. Hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla vastaa kunta. Hulevedet tulee ottaa huomioon sekä alueidenkäytön suunnittelussa että rakentamisessa. Asemakaavaa varten tulee olla laadittuna hulevesien hallintasuunnitelma.

Hulevesien hallintasuunnitelmaa varten tulee tarkastella alueelta kertyviä hulevesiä valuma-alueella. Kaava-alueen tiivistyvä rakentuminen lisää kertyvien hulevesien määrää. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti riittää yleensä vain normaaleille sademäärille, joten hulevesien tulvimista on hallittava muilla keinoilla. Hulevesiä tulee viivyttää, imeyttää ja hyödyntää jo niiden syntypaikalla.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittelytarve, jonka pohjalta määritetään muun muassa maanpäällisten menetelmien ja johtamisreittien tilantarve, sijoitus ja mitoitus, tonttikohtaisen hulevesien viivytyksen ja käsittelyn tarve sekä annetaan tarvittavat kaavamääräykset. Hulevesien hallintasuunnitelmaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksesta aiheutuva sääntä äärevöitymisen aiheuttama vaikutus mm. rankkasateisiin. Osana hulevesien hallintasuunnitelmaa tulee huomioida myös rakentamisaikainen hulevesien hallinta.

LUONTO

Suunnittelualue on jo muokattua ympäristöä eikä laaditussa ympäristöselvityksessä tunnistettu suojeltavia luontotyyppejä. Luontoselvityksen mukaan alueella esiintyy vieraslajeista lupiinia sekä jättipalsamia. Vieraslajien tuonnin ja leviämisen ennalta ehkäisemisestä ja hallinnasta on annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston vieraslajiasetusta täydentäviä säädöksiä laissa vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015). Asemakaava-alueen rakentamisessa sekä maamassojen siirrossa, kuljetuksessa ja loppusijoittamisessa on estettävä vieraslajien leviäminen. Lain (1709/2015) 4-5 §:n mukaisesti kiinteistön omistajalla ja haltijalla sekä toimijalla on huolehtimisvelvollisuus vieraslajien osalta. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että rakennusluvan yhteydessä ennen maarakentamisen aloitusta on esitettävä suunnitelma vieraslajien hallinnasta.

KATJA-ASETUS

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteentoimivuutta valtakunnallisesti. Asetuksella kumottiin 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Aleuidenkäyttölaki sisältää uudet säännökset, joiden mukaan yleiskaava, asemakaava, maakuntakaava, kaavamääräykset ja tonttijakosuunnitelma tulee jatkossa laatia kansallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa Katja-asetuksen mukaisesti.

ELY-keskus kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen ja kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asia on valmisteltu Y-vastuualueen rakennettu ympäristö -yksikössä ja asian on esitellyt ylitarkastaja Niina Kangas ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

JAKELU

Ikaalisten kaupunki

TIEDOKSI

Pirkanmaan liitto
Pirkanmaan maakuntamuseo
IR

Tämä asiakirja PIRELY/2073/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/2073/2024 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 29.04.2025 11:43

Esittelijä Kangas Niina 29.04.2025 10:31

Päivämäärä: 29.04.2025

Otsikko: Ikaalinen, Kylpylän alueen asemakaavan muutos, kaavaehdotus

Allekirjoittajat:

Nimi	Allekirjoitettu tunnisteella	Allekirjoituspäivä EE(S)T
Miia Kariina Hinnerichsen Anna Katariina Lyyra-Seppänen	Vahva Vahva	2025-04-29 15:40 2025-04-29 15:48



Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettyinä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

29.04.2025 DIAR: 318/2025

Ikaalisten kaupunki
Tekniset palvelut
Kolmen airon katu 3
39500 Ikaalinen.

kanslia.teknisetpalvelut@ikaalinen.fi

Lausuntopyyntö 21.3.2025

IKAALINEN, KYLPYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVAEHDOTUS

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavaehdotuksesta. Maakuntamuseo on aiemmin antanut lausunnon saman hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (4.4.2024, diar. 210/2024) ja kaavan luonnosvaiheessa (16.8.2024, diar. 540/2024). Tutustuttuaan hankkeen ehdotusvaiheen aineistoon alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseon aiemmissa lausunnoissa esittämät täydennykset ja korjaukset on tehty kaava-aineistoon hyväksyttävästi. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan tietoja ja valokuvat on koottu selostuksen liitteeseen *11. Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset*. Uudisrakentamisen maisemavaikutuksia on havainnollistettu liitteen 10 viitteellisin havainnekuvin ja käräjätuvan purkamisesta Tuomarlan pihapiirille aiheutuva kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen menetys on tuotu esiin vaikutustenarvioinnissa. Kaavakartalle on lisätty sr-merkintää koskeva asianmukainen suojelumääräys. Myös maakuntamuseon Tuomarlan pihapiirille esittämä suojelumerkintä on lisätty kaavakartalle (s-1). Sen aluerajaus on kovin suppea, mutta tässä tapauksessa hyväksyttävissä.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Kulttuuriympäristöpäällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Miia Hinnerichsen

Tiedoksi: Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto; Pirkanmaan liitto; Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut

MH/mh

23/2025

Lausunto Ikaalisten Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

Päätös

Pirkanmaan liitto on tutustunut Ikaalisten Kylpylän alueen asemakaavamuutoksen ehdotusta käsittelevään aineistoon ja toteaa seuraavaa:

Ikaalisten kylpylä on yksi Pirkanmaan tärkeimpiä matkailukohteita, jotka osoitetaan maakuntakaavassa Matkailupalvelujen alue -merkinnällä (RM). Merkinnän suunnittelumääräys edellyttää, että yksityiskohtaisempi kaavoitus ja toteutus perustuu kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan, jossa kiinnitetään erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen.

Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä alueen laadukkaaseen suunnitteluun panostamista sekä ympäristön maisemiarvojen vaalimista, jolloin kaavaratkaisulla voidaan toteuttaa maakuntakaavan alueelle asettamia tavoitteita. Pirkanmaan liitto katsoo myös, että jatkosuunnittelun tueksi olisi tarpeen laatia kattavampaa havainnekuvitusta muun muassa Hämylänlahden suuntaan veneellä saavuttaessa ja vastarannan leirikeskuksesta sekä nuotiopaikalta siten, että viereiset asemakaavan ulkopuolelle jäävät hotellirakennukset huomioidaan osana kokonaisuutta.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö pykälä 150 Maakuntakaavoitus

Selostus

Ikaalisten kaupungin ympäristölautakunta pyytää Pirkanmaan liiton lausuntoa Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Mahdollinen lausunto pyydetään toimittamaan 16.8.2024 mennessä.

Kaavahankkeen tavoitteet ja laadittava asemakaava

Kaavasuunnittelun lähtökohdat löytyvät kaava-asiakirjoista.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017, ja se on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen maankäyttöä ohjaavat matkailupalveluiden alueen ja matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueen merkinnät. Kylpylän alue sisältyy Hämeenkaan matkailun ja

Suunnittelujohtaja

09.04.2025

Sivu 2 (2)

virikistyksen kehittämisen kohdealueeseen, jonka muodostavat Hämeenkaan harjuaue, Hämeenkyrön keskustaajama sekä Ikaalisten kylpylän, Teikankaan ja Vanhan Kauppala alueet yhdessä. Matkailupalveluiden alueen läpi on linjattu maakuntakaavan ulkoilureitti, joka yhdistyy etelässä Ikaalisten keskustan alueeseen ja lännessä Vatulanharjulle. Matkailupalveluiden suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Matkailun ja virikistyksen kehittämisen kohdealueen kehittämissuosituksen mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Maakuntakaava ohjaa myös virikistysreittien toteutukseen ja ylläpitoon alueella sekä niiden kytkeytymiseen seudullisiin ulkoilureitteihin.

Pirkanmaan maakuntakaavamerkinntät ja -määräykset avautuvat aluekohtaisesti Pirkanmaan liiton karttapalvelussa <https://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu/>. Maakuntakaavamääräykset ovat myös kokonaisuudessaan luettavissa osoitteesta <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen>.

Liite

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Lisätietoja

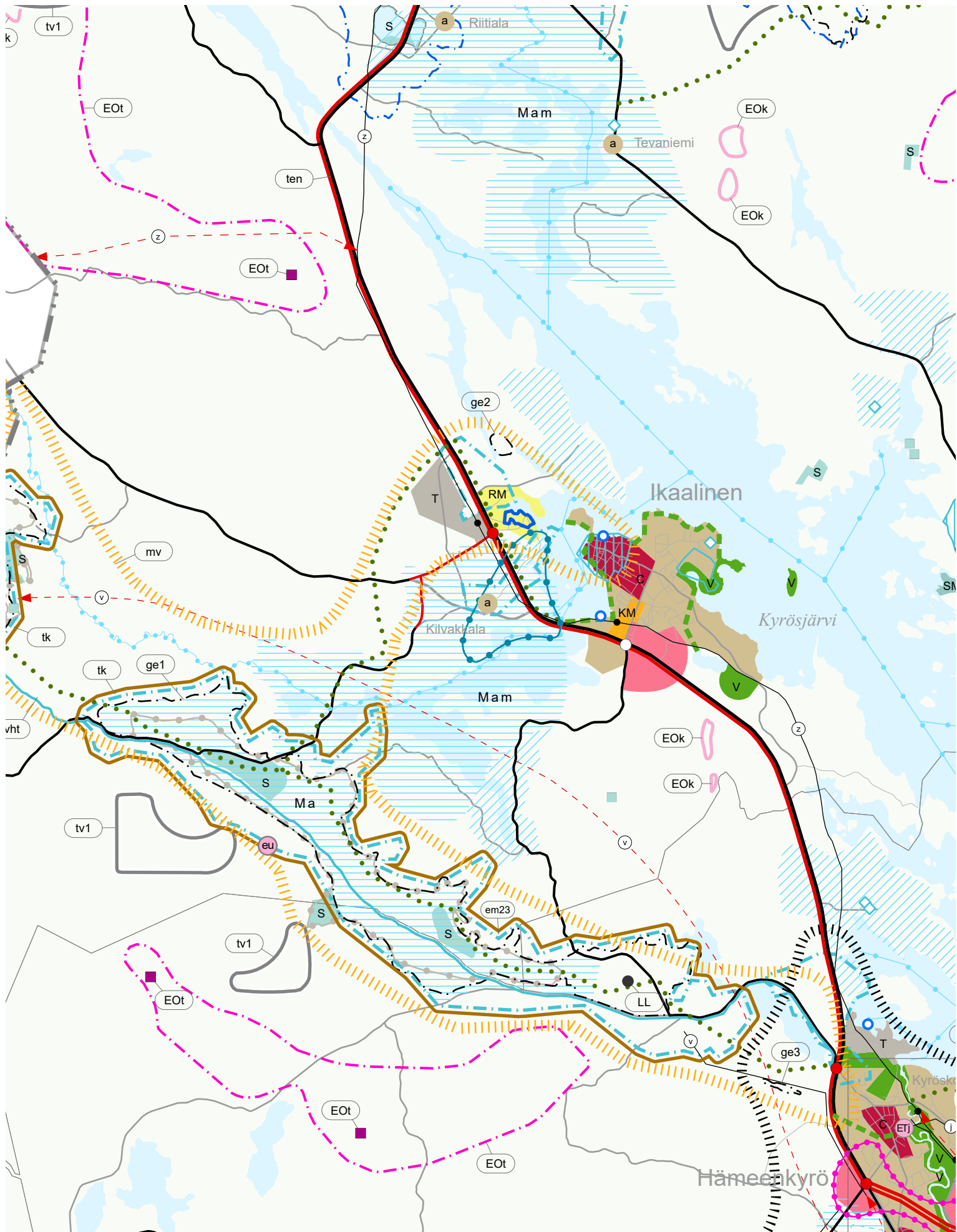
Tämän asian on valmistellut suunnitteluinsinööri Iris Lehtonen ja hyväksynyt suunnittelujohtaja Ruut-Maaria Rissanen.

Ote

Ikaalisten kaupunki, ympäristölautakunta

Kylpylän alueen asemakaavan muutos, Ikaalinen

Alue on merkitty tummansinisellä viivalla / ympyrällä



Pirkanmaan Yrittäjät ry

Kehräsaari, B-rappu, 2. krs, 33200 TAMPERE

pirkanmaa@yrittajat.fi

p. (03) 251 6500

Ikaalisten Yrittäjät ry

ikaalisten@yrittajat.fi

Lausunto: Kylpylän alueen asemakaavan muutosehdotus

Kiitämme mahdollisuudesta lausua Ikaalisten Kylpylän alueen asemakaavan muutosehdotukseen liittyen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää rakentamista hotellirakennusten osalta selkeämmäksi kokonaisuudeksi, kehittää alueen majoitusmahdollisuuksia, parantaa pysäköintipaikoitusta ja liikenteen sekä jalankulun kulkuväyliä vastaamaan alueen tulevia kehitystarpeita. Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös mahdollisten rakennussuojelumerkintöjen lisäämistarpeita Tuomarlan tilan vanhoille rakennuksille.

Pirkanmaan Yrittäjien ja Ikaalisten Yrittäjien mielestä Kylpylän alueen asemakaavan muutosehdotus tarjoaa hienon mahdollisuuden kehittää aluetta entistä vetovoimaisemmaksi ja elinvoimaisemmaksi. Suunnitelma tukee alueen matkailua, palveluita ja viihtyisyyttä, mikä hyödyttää sekä asukkaita että yrityksiä.

Kaavamuutos vahvistaa alueen houkuttelevuutta ja luo edellytyksiä kestäväälle kehitykselle ja monipuoliselle toiminnalle.

Lausuntopyynnöt voi jatkossa toimittaa Pirkanmaan Yrittäjien lisäksi myös suoraan Ikaalisten Yrittäjille

os. ikaalisten@yrittajat.fi.

30.4.2025

Ikaalisten kaupunki
Ympäristölautakunta
Kolmen airon katu 3
39500 Ikaalinen

kanslia.teknisetpalvelut@ikaalinen.fi

Viite: Ikaalisten kaupungin ympäristölautakunnan lausuntopyyntö koskien Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ehdotusta 30.4.2025 mennessä

Ikaalisten Vesi Oy:n lausunto

Ikaalisten Vesi Oy esittää lausuntonaan seuraavaa:

1. **Kunnallistekninen aluevaraus:** Asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävästi esitetty kunnallisteknistä aluevarausta maanalaista vesihuoltoverkostoa varten. Tämä on välttämätöntä vesihuollon toimivuuden ja huollon varmistamiseksi. Esimerkiksi nk. safaritalon rakennusala on edelleenkin osoitettu viemäriinjojen päälle mantereen puolella. Kaavanlaatija toteaa selostuksen kohdassa 3.2, että olemassa olevaa verkostoa pystytään mahdollisimman pitkälti säilyttämään. Ikaalisten Veden vastine on tähän, että verkosto pitää pystyä säilyttämään täysin nykyisellä paikallaan.
2. **Jätevedenpumppaamon saneeraus:** Asemakaavan tulee mahdollistaa Kylpylän alueen jätevedenpumppaamon saneeraus. Saneerauksessa rakennettavan mökimallisen pumppaamon (n. 3,5 m x 3,5 m) tilavaraus ja ajoyhteys pumppaamolle huoltotoimenpiteitä varten on huomioitava.
3. **Rakentamisen reunaehdot:** Kaavakartalle on lisätty yleismääräys, että alin suositeltava rakentamiskorkeus on +85,83 m (N2000). Laitos määrittelee tapauskohtaisesti sopimuksessa kiinteistön jäteveteen liitettävälle rakennukselle padotuskorkeuden yleisen viemäriin haarakohtaan. Kiinteistön tulee varautua viemäritulviin suojaamalla rakenteet, eikä laitos vastaa padotuksesta mahdollisesti aiheutuvasta haitasta.

Ikaalisten Vesi Oy
Tomi Teuho
toimitusjohtaja

Kanslia, Tekniset palvelut

Lähettäjä: Caruna Kaavoitus <kaavoitus@caruna.fi>
Lähetetty: perjantai 28. maaliskuuta 2025 15.01
Vastaanottaja: Kanslia, Tekniset palvelut
Aihe: RE: Lausuntopyyntö Kylpylän alueen asemakaavan muutos ehdotus

Hei,

Kylpylän alueen asemakaavamuutoksen kaava-alue ei sijaitse Caruna Oy:n sähkönjakeluverkon vastuualueella eikä kaava-alueella sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa. Caruna Oy:llä ei siten ole lausuttavaa asemakaavamuutokseen.

Ystävällisin terveisin,

Oskari Mikkola
Verkostoanalyttikko
Caruna Oy
Upseerinkatu 2, 02600 Espoo
PL 1, 00068 CARUNA

+ 358 50 306 3315
oskari.mikkola@caruna.fi
www.caruna.fi

 | Tuomme sinulle sähkön.

From: Hinkkanen, Sirpa <Sirpa.Hinkkanen@ikaalinen.fi>
Sent: perjantai 21. maaliskuuta 2025 11.12
To: Pirkanmaan ELY <kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi>; Pirkanmaan liitto <pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi>; Maakuntamuseo <pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi>; Caruna Kaavoitus <kaavoitus@caruna.fi>; lausunnot.pi@pelastustoimi.fi; Ikaalisten Vesi <vesi@ikaalistenvesi.fi>; yritysmyynti@ipp.fi; asiakaspalvelu@leppakoski.fi; pirkanmaa@yrittajat.fi
Subject: Lausuntopyyntö Kylpylän alueen asemakaavan muutos ehdotus

Hei!

Ikaalisten kaupungin ympäristölautakunnan lausuntopyyntö Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää rakentamista hotellirakennusten osalta selkeämmäksi kokonaisuudeksi, kehittää alueen majoitusmahdollisuuksia, parantaa pysäköintipaikoitusta ja liikenteen sekä jalankulun kulkuväyliä vastaamaan alueen tulevia kehitystarpeita. Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös mahdollisten rakennussuojelumerkintöjen lisäämistarpeita Tuomarlan tilan vanhoille rakennuksille.

Kaava-aineisto kotisivuiltamme: <https://ikaalinen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/kylpylan-alue-asebakaava/>

Mahdolliset lausunnot pyydetään toimittamaan 30.4.2025 mennessä osoitteeseen:
kanslia.teknisetpalvelut@ikaalinen.fi

tai

Ikaalisten kaupunki, Tekniset palvelut,
Kolmen airon katu 3, 39500 Ikaalinen.

Terveisin,
Sirpa Hinkkanen

Toimistonhoitaja
Ikaalisten kaupunki
Tekniset palvelut
p. 044 730 1522
sirpa.hinkkanen@ikaalinen.fi
ikaalinen.fi

Kolmen airon katu 3
39500 IKAALINEN



LUOTTAMUKSELLISUUSILMOITUS: Sähköposti on perustuslain (731/1999) 10.2 § sekä sähköisen viestinnän tietosuojalain (516/2004) 4.1 § mukaan luottamuksellista viestintää. Tämä sähköpostiviesti on tarkoitettu vain viestin vastaanottajakentissä nimetyille vastaanottajille. Muilla ei ole oikeutta lukea, tulostaa, tallentaa, kopioida, jakaa edelleen tai käyttää tätä viestiä tai mitään sen osaa. Jos olet saanut tämän viestin vahingossa, ilmoita virheestä viestin lähettäjälle ja tuhoa viesti.