



VANHA KAUPPALA, KORTTELI 8 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.1.2014



IKAALISTEN KAUPUNKI
Kaavoitus- ja mittaus-toimi
2014

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Vanhakauppalan (1) kaupunginosassa korttelissa 8 Teinintien pohjoispuolella. Lännessä alue rajautuu Kauppakatuun ja idässä Itsenäisyydenkatuun ja pohjoisessa korttelin 8 tontteihin 1 ja 2. Kaavamuutosalue käsittää Ikaalisten vanhan kauppalan kiinteistön 8-3 (kiinteistötunnus 143-1-8-3). Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,22 hehtaaria.

Suunnittelualue kuuluu vanhan kauppalan ruutukaava-alueeseen, jolle ensimmäinen kaava laadittiin 1858.



Kuva 1 ja 2: Kaava-alueen sijainti ja rajaus

2. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY, LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Tavoitteena on Ikaalisten vanhan kauppalan kehittäminen luomalla alueelle mahdollisuus ympäröivään kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvan viihtyisän asuinrakennuksen rakentamisen.

Suunnittelualueella on asuinkäytössä oleva vanha pankki- ja asuinrakennus. Lisäksi alueella on punatiilinen entinen navettarakennus. Osittain tontti on rakentamaton. Voimassa olevassa kaavassa on alue osoitettu asuin- ja liikerakentamiseen. Lähtökohtaisena tarkoituksena on osoittaa alue kokonaan tai pääosaltaan asuinrakentamisen korttelialueena, mikä mahdollistaa myös uuden asuinrakennuksen rakentamisen tontin rakentamattomalle osalle. Samalla tarkastellaan nykyisen rakennuskannan huomioimista suojelun/säilyttämistavoitteiden näkökulmasta. Nykyisessä kaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään tai kerroslukumäärään ei ole tulossa merkittäviä muutoksia. Suunnittelualue on yksityistä omaisuutta.

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten vetovoimaisten asuntoalueiden luominen. Alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään Ikaalisten kirkonseudun rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tärkeänä kaupungin kehittämiskohteena on koettu vanhan kauppalan ja sen lähialueen persoonallisen miljöön parantaminen, erityispiirteiden säilyttäminen ja rakennuskannan hyvä kunnossapito.

3. LAADITUT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

3.1 Valtakunnalliset tavoitteet

Alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Ikaalisten vanhan kauppalan alue ja Ikaalisten kirkonseutu (RKY 2009).

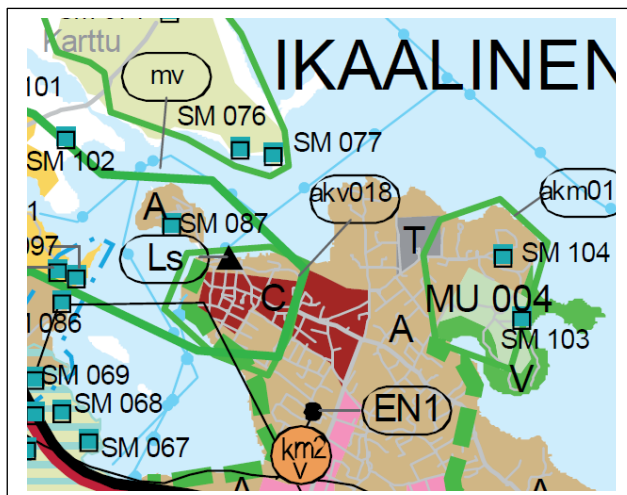


Kuva 3. Ote RKY 2009.

3.2 Maakuntakaava

Ikaalisissa on voimassa maakuntavaltuuston 9.3.2005 hyväksymä ja valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Se on ns. kokonaismaakuntakaava, jossa on käsitelty maakunnan keskeiset maankäyttökysymykset.

Maakuntakaavassa alue on esitetty osin keskustapalvelujen (C) alueeksi. Merkintää täydentää matkailun kehittämisen kohdealuemerkintä (mv) ja valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön merkintä (akv).



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta.

Uuden kokonaismaakuntakaavan laatiminen on vireillä.

3.3 Yleiskaava

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

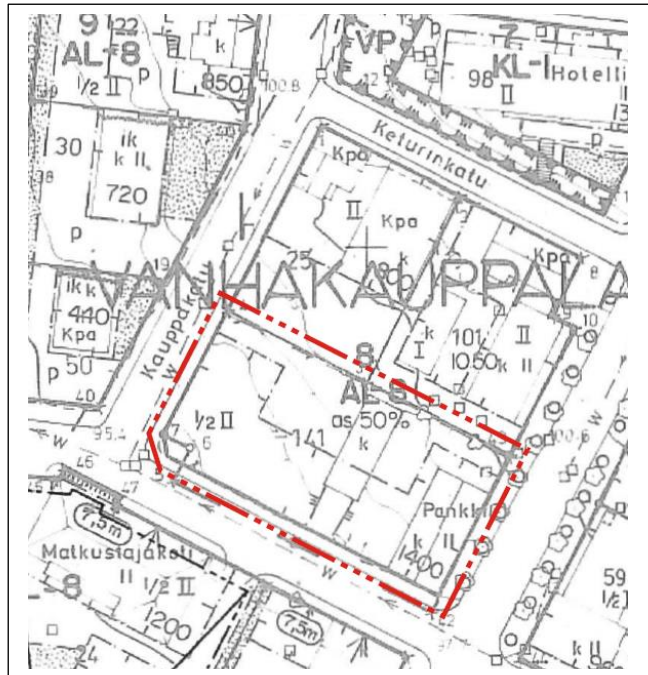


Kuva 5. Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustapalveluiden alueeksi (C). Alue kuuluu valtakunnalliseen vanhan kauppalan perinnemaisema-alueeseen.

3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 9.11.1990 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena AL-8. Rakennusoikeuden enimmäismäärä on 1400 k-m². Sallitusta kerrosalasta 50% saadaan käyttää asuinkiinteistöjä varten. Kerrosluku on ½ II.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.5 Laaditut selvitykset ja laadittavat selvitykset

Lain mukaisesti kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Alueelta on laadittu kulttuurihistoriallinen selvitys osayleiskaavatyön yhteydessä. Uusia selvityksiä ei ole tekeillä. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Mahdollisten lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

4. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan ELY – keskuksen tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Kunkin vaiheen aineistot toimitetaan viranomaisille ja pyydetään lausunnot ja käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut.

5. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Kaavan taloudelliset vaikutukset
- Vaikutukset eheytyvän yhdyskuntarakenteen kannalta
- Vaikutukset liikenteen - ja teknisen huollon järjestämiseen
- Sosiaaliset vaikutukset
- Vaikutukset ympäristöön
- Vaikutukset kulttuuriin ja taajamakuvaan
- Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava ja kaavaa arvioidaan yleiskaavan tavoitteiden näkökulmasta.

6. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja näihin rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat sekä lähialueen asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset, yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Ikaalisten kaupunki:
 - o kaupunginvaltuusto
 - o kaupunginhallitus
 - o lautakunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY -keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Energia ja teleyhtiöt
- Yhdistykset ja järjestöt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

7. KAAVOITUKSEN ETENEMINEN, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN SEKÄ ALUSTAVA AIKATAULU

7.1 Tiedottaminen

Vireille tulosta sekä kaavan eri vaiheista tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Kolmen airon katu 3 ja kaupungin Internet-sivuilla.

7.2 Kaavan vireille tulo

Vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta tiedotetaan paikallislehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Kolmen airon katu 3 sekä kaupungin Internet-sivuilla. Puutteellisena pitämästään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi osallinen esittää neuvottelua Pirkanmaan ELY -keskukselle.

7.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos sekä muu valmisteluvaiheen aineisto pidetään samanaikaisesti nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Kolmen airon katu 3 ja kaupungin www sivuilla.

Osalliset ja kuntalaiset voivat esittää nähtävänä olevasta aineistosta mielipiteitä, jotka tulee toimittaa kaupunkiin ennen nähtävänä olon päättymistä.

Järjestetään tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Nähtävillä oloaikana tarvittaessa järjestetään avoin tilaisuus, jossa käsitellään kaavaluonnoksen sisältöä. Luonnoksista pyydetään viranomaislausunnot.

Kaavaluonnoksista muokataan kaavaehdotus ottaen huomioon luonnosvaiheessa saatu palaute.

7.4 Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäväksi. Asemakaavaehdotus pidetään nähtävänä 30 päivää kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Kolmen airon katu 3 ja kaupungin www-sivuilla. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävänä olon päättymistä. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Tarvittaessa käydään viranomaisneuvottelu. Käsitellään muistutukset ja lausunnot. Kaavaan voidaan tehdä vähäisiä muutoksia.

7.5 Hyväksyminen

Ympäristölautakunta ja Kaupunginhallitus valmistelevat kaavan hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.

7.6 Kaavan voimaantulo

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella.

8. YHTEYSTIEDOT

Ikaalisten kaupungin tekniset palvelut / Kaavoitus, Kolmen airon katu 3, 39500 Ikaalinen, fax 03-4501373

Kaavoitusta hoitaa kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen p. 044-7301263