

## IKAALISTEN KAUPUNKI

Vanha kauppala, kortteli 4 viraston alue, asemakaavan muutos

### VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §)

<b>Aika</b>	11.12.2023, klo 14.00–14.37
<b>Paikka</b>	Teams
<b>Osallistujat</b>	Mika Wallin, Ikaalisten kaupunki Satu Rask, Ikaalisten kaupunki Pauliina Pelkonen, Pirkanmaan ELY-keskus (pj.) Niina Kangas, Pirkanmaa ELY-keskus Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy (kaavan laatija) Päivi Leppänen, Nosto Consulting Oy (siht.)

#### 1. Kokouksen järjestäytyminen ja osallistujien toteaminen

- Osallisten esittely
- Sovittiin, että Pauliina Pelkonen (ELY-keskus) toimii kokouksen puheenjohtajana ja Päivi Leppänen (Nosto Consulting Oy) laatii muistion kokouksesta.
- Todettiin, että Pirkanmaan liitolle ei ole lähetetty neuvottelukutsua → liitolla on mahdollisuus antaa lausunto kaavaluonnoksesta

#### 2. Kaavahankkeen esittely

- Kaavamuutosalue sijoittuu Ikaalisten vanhan kauppalan ja Ikaalisten kirkon seudun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY)
- Kaavamuutoksessa entiset virastorakennukset (punainen ja keltainen) osoitetaan omille tonteille ja rakennuksille osoitetaan käyttötarkoituksen muutos hallintorakennuksista asuin- ja liikekäyttöön
  - voimassa olevan asemakaavan mukainen YH-1-korttelialue (kortteli 4) osoitetaan kaavamuutoksessa merkinnällä AL/s ja korttelialueelle osoitetaan kaavamuutoksessa kaksi tonttia (tontit 11 ja 12)

- molemmat virastorakennukset ovat suojeltuja sekä voimassa olevassa yleiskaavassa että asemakaavassa (sr-1)
  - kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa rakennusten uusiokäyttömahdollisuuksia, mutta pitää rakennusten suojelu ennallaan
  - sisäpihan (talous)rakennus on rakennettu todennäköisesti 1950-luvulla → molemmille tonteille osoitetaan kaavaluonnoksessa erilliset talousrakennusten rakennusalat → kaavamuutoksen yhteydessä on tehty tonttijakoehdotus (kaavaluonnos)
  - kaupunki etsii parhaillaan rakennuksille uutta omistajaa eli rakennukset ovat myynnissä → kaavamuutoksen mahdollistama käyttötarkoituksen muutos houkuttelee toivottavasti paremmin ostajaehdokkaita
  - jatkokäytön mahdollistaminen pitänee tulevaisuudessa rakennukset myös parempikuntoisina (kuin tällä hetkellä ilman käyttäjiä/käyttöä)
- Kaavamuutosalue on voimassa olevassa yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY)
  - kaavamuutoksessa on huomioitu/hyödynnetty yleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä
  - kaavamuutoksessa ei ole tarkoitus kohdistaa muutoksia/muutostöimenpiteitä rakennuksiin tai kaavan mukaiseen rakennussuojeluun → näin ollen kaavan laadinnan yhteydessä ei ole koettu erillistä selvitystarvetta
  - Tiedusteltiin, ovatko virastorakennukset olleet myös muussa, kuin virastokäytössä → todettiin, että molemmissa rakennuksissa on ollut monenlaista muuta toimintaa virastokäytön ohella (mm. apteekki)

### 3. Viranomaisten näkemykset ja keskustelu

- Viranomaisille (ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo) ei ole ennen käsillä olevaa neuvottelua lähetetty ennakkoon kaavamateriaalia tutustuttavaksi tai erillistä asialistaa
  - viranomaisneuvottelu voidaan toteuttaa 4.10. – 3.11.2023 nähtävillä olleen OAS:n pohjalta sekä määrittää tulevat selvitystarpeet

#### **Pirkanmaan maakuntamuseo**

- Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Ikaalisten vanha kauppalan alue ja Ikaalisten kirkonseutu*
- Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta marraskuussa 2022

- lausunnossa on tuotu esille, että kaavamuutoksen tavoitteet ovat pääosin positiivisia
  - kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla vanhan kauppalan alueella, jolloin liiketoimintamahdollisuus on huomioitava → alustavassa kaavaluonnoksessa AL/s-kaavamääräys on sopiva ja luonteva ratkaisu liiketoiminnan mahdollistamiseksi
  - museo on lausunnossaan ehdottanut tontille tarpeeksi väljää käyttötarkoituksimerkintää, joka mahdollistaisi alueella sekä asumisen että liiketoiminnan
- Kaava-alueen rakennukset ovat arvoiltaan tunnistettu jo 1970-luvulla laaditussa rakennushistoriallisessa inventoinnissa → myös 2003 on alueella voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä laadittu erillinen rakennusinventointi
- kaava-alueella (kaavaluonnoksessa tontilla 12) sijaitseva talousrakennus vaikuttaa nuoremmalta, 1950-luvulla rakennetulta
  - laaditut inventoinnit ovat jo melko vanhoja ja yleiskaavankin yhteydessä laadittu inventointi jo 20 vuotta vanha → inventoinneissa ei ole esitelty rakennuksia yksityiskohtaisemmin, joten museo on näin ollen OAS:sta antamassaan lausunnossa esittänyt, että kaava-alueelta tulisi laatia uusi rakennuskohtainen rakennusinventointi, jossa määritellään/selvitetään/inventoidaan ja kirjataan ylös rakennusten keskeiset ominaispiirteet, materiaalit, suunnittelija jne.
  - rakennusten inventointitietoja tulee päivittää, jotta rakennuksissa mahdollisesti tapahtuvia muutoksia voidaan verrata nykyhetkeen → selvitysten tarkoitus on ohjata rakennuksissa tehtäviä korjaus- tai muutostoimenpiteitä ja toimia ohjeena rakennuslupavaiheessa
  - talousrakennusten rakennusaloille osoitetaan kaavamuutoksessa uudisrakentamista ja tonttien koot muuttuvat voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna → rakennusinventoinnissa on tärkeä huomioida myös kaava-alueen lähiympäristö rakennuksineen, jotta voidaan arvioida, miten kaavamuutos sopeutuu ympäristöönsä ja voiko talousrakennusten rakennusaloille osoitettua suurelta kuulostavaa rakennusoikeutta toteuttaa
- Tiedusteltiin, onko talousrakennusten/ulkorakennusten osalta annettu tarkempia rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä, joka huomioi rakennusten sopeutumisen ympäristöön ja huomioi kulttuuriympäristöarvot
- todettiin, että kyseessä on vasta alustava luonnos, jossa kaavamääräyksiä ei ole erikseen tarkennettu edellä mainittuihin seikkoihin liittyen
- Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta

### **Pirkanmaan ELY-keskus**

- Pirkanmaan ELY-keskus ei ole antanut OAS:sta lausuntoa, vaan ainoastaan kommentin, jossa ELY-keskus on esittänyt MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua pidettäväksi kaupungin ja ELY-keskuksen välillä
- ELY-keskus toteaa, että kaavamuutos edistää rakennetun ympäristön arvojen säilymistä, mikä on kannattavaa
- Kaavassa kuitenkin poiketaan alueella voimassa olevasta yleiskaavasta, jolloin kaavatyön yhteydessä tulisi laatia yleiskaavallinen tarkastelu
- Kaavaluonnoksessa talousrakennuksille osoitettavat rakennusoikeudet ovat kokoluokaltaan suuria ja talousrakennusten rakentamisen ohjausta tulisi tarkentaa
- On tärkeää, että kulttuuriympäristöarvot huomioidaan kaavamuutoksessa
- Käyttötarkoituksen muutos on tarpeellinen, jos rakennuksilla ei ole enää julkista käyttöä
  - on tärkeää, että rakennukset säilyisivät ulkoa ja sisältä mahdollisimman alkuperäisinä, johon aiemmin mainittu rakennusinventointi antaisi hyvät eväät (rakentamisen ohjaus)
  - tärkeää on selvittää/määrittää kaavaluonnoksessa osoitettujen talousrakennusten sopivuus ympäristöön
  - kaavan laadinnassa tulee myös huomioida poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta

### **Yleistä keskustelua**

- Todettiin, että kaava-alueen lähiympäristön rakennuskanta on varsin moninainen, jolloin on epäselvää, millaiseen rakentamiseen tulisi kaava-alueella rakentaminen sopeuttaa eli mistä otetaan mallia ja millaista rakentamista tulisi suosia
  - esimerkiksi punatiilinen ammattikorkeakoulurakennus on lähiympäristössä melko hallitseva
  - on tärkeä saada kaava-alueen rakennuksille uudet käyttäjät
- Nostettiin esille, että liikerakentamisen ongelmaksi voi muodostua vanhassa rakennuksessa nykyiset esteettömyysvaatimukset
  - todettiin, että suojellussa rakennuksessa voidaan poiketa esteettömyysvaatimuksista ja tehdä hieman erilaisia esteettömyysratkaisuja, jolloin tilojen esteettömyysvaatimus ei ole este sen käytölle liiketilana

#### 4. Aikataulu ja sovitut asiat

- Todettiin, että ilman rakennusinventointia kaavaluonnosmateriaali ehtisi näillä näkymin tammikuun lautakuntaan
- Todettiin, että olisi parempi, jos selvitys valmistuisi jo ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista
  - jos kaavamutoksella on kova kiire, niin riittää, että selvitys valmistuu vasta kaavaehdotusvaiheessa
- Pirkanmaan ELY-keskus pyytää toimittamaan korjatun ja virallisen muistion myös ELY-keskuksen kirjaamoon arkistointia varten
- Muistio lähetetään neuvottelun läsnäolijoille kommenteille
- Todettiin, että neuvottelujen osalta voi viranomaisiin olla yhteydessä matalalla kynnyksellä
- Maakuntamuseolta voi tarvittaessa pyytää neuvoa rakennusinventointiin

#### 5. Kokouksen päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 14.37

**Päivi Leppänen**

JAKELU

Läsnäolijat